



# Maitriser son chantier

Préparatifs et suivi



Cette brochure s'adresse à vous, futur maître de l'ouvrage qui désirez effectuer des travaux.

Prévoir des travaux chez soi ne s'improvise pas. Un chantier demande une connaissance des réglementations particulières et une bonne préparation. D'un point de vue financier, un chantier doit être budgétisé en tenant compte des frais annexes parfois insoupçonnés. Anticiper cet aspect de votre projet vous évitera des surprises désagréables. Enfin, en cours de chantier, chaque intervenant a ses propres devoirs et responsabilités. En être bien informé vous servira en cas de litige. Bien préparer son chantier est donc la clef d'un chantier réussi. C'est pourquoi cette brochure vous propose de faire le tour de la question en abordant les principales étapes de votre projet.

Notre premier conseil: sachez vous entourer de personnes de confiance !

## Les acteurs de votre projet

- **Le maître de l'ouvrage (MO)** : si vous faites réaliser des travaux, c'est vous qui décidez, commandez et payez. Vous êtes « le Maître » de l'ouvrage ! Selon votre projet vous devrez faire appel à divers professionnels de la construction.
- **L'entrepreneur (EN)** : l'entrepreneur est celui qui réalise vos travaux. Il est possible de signer un contrat unique avec un entrepreneur général (EG), ou bien de conclure plusieurs contrats avec différents entrepreneurs (corps de métiers séparés).  
Plus d'informations dans notre brochure « Comment choisir un entrepreneur »
- **L'architecte (AR)** : l'architecte traduit vos attentes en projet concret. Il vous conseille et vous accompagne jusqu'à la fin du chantier. Son intervention est utile et simplifie vos démarches. Elle devient obligatoire lorsque les travaux envisagés sont soumis à permis d'urbanisme (PU) avec architecte (voir page 5).  
Pour trouver un architecte : [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)
- **Le bureau d'études (Ing)** : selon la complexité de votre projet, votre architecte peut faire appel à des bureaux d'études pour réaliser les études et calculs nécessaires aux besoins du projet (en général la stabilité et les techniques spéciales).
- **Le coordinateur sécurité santé (CSS)** : le coordinateur sécurité santé veille au respect de la sécurité sur le chantier. Il est obligatoire d'y faire appel lorsque plusieurs entrepreneurs interviennent simultanément ou successivement sur le même chantier. Sous certaines conditions, il est possible que votre architecte ou entrepreneur remplisse lui-même ce rôle.
- **Le conseiller PEB** : si vous devez introduire une demande de PU, vous aurez l'obligation de respecter la réglementation relative à la Performance Énergétique du Bâtiment (PEB). En cas de rénovation lourde, votre architecte a l'obligation de s'associer avec un conseiller PEB qui l'aidera à atteindre les performances énergétiques requises par la législation.

## Les études préparatoires

La phase préparatoire du chantier, si elle est bien menée, vous permettra de maîtriser au mieux votre chantier. Avant de vous lancer, prenez le temps de réfléchir précisément à votre budget, au degré de finition des travaux que vous voulez faire exécuter, sans oublier les réglementations !

### Établir un budget

Bien établir son budget, c'est avoir conscience de toutes les dépenses qui vont découler du projet. Plus le projet est défini et le devis détaillé, plus votre budget sera réaliste.

Tenez bien compte des divers coûts qui composent le prix global :

- le coût des travaux, TVA comprise + réserve pour les imprévus de l'ordre de minimum 10 % du montant des travaux ;
- les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, du conseiller PEB et du coordinateur sécurité santé éventuels ;
- une assurance tous risques chantier (TRC) ;
- un double loyer éventuel ;
- divers frais administratifs liés à la demande de permis d'urbanisme, aux réservations d'emplacement sur la voirie.



Vous devez estimer les travaux sans avoir obtenu une offre ? Comptez entre 800 et 1 200 € /m<sup>2</sup> pour une rénovation en fonction du niveau de finition souhaité.

### Vérifier quelles primes ou subsides vous pourriez obtenir

En Région bruxelloise, il est possible de bénéficier de différentes primes : la prime régionale à la rénovation, les primes énergie, les primes communales. Renseignez-vous à l'avance sur les procédures et les conditions techniques à respecter pour en bénéficier.

Nous sommes là pour vous guider : [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

## La demande de PU et la proposition PEB

---

La demande de permis d'urbanisme (PU) est obligatoire pour tous travaux visant à modifier la volumétrie, les façades visibles depuis l'espace public, ou la structure du bâtiment.

