

CAHIER DES CHARGES POUR TRAVAUX PRIVES

Clauses administratives

TABLE DES MATIERES

CONDITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I.....	5
DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRATS D'ENTREPRISE.....	5
<i>Art. 1</i> <i>OBJET ET ETENDUE DE L'ENTREPRISE</i>	5
<i>Art. 2</i> <i>DOCUMENTS DU MARCHE</i>	5
<i>Art. 3</i> <i>DISPOSITIONS RELATIVES AU PRIX DE L'ENTREPRISE</i>	6
3.1. NATURE DE L'ENTREPRISE	6
3.1.1. Marché à forfait absolu	6
3.1.2. Marché à forfait relatif	6
3.1.3. Marché à bordereau de prix.....	6
3.1.4. Marché à remboursement (marché à livre ouvert).....	6
3.1.5. Marché en régie.....	6
3.1.6. Marché mixte	6
3.2. DEPENSES RESERVEES	6
3.3. TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	7
3.4. DROITS ET BREVETS	7
3.5. REVISION DE PRIX	7
3.6. T.V.A.....	9
3.7. IMPOSITIONS, FRAIS DE RACCORDEMENT ET FRAIS DE CHANTIER	9
3.8. MESURAGE DES QUANTITES.....	9
3.9. IMPREVISION ET SUJETIONS IMPREVUES.....	9
<i>Art. 4</i> <i>OFFRE DE L'ENTREPRENEUR ET PROCEDURE D'ATTRIBUTION</i>	9
4.1. COMPETENCE ET ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR	9
4.2. DELAI D'ENGAGEMENT.....	9
4.3. PROCEDURE D'ATTRIBUTION.....	10
4.4. ATTESTATIONS A JOINDRE ET VALIDITE DU CONTRAT.....	10
<i>Art. 5</i> <i>MESURES RELATIVES A LA SECURITE DES TRAVAILLEURS SUR CHANTIER</i>	10
5.1. CHANTIER D'AU MOINS DEUX ENTREPRENEURS.....	10
5.1.1. Intervention obligatoire du coordinateur santé-sécurité	10
5.1.2. Rôle du coordinateur santé-sécurité	10
5.1.3. Obligations respectives des parties dans ce cadre	11
5.2. CHANTIER OU LES TRAVAUX SONT EXECUTES PAR UN SEUL ENTREPRENEUR	11
5.3. DISPOSITIONS UNIQUEMENT APPLICABLES AU CAS OU LES TRAVAUX SONT EXECUTES SUR UN LIEU OU DES TRAVAILLEURS DU MAITRE DE L'OUVRAGE SONT OCCUPES	11
<i>Art. 6</i> <i>DISPOSITIONS APPLICABLES AU CAS OU LE CONTRAT TOMBE SOUS LA LOI BREYNE12</i>	
CHAPITRE II	13
EXECUTION DU CONTRAT D'ENTREPRISE	13
SECTION I	13
<i>ART. 7</i> <i>LE MAITRE DE L'OUVRAGE, L'ARCHITECTE, LES INGENIEURS/BUREAUX D'ETUDE, LE PROJECT MANAGER, LE BUREAU DE CONTROLE, ETC</i>	13
7.1. LE MAITRE DE L'OUVRAGE.....	13
7.2. L'ARCHITECTE	13
7.3. INGENIEURS/BUREAUX D'ETUDE, PROJECT MANAGER, QUANTITY ET QUALITY SURVEYOR, BUREAUX DE contrôle.....	13
7.4. INTERVENTION DES ORGANISMES DE CONTROLE.....	13
7.5. FABRICANTS ET FOURNISSEURS.....	14
<i>Art. 8</i> <i>Communications diverses</i>	14
<i>ART. 9</i> <i>CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) RELATIVE(S) AU MARCHE</i>	14
<i>Art. 10</i> <i>DELEGATION</i>	14
<i>Art. 11</i> <i>PERSONNEL</i>	14
<i>Art. 12</i> <i>SOUS-TRAITANTS</i>	14
<i>Art. 13</i> <i>ACCES AU CHANTIER ET TERRAINS ET LOCAUX MIS A LA DISPOSITION DES ENTREPRENEURS</i>	15
SECTION II	15
<i>Art. 14</i> <i>REMISE DE DIFFERENTS DOCUMENTS ET MESURES PREPARATOIRES</i>	15
14.1. DOSSIERS D'EXECUTION	15

14.2.	PERMIS D'URBANISME ET AUTRES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES.....	15
14.3.	PLANNING ET PLANS D'EXECUTION ET DE DETAIL.....	15
<i>Art. 15</i>	<i>CAUTIONNEMENT.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 15bis</i>	<i>GARANTIE.....</i>	<i>17</i>
15bis.1.	CAUTIONNEMENT.....	17
15bis.2.	GARANTIE D'ACHEVEMENT.....	17
<i>Art. 16</i>	<i>Assurances.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 17</i>	<i>ORDRE D'EXECUTION, MARCHE DES TRAVAUX, DELAIS, SUSPENSION.....</i>	<i>18</i>
17.1.	DEBUT DES TRAVAUX.....	18
17.2.	MARCHE DES TRAVAUX.....	19
17.2.1.	Réunions de chantier.....	19
17.2.2.	Procès-verbaux de chantier.....	19
17.2.3.	Journal des travaux.....	19
17.3.	DELAI D'EXECUTION.....	20
17.4.	SUSPENSION DES TRAVAUX.....	20
<i>Art. 18</i>	<i>TRACE DES OUVRAGES.....</i>	<i>21</i>
18.1.	AVANT LES TRAVAUX.....	21
18.2.	PENDANT L'EXECUTION.....	21
<i>Art. 19</i>	<i>MESURES DIVERSES.....</i>	<i>21</i>
19.1.	GENERALITES.....	21
19.2.	GARDE ET CONSERVATION DES TRAVAUX.....	22
<i>Art. 20</i>	<i>GESTION DES COUTS DU CHANTIER EN CAS DE CO-TRAITANCE.....</i>	<i>22</i>
20.1.	GENERALITES.....	22
20.2.	COMPTE PRORATA.....	22
<i>Art. 21</i>	<i>MATERIAUX ET FOURNITURES: CONFORMITE ET RECEPTION.....</i>	<i>23</i>
21.1.	CONTROLES.....	23
21.2.	COMMUNICATION ET RESTITUTION DE LA DOCUMENTATION TECHNIQUE.....	24
<i>Art. 22</i>	<i>ESSAIS DES MATERIAUX, FOURNITURES ET OUVRAGES.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 23</i>	<i>PAIEMENTS.....</i>	<i>25</i>
23.1.	ENREGISTREMENT.....	25
23.2.	ACOMPTE.....	25
23.3.	FACTURATION.....	25
23.4.	INTERETS DE RETARD.....	26
23.5.	LOI BREYNE.....	26
<i>Art. 24</i>	<i>INTERRUPTION DES TRAVAUX POUR NON-PAIEMENT.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 25</i>	<i>MODIFICATIONS DES TRAVAUX.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 26</i>	<i>TRAVAUX EN REGIE OU A REMBOURSEMENT.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 27</i>	<i>DECOUVERTES D'OBJETS D'ART OU SIMILAIRES.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 28</i>	<i>MATERIAUX DE DEMOLITION, DECOMBRES ET DECHETS SPECIFIQUES.....</i>	<i>27</i>
28.1.	Les décombres provenant des démolitions sont enlevés régulièrement par l'entrepreneur.....	27
28.2.	Si le Cahier spécial des Charges prévoit que le maître de l'ouvrage récupère la totalité ou une partie des matériaux ou des objets, l'entrepreneur prend toutes les précautions nécessaires pour en assurer le dépôt à l'endroit du chantier qui lui est désigné ou indiqué au Cahier précité.....	27
<i>ART. 29</i>	<i>NETTOYAGE.....</i>	<i>28</i>
CHAPITRE III.....		29
INEXECUTION DU CONTRAT ET RESILIATION EVENTUELLE.....		29
<i>Art. 30</i>	<i>MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES.....</i>	<i>29</i>
30.1.	SITUATIONS DE MANQUEMENTS.....	29
30.2.	CONSTATATIONS DE L'INEXECUTION.....	29
<i>Art. 31</i>	<i>DECES DE L'ENTREPRENEUR.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 32</i>	<i>FAILLITE DE L'ENTREPRENEUR.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 33</i>	<i>DELAI D'ACHEVEMENT ET PENALITES DE RETARD.....</i>	<i>30</i>
CHAPITRE IV.....		31
FIN DU MARCHE.....		31
<i>Art. 34</i>	<i>Reception de l'ouvrage.....</i>	<i>31</i>
34.1.	ACTE JURIDIQUE.....	31
34.2.	PROCEDURE.....	31
34.2.a.	Réception unique.....	31
34.2.b.	Réception en deux phases.....	31