Certains travaux de minime importance peuvent faire l'objet d'une demande de PU sans architecte. [www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels)

Si vos travaux touchent à l'enveloppe du bâtiment (façades, châssis, parois, toiture, etc.), vous devrez joindre le formulaire de proposition PEB à la demande de PU.

En fin de chantier, vous devrez encore introduire une déclaration PEB.

En rénovation simple avec architecte, celui-ci vous aide à produire ce document. En rénovation lourde ou en construction neuve, il est obligatoire de faire appel à un conseiller PEB. [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)

## Définissez bien le degré de finition souhaité

---

La description et le degré de finition de chaque poste doivent être clairement décrits dans le devis. Cela vous évitera des malentendus, voire des suppléments inattendus.

Pensez à faire inclure les exigences techniques nécessaires pour l'octroi des primes. Demandez également les fiches techniques des fournitures avant travaux, voire un schéma des travaux.

De même, afin d'éviter des suppléments et afin de garantir la conformité de l'ouvrage exécuté, faites inclure dans le devis les postes de contrôle ou de certificat (exemples : rapport de conformité de l'installation électrique, de contrôle de l'installation gaz, réception PEB chauffage).

Lorsque vous travaillez avec un architecte, celui-ci réalise des plans d'exécution et un Cahier Spécial des Charges (CSC) qui consignent en détail chaque poste de travail, ainsi qu'un métré qui mentionne les quantités à mettre en œuvre.

Lorsque vous signez un devis, cela vaut contrat. Si vous êtes accompagné d'un architecte, celui-ci prépare un contrat type entre vous et l'entrepreneur incluant des modalités qui protègent au mieux les deux parties. Homegrade peut vous aider à analyser vos devis.

## Votre chantier démarre, à quoi faut-il penser ?

### Effectuer les états des lieux

Il est vivement conseillé avant le début des travaux de faire procéder à l'état des lieux de votre bien, des bâtiments voisins, voire du trottoir et de la voirie (et surtout si vous touchez à la structure de bâtiment). Ce document servira de base légale si vous devez faire intervenir votre assurance.

### Demander certaines autorisations

Pour occuper une partie de la voie publique, vous devrez obtenir une autorisation de la commune (échafaudage, palissade, conteneur fermé, lift, camionnette, etc.).

Renseignez-vous bien sur les délais et coûts avant le début du chantier et planifiez les démarches en concertation avec votre entrepreneur.

*Un conseil:* faites inclure ces postes dans le devis de l'entrepreneur.



### Quelles assurances ?

Votre entrepreneur est assuré pour les dégâts de construction ainsi que les dommages aux tiers via une assurance Tous Risques Chantier.

Il vous est recommandé de couvrir également votre part de responsabilité via ce type d'assurance. Parlez-en à votre courtier avant le chantier.

### Préciser le planning

L'entrepreneur doit vous fournir un planning détaillé des différentes interventions. Cela vous permettra de suivre le bon déroulement du chantier et de prévenir les éventuels retards.

### Paiement de la facture d'acompte

Méfiez-vous des acomptes trop élevés. Un acompte acceptable peut atteindre 30 % et ne devrait pas dépasser 40 % du budget.



## La protection des ouvrages

Exigez la protection complète des ouvrages qui pourraient être abîmés pendant les travaux : panneaux sur vitrage, protection des sols et des escaliers en bois, etc. Vérifiez ce point avec l'entrepreneur au début des travaux.

## La coordination de la sécurité : plan sécurité chantier, journal de chantier, dossier d'intervention ultérieure

La coordination est obligatoire quand plusieurs entrepreneurs interagissent en même temps ou successivement sur le chantier.

Pour les chantiers de moins de 500 m<sup>2</sup>, cette obligation est simplifiée : l'architecte ou l'entrepreneur assurent cette fonction s'ils disposent de la formation requise.

Pour les chantiers supérieurs à 500 m<sup>2</sup>, le Maître de l'Ouvrage doit lui-même choisir un coordinateur sécurité santé indépendant.



Exemple dangereux  
à ne pas suivre !

## Trois documents importants sont rédigés par le coordinateur :



- le plan de Sécurité - Santé, établi durant la conception du projet ;
- le journal de coordination consignait toutes les remarques sécurité durant le chantier ;
- le Dossier d'Intervention Ultimeure (DIU), contenant les documents en matière de sécurité et de santé (c'est-à-dire : descriptions des installations, fiches techniques,...) qui seront utiles pour les travaux ou entretiens ultérieurs.