34.2.b.1. Réception provisoire:.....	31
34.2.c. Procès-verbal contradictoire de constat.....	32
34.3. REMISE DE DOCUMENTS D'ENTRETIEN	32
CHAPITRE V	33
RESPONSABILITES ET LITIGES	33
Art. 35 RESPONSABILITES	33
35.1. ARTICLES 1787 A 1799 ET 2270 DU CODE CIVIL	33
35.2. RESPONSABILITE POUR VICES CACHES VENIELS.....	33
35.3. TROUBLES DE VOISINAGE.....	33
35.4. RESPONSABILITE DES BUREAUX D'ETUDES ET/OU DES INGENIEURS-CONSEILS	33
ART. 36 LITIGES	34
FORMULAIRE TYPE (à joindre en annexe au C.S.Ch.).....	35

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRATS D'ENTREPRISE

ART. 1 OBJET ET ETENDUE DE L'ENTREPRISE

L'entreprise a pour objet la réalisation du projet de construction et (ou) des travaux définis par les différents documents du marché.

Selon les dispositions du Cahier spécial des Charges, l'entreprise est générale ou est adjudagée par lots séparés.

ART. 2 DOCUMENTS DU MARCHE

L'entreprise a lieu aux conditions du présent Cahier général des Charges, modifiées et/ou complétées par les dispositions du Cahier spécial des Charges et du contrat d'entreprise le cas échéant. L'exécution de bonne foi de la convention implique toutefois que toute dérogation au présent C.G.Ch. soit impérativement signalée en tête du C.S.Ch. pour être valable.

Tous les documents, le contrat, les plans, le Cahier général des Charges et le Cahier spécial des Charges, numérotés et datés, ainsi que l'offre de l'entrepreneur, se complètent mutuellement et forment ensemble le dossier de l'entreprise.

L'entrepreneur ne peut exécuter la conception de manière différente sans l'accord préalable du maître de l'ouvrage et de l'architecte.

Au cas où le métré est établi par l'architecte, l'entrepreneur contrôle, en vue de l'établissement de son offre, les quantités forfaitaires indiquées par l'architecte et ne pourra par la suite se prévaloir des lacunes ou erreurs contenues dans les documents qu'un contrôle attentif lui aurait permis de déceler.

En cas de contradiction entre les documents du marché, la primauté sera réglée dans l'ordre suivant:

- le contrat;
- l'offre acceptée par le maître de l'ouvrage;
- les indications du plan;
- les indications du métré;
- les conditions particulières;
- les conditions générales.

Dans le cas où les plans contiennent des contradictions, l'entrepreneur peut prétendre avoir prévu l'hypothèse la plus avantageuse pour lui, à moins que le métré ne donne des précisions à cet égard.

ART. 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU PRIX DE L'ENTREPRISE

3.1. NATURE DE L'ENTREPRISE

Le contrat est conclu sous une des formes de marché suivantes, à déterminer au Cahier spécial des Charges:

3.1.1. Marché à forfait absolu

Est celui par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter l'entreprise pour le prix global et invariable fixé dans son offre et où le maître de l'ouvrage s'interdit, sauf commun accord des parties, d'apporter toute modification au projet initial. Le caractère de forfait absolu n'est pas éterné par l'adjonction à titre indicatif d'un devis avec quantités et prix unitaires et il n'exclut pas l'application de la clause de révision prévue au point 3.5.

3.1.2. Marché à forfait relatif

Est celui par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter l'entreprise pour le prix global fixé dans son offre et où le maître de l'ouvrage, d'accord avec l'architecte, se réserve le droit d'apporter des modifications à l'entreprise initiale. Celles-ci sont réglées par voie de décomptes conformément à l'article 25.

3.1.3. Marché à bordereau de prix

Est celui dans lequel seuls les prix unitaires sont forfaitaires; l'offre est accompagnée d'un bordereau indiquant les quantités présumées d'ouvrages, de fournitures ou de prestations, pour lesquelles l'entrepreneur précise les prix unitaires. Le prix à payer est obtenu en appliquant ces prix unitaires aux quantités réellement exécutées, celles-ci étant mesurées conformément à l'article 3.8.

3.1.4. Marché à remboursement (marché à livre ouvert)

Est celui dans lequel le prix à payer correspond, après contrôle, aux prix de revient de la main d'oeuvre, des matériaux et de l'utilisation de matériel spécifique, majorés d'un pourcentage convenu, représentant les frais généraux et le bénéfice de l'entrepreneur.

Les éléments constitutifs des prix admis en compte, la façon d'établir ceux-ci et l'importance de la majoration sont déterminés dans le contrat d'entreprise.

3.1.5. Marché en régie

Est celui dans lequel le prix est déterminé en fonction du temps presté et des matériaux mis en oeuvre, sur la base d'un taux horaire pour la main-d'oeuvre et d'un prix unitaire convenu d'avance pour les matériaux.

3.1.6. Marché mixte

Est celui dont les prix sont fixés suivant plusieurs des modes dont il est question aux points 3.1.1. à 3.1.5. ci-dessus.

3.2. DEPENSES RESERVEES

Les dépenses réservées décrivent des travaux (dans un ou plusieurs postes du Cahier des Charges ou du métré) pour lesquels l'entrepreneur remet prix et que le maître de l'ouvrage se réserve le droit de commander en cours d'entreprise.

Si en cours d'exécution du contrat, les prestations d'un poste à dépenses réservées ne sont pas exécutées, aucune indemnité n'est due à l'entrepreneur.

3.3. TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Même en cas de forfait absolu, en dérogation à l'article 1793 du Code civil, toute modification ou travail supplémentaire commandé par le maître de l'ouvrage, et la détermination du prix y afférent, peut être prouvé par la confirmation écrite de l'entrepreneur adressée dans les 3 jours ouvrables au maître de l'ouvrage et qui n'a pas fait l'objet d'un démenti dans les trois jours ouvrables de sa réception.

N'est pas considéré comme modification ou travail supplémentaire, tout élément, même éventuellement non spécifiquement décrit dans les documents du marché, mais qui constitue selon les règles de l'art le complément prévisible et nécessaire des travaux convenus.

3.4. DROITS ET BREVETS

L'entrepreneur ne supporte le prix d'acquisition des droits des brevets et les redevances dues pour l'entretien du brevet que lorsque leur existence est signalée dans le Cahier spécial des Charges. De même l'entrepreneur ne supporte le prix d'acquisition des droits de brevets et les redevances dues pour l'entretien des brevets que lorsque l'emploi de matériaux ou procédés brevetés est dû à son initiative.

La même règle est applicable aux dessins et modèles nécessaires à la mise en oeuvre de la fourniture ou de l'ouvrage.