# Suivre votre chantier

## Les visites de chantier

---

Afin de s'assurer du bon déroulement des travaux, il vous est conseillé de visiter régulièrement votre chantier. Cela vous permet de visualiser l'avancement des travaux, d'évaluer le respect du planning et la qualité des travaux. Lorsque vos travaux sont suivis par un architecte, une réunion réunissant tous les acteurs de votre chantier est organisée chaque semaine.

## Les P.V.

---

Après chaque réunion de chantier, votre architecte rédige un procès-verbal de réunion de chantier (PV). Ce document consigne tous les éléments discutés en réunion, rappelle les postes à réaliser et les délais, et mentionne tous défauts d'exécution. Le PV approuvé par l'ensemble des intervenants a une valeur juridique et sert de base pour régler tout litige.

## Les états d'avancement

---

En cas de chantier conséquent, votre entrepreneur réalise un « état d'avancement » mensuel, que l'architecte valide ou non. Ce document permet d'établir les paiements par tranches en fonction du travail réellement exécuté.

## Le contrôle des factures

---

Pour tout paiement, l'entrepreneur a l'obligation d'émettre une facture mentionnant le devis, les diverses coordonnées, le numéro d'entreprise et un numéro de facture, une date, les postes concernés et le montant TVAC. Quelle que soit l'ampleur de travaux, ceux-ci sont toujours payés par tranches, ou mensuellement suivant les états d'avancement. Ces tranches sont convenues de manière contractuelle dans le devis ou le contrat d'entreprise.

### Conseils :

- Avant de payer, vérifiez ou faites vérifier par votre architecte si l'ouvrage a été exécuté correctement.
- Paiement liquide : le montant maximum autorisé en Belgique est de 3 000 €. Demandez toujours un reçu!



## La réception des travaux

En fin de chantier, une réunion de réception des travaux est planifiée avec l'entrepreneur et l'architecte, le cas échéant. Cette réunion fait l'état des lieux et valide (ou non) l'ouvrage exécuté.

Pour des travaux de petite importance, il est courant de procéder à une réception unique.

Pour les chantiers plus importants, on procédera en deux phases :

- la réception provisoire (RP) statuant sur les vices apparents et validant provisoirement l'ouvrage exécuté ;
- la réception définitive (RD) un an plus tard. Durant cette période, vous pourrez constater d'éventuels vices cachés.

Une réception peut être acceptée ou refusée et reportée en cas de manquement trop important.

A la réception définitive (ou unique), si vous considérez que les travaux sont achevés selon vos souhaits et respectent l'offre initiale, vous pouvez alors libérer la caution ou payer la facture de solde. Dans le cas contraire, cette somme retenue vous permettra de faire pression sur l'entrepreneur.



Qui ne dit mot consent ! Si vous ne procédez pas à la réception des travaux et que vous payez le solde sans faire aucune remarque à l'entrepreneur, la réception est dite tacite.

Conservez bien tous les documents officiels reçus en cours de chantier.

# Responsabilités des acteurs

## Le maître d'ouvrage

---

En tant que Maître d'ouvrage, vous avez le libre choix de vos contractants mais vous devez respecter une série d'obligations légales et encourez des sanctions pénales en cas de non respect.

- **Obligation de faire appel à des professionnels** : un entrepreneur professionnel inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), et lorsque la loi le prévoit, un architecte, un coordinateur sécurité santé, un conseiller PEB.
- **Obtention du permis d'urbanisme** : c'est vous qui supportez la responsabilité liée à l'obtention du permis même si c'est l'architecte qui réalise et introduit le dossier de demande de PU. N'oubliez pas d'informer votre administration communale du début et de la fin des travaux.
- **Devoir de renseignements** de toutes informations utiles relatives au bâtiment (exemple : présence d'une tuyauterie enterrée) et la prise de décision en temps utile (exemple : choix du carrelage).
- **Paiement des factures** suivant les modalités contractuelles. Attention aux délais de paiement des factures ! Une facture ne peut pas être retenue sans raison valable.
- **Obligation de retenue en cas de dettes de l'entrepreneur**  
Vérifiez si votre entrepreneur a des dettes fiscales ou sociales. Si c'est le cas, vous devez retenir un certain pourcentage du montant de la facture et le verser à l'ONSS (dettes sociales) ou au SPF Finances (dettes fiscales).  
[www.socialsecurity.be](http://www.socialsecurity.be)
- **Responsabilité des troubles occasionnés à des tiers**  
Pour vous couvrir des risques de troubles occasionnés à un tiers par votre chantier (troubles du voisinage, dégâts matériels,...), il vous est conseillé de souscrire une assurance Tous Risques Chantier.
- **Informez le cadastre**  
En cas de transformation de votre bien, vous devez le signaler au bureau local de contrôle du cadastre dans un délai de 30 jours suivant la date de l'achèvement des travaux.