3.5. REVISION DE PRIX

3.5.1. Le prix de l'entreprise est sujet à révision en fonction des modifications des salaires, charges sociales et prix des matériaux.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule:

$$p = P (s/S a + i/l b + c)$$

dans laquelle "P" représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et "p" le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme "a s/S" est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la Construction. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure. "S" est le salaire horaire moyen en vigueur le 10e jour précédant la remise de l'offre, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et "s" est le même salaire horaire moyen en vigueur lors de l'exécution des travaux considérés dans l'état, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure, à la même date.

"I" et "i" intervenant dans le terme "b i/I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est fixé par la Commission de la Mercuriale des matériaux de Construction siégeant au Ministère des Affaires économiques. Sa valeur est établie mensuellement.

"I" est cet indice en vigueur le 10e jour précédant la remise de l'offre; "i" est cet indice enregistré lors de l'exécution des travaux considérés dans l'état.

La valeur contractuelle attribuée aux paramètres "a" et "b" est fixée dans le contrat d'entreprise ou à défaut à 0,40 chacun.

"c" est le terme fixe non sujet à révision, il ne peut être inférieur à la valeur fixée par la loi⁽¹⁾, c'est à dire inférieur à 0,20.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres par le Cahier spécial des Charges de l'entreprise ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante:

- chacun des rapports "s/S" et "i/I" est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5;
- quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

3.5.2. Lorsque la loi du 9 juillet 1971 (loi breyne) réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction est d'application au marché,

- "S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du contrat, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date;
- "s" est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure au même moment;
- "I" est l'indice en vigueur à la date de la signature du contrat;
- "i" est l'indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel;
- la valeur du paramètre "a" ne peut pas être supérieure à 0,50;
- la valeur du paramètre "c" ne peut pas être inférieure à 0,20⁽²⁾.

3.5.3. Dans les cas de marchés par lots séparés, les Cahiers spéciaux des Charges prévoient les indices et les paramètres en rapport avec la spécificité de chaque corps de métier.

3.5.4 Pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable à l'entrepreneur, il est attribué à chacun des indices de la formule de révision une valeur correspondant à la moyenne des valeurs de chaque indice considéré pendant la durée du délai d'exécution.

(1) L'article 57 de la loi du 30 mars 1976 a fixé le minimum de cette valeur à 0,20.

(2) Article 1 § 1 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971.

3.6. T.V.A.

Le prix offert s'entend hors T.V.A., celle-ci est toujours à charge du maître de l'ouvrage.

3.7. IMPOSITIONS, FRAIS DE RACCORDEMENT ET FRAIS DE CHANTIER

1. Toutes les taxes de bâtisse ainsi que les frais de raccordements définitifs (tels qu'aux distributions d'eau, au gaz, à l'électricité, au réseau téléphonique, à la télédistribution et à l'égout) sont à charge du maître de l'ouvrage.
2. Toutes impositions inhérentes à l'exécution des travaux (telle que la taxe de palissade à front de rue ou d'occupation de voirie), en vigueur depuis 30 jours au moins avant le dépôt de l'offre, ainsi que les frais d'installation et de fonctionnement de chantier, sont à charge de l'entrepreneur.

3.8. MESURAGE DES QUANTITES

Les quantités qui doivent être mesurées, le sont contradictoirement par l'architecte et l'entrepreneur sur la base de la norme NBN B 06-001 "Mesurage dans le bâtiment - méthodes de mesurage de quantités" (Code standard de mesurage) de 1982 et la norme NBN B 06-002 "Surfaces et volumes des bâtiments - définitions et mode de mesurage" de 1983 ou celles en vigueur au moment de la remise de l'offre.

3.9. IMPREVISION ET SUJETIONS IMPREVUES

Toutes circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables, qui rendraient l'exécution du contrat, de manière financière ou autre, onéreuse ou difficile au-delà des prévisions normales, seront considérées comme des cas de force majeure. Elles fondent l'entrepreneur à demander la révision du contrat.