## L'architecte

L'architecte est soumis à une déontologie et se doit de respecter certaines obligations :

- l'indépendance de sa mission avec la profession d'entrepreneur ;
- être inscrit à l'Ordre des Architectes ;
- accomplir une mission complète : l'architecte est obligé de suivre les travaux d'un projet qu'il a élaboré ou de s'assurer qu'un autre architecte le fera.

L'architecte est tenu légalement de signer avec vous un contrat d'architecture. Ce contrat le soumet à une série d'obligations :

- **le devoir de conseil et d'assistance envers son client ;**
- **dans le cadre de sa mission de conception,** l'architecte établit tous les plans et documents techniques et administratifs.

Pour la demande de PU, il défend le projet auprès des autorités mais sa responsabilité n'est pas nécessairement engagée si le permis n'est pas obtenu.

L'architecte commet une faute lorsqu'il prescrit une solution technique inadéquate ou rédige un cahier des charges incomplet. Ces fautes de conception sont jugées par rapport aux règles de l'art, aux normes en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions du fabricant de matériaux.

- **le devoir de contrôler l'exécution des travaux** conformément à ce qu'il a prescrit et dans les délais convenus.
- **le devoir de s'entourer des professionnels requis** tels que le coordinateur sécurité santé, le conseiller PEB, les bureaux d'études en stabilité et techniques spéciales si besoin. L'architecte a, de plus, un devoir de contrôle et de coordination du travail de ces derniers.



## L'entrepreneur

Tout entrepreneur se doit de disposer d'un accès à la profession en étant inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).



Pour vérifier :

<http://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?lang=fr>

Une fois le devis ou le contrat d'entreprise signé, l'entrepreneur est soumis aux obligations suivantes :

- **le devoir de conseil envers son client** : l'entrepreneur doit vérifier si les travaux sont techniquement réalisables et, à défaut, refuser de les exécuter.
- **la responsabilité des lieux** du chantier et des matériaux entreposés. Cette obligation court dès l'ouverture de chantier jusqu'au moment de la réception provisoire, ou lorsque vous prenez possession des lieux.
- **la bonne exécution des travaux** : l'entrepreneur fournit et met en œuvre les matériaux conformément aux règles de l'art, aux plans et au cahier des charges réalisés par l'architecte ou au devis, ainsi qu'aux prescriptions des fabricants.
- **la responsabilité décennale et la garantie des vices cachés.** La garantie décennale supportée par l'entrepreneur couvre uniquement les travaux de gros-œuvre (murs, charpente, toiture, y compris l'étanchéité de l'enveloppe). Le reste des fournitures et installations techniques ont une durée de garantie plus courte et variable.
- **le respect des délais** conformément à ce qui est prévu contractuellement. Lorsqu'aucun délai n'est précisé, l'entrepreneur se doit de réaliser les travaux dans un délai raisonnable. Il vous est conseillé de préciser le délai de réalisation des travaux dans le contrat d'entreprise et d'y prévoir également des indemnités de retard.
- **la responsabilité des sous-traitants** En cas de sous-traitance, l'entrepreneur assume les mêmes responsabilités que s'il exécutait lui-même les travaux. Gardez néanmoins la maîtrise par rapport à qui circule sur votre chantier !

# Que faire en cas de litige ?

## La mise en demeure

---

La première étape consiste toujours à mettre la partie concernée en demeure de respecter ses engagements contractuels au moyen d'une lettre recommandée. Décrivez-y clairement les manquements, vos attentes et les délais accordés.

## La conciliation

---

Si la mise en demeure n'aboutit pas, tentez la conciliation.

Pour tout litige technique, vous pouvez vous adresser à la Commission de Conciliation Construction qui tentera de trouver une solution à l'amiable.

[www.constructionconciliation.be](http://www.constructionconciliation.be)

En dehors des litiges techniques, vous pouvez faire appel à des médiateurs agréés. [www.just.fgov.be/bemiddeling\\_mediation](http://www.just.fgov.be/bemiddeling_mediation)

Enfin sachez qu'une conciliation devant le juge de paix est possible pour tous litiges dont le montant ne dépasse pas 2 500 €.

[www.economie.fgov.be](http://www.economie.fgov.be)

## L'action en justice

---

Si le montant du litige est inférieur ou égal à 2 500 €, c'est le juge de paix qui est compétent. Au-delà, c'est le juge du tribunal de première instance ou de commerce.

Pour des conseils juridiques gratuits sur vos droits et sur les procédures judiciaires, vous pouvez vous adresser à une maison de justice.

Toutes les adresses utiles sur le site : [www.just.fgov.be](http://www.just.fgov.be).

Par ailleurs, vérifiez si vous bénéficiez d'une protection juridique dans votre assurance habitation et/ou Tout Risque Chantier.

Attention, si vous rompez un contrat avec votre architecte ou votre entrepreneur sans motif légal, vous devrez payer des indemnités, selon les clauses fixées dans le contrat.

## Quelques cas concrets

- Votre architecte ou entrepreneur n'exécute pas ses prestations**  
 Vous pouvez alors exercer un droit de rétention et suspendre votre obligation de paiement. Dans ce cas, il faudra d'abord mettre votre interlocuteur en demeure de régulariser la situation. Si vous lancez une action en justice, le juge peut forcer le prestataire à exécuter son travail sous peine d'astreintes ou ordonner la dissolution du contrat avec dommages et intérêts.
- Les relations avec votre architecte tournent au vinaigre**  
 D'un commun accord, vous pouvez mettre un terme à votre relation contractuelle en procédant à une reprise de mission.  
 Toutes les informations sur le site de l'Ordre des Architectes : [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)
- Votre entrepreneur a mal exécuté les travaux**  
 En cas de malfaçon, l'entrepreneur a l'obligation de réparer tout défaut d'exécution sans supplément financier. Cette réparation, dite « en nature », doit couvrir l'intégralité du dommage matériel, démolition comprise.

Dans certains cas, la réparation en nature peut être remplacée par le paiement de dommages et intérêts.

Si vous constatez un dommage lié à une malfaçon, vous avez le devoir d'en avertir l'entrepreneur au plus vite afin de limiter l'étendue des dégâts.

- Vous constatez un défaut après la réception des travaux**  
 Seuls les travaux couverts par la garantie décennale (= gros œuvre, y compris l'étanchéité de l'enveloppe) ou la garantie des deux ans peuvent faire l'objet d'une réclamation.



Exemple : Fissure et coulées d'eau anormales

- **Votre entrepreneur a fait faillite**

En cas de faillite de votre entrepreneur, contactez le curateur au plus vite. Vous trouverez les informations utiles via le site :

[www.ejustice.just.fgov.be](http://www.ejustice.just.fgov.be) ou encore via le numéro d'entreprise sur le site de la Banque-Carrefour des Entreprises « BCE public search ».

- **Votre entrepreneur vous demande trop de suppléments**

Si, en cours de chantier, vous désirez faire exécuter un poste non prévu initialement, il vous est conseillé de demander une offre par écrit à l'entrepreneur avant de vous engager.

Un entrepreneur ne peut pas vous réclamer des suppléments sans votre accord écrit préalable.

## Quelques notions juridiques

### **Obligation de moyen ou de résultat ?**

Les obligations qui pèsent sur l'architecte sont pour la plupart des obligations de moyens, tandis que celles pesant sur l'entrepreneur sont essentiellement des obligations de résultat.

### **Condamnation in solidum, qu'est ce que ça veut dire ?**

Lorsqu'une erreur commise sur chantier, dont l'origine résulte à la fois de la responsabilité de l'entrepreneur (faute d'exécution) et de celle de l'architecte (faute de conception ou négligence de contrôle sur chantier), ces derniers doivent s'engager solidairement à dédommager à 100% le maître de l'ouvrage lésé.

Cela signifie notamment que si l'un d'entre eux fait faillite, l'autre à l'obligation d'assumer seul et à 100% le dédommagement envers le maître de l'ouvrage lésé.



# Pour en savoir plus... contactez **homegrade.brussels**

Le Centre Urbain et la Maison de l'Énergie unissent dorénavant leurs efforts sous une nouvelle bannière : **homegrade.brussels**. Ce service intégré est destiné à accompagner les particuliers qui désirent améliorer leur logement en Région bruxelloise.

**Vos questions  
au guichet :** Halles Saint-Géry, Place Saint-Géry, 1, 1000 Bruxelles  
du mardi au vendredi de 10h à 17h  
le samedi de 14h à 17h

**Vos questions  
au téléphone :** au **02/219 40 60**  
du mardi au vendredi de 10h à 12h  
et de 14h à 16h

**Vos questions  
par courriel :** [info@homegrade.brussels](mailto:info@homegrade.brussels)



[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



Publications



Répertoire des métiers  
du patrimoine

Rédaction : Marie de Jaer, Céline Raulier et Ali El Asli  
Crédit photographique : Homegrade

Avec le soutien de