ART. 4 OFFRE DE L'ENTREPRENEUR ET PROCEDURE D'ATTRIBUTION

4.1. COMPETENCE ET ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

Par le fait de son offre, l'entrepreneur se reconnaît capable d'exécuter l'entreprise suivant les documents contractuels et les règles de l'art.

L'entrepreneur vérifie les documents et prend sur place tous renseignements nécessaires. Il avise le maître de l'ouvrage et l'architecte sans retard de toute anomalie éventuelle dont il se rendrait compte.

Toutes adjonctions, modifications ou retranchements éventuels par rapport à la description contenue dans les documents du marché, doivent être clairement spécifiés en fin de soumission, en indiquant les plus ou moins-values en résultant.

4.2. DELAI D'ENGAGEMENT

L'entrepreneur reste engagé par son offre pendant un délai de 30 jours calendrier à compter du dépôt de celle-ci. Ce délai est cependant compté à partir de la date ultime du dépôt des offres si celle-ci est indiquée dans le Cahier spécial des Charges.

4.3. PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Le mode et les conditions de remise de l'offre et de désignation de l'entrepreneur sont fixés par le Cahier spécial des Charges de l'entreprise.

Le fait pour l'entrepreneur de participer à l'appel d'offre ne lui confère aucun droit si le marché ne lui est pas attribué. Le maître de l'ouvrage procède à l'adjudication suivant l'offre qu'il juge la plus intéressante sans devoir justifier ses motifs.

4.4. ATTESTATIONS A JOINDRE ET VALIDITE DU CONTRAT

L'entrepreneur joint à son offre:

- une copie de son accès à la profession relatif à l'activité pour laquelle il soumissionne si celle-ci est réglementée⁽³⁾;
- une copie de son enregistrement comme entrepreneur au sens de l'arrêté royal du 26 décembre 1998 ou à défaut une attestation certifiant qu'il est en règle en matière de cotisation de sécurité sociale (O.N.S.S.) et de sécurité d'existence jusqu'à l'avant-dernier trimestre échu;
- si la loi du 9 juillet 1971 dite Breyne est applicable, une copie de son certificat d'agrément si l'entrepreneur est agréé.

En toute hypothèse, pour que la conclusion du contrat soit valable, l'entrepreneur doit au moment de la conclusion du contrat être enregistré au sens de l'arrêté royal du 26 décembre 1998 et posséder l'accès à la profession nécessaire pour l'exécution de ses travaux.

ART. 5 MESURES RELATIVES A LA SECURITE DES TRAVAILLEURS SUR CHANTIER⁽⁴⁾

5.1. CHANTIER D'AU MOINS DEUX ENTREPRENEURS

5.1.1. Intervention obligatoire du coordinateur santé-sécurité

Pour tout chantier où au moins deux entrepreneurs sont simultanément ou successivement actifs, l'intervention d'un coordinateur santé et sécurité est requise, tant au niveau de la conception (le coordinateur-projet), qu'au niveau de l'exécution (le coordinateur-réalisation).

5.1.2. Rôle du coordinateur santé-sécurité

Le coordinateur-projet veille à ce que le projet prenne en compte les principes de prévention des risques d'accidents auxquels les travailleurs peuvent être exposés.

Le coordinateur-réalisation veille à l'application concrète de ces principes de prévention. Il veille également à ce que tous les participants à l'acte de construire les prennent en considération.

⁽³⁾ La réglementation sur l'accès à la profession n'est pas d'application aux entreprises de plus de 50 travailleurs.

⁽⁴⁾ Edictées par la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et son arrêté d'exécution, l'A.R. du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le(s) coordinateur(s) santé-sécurité rédige(nt) et tien(nen)t⁽⁵⁾:

- le *Plan de Sécurité et de Santé* qui comporte entre autres l'analyse des risques et les mesures de prévention de ceux-ci ;
- le *Journal de la Coordination* qui reprend toutes les remarques et tous les évènements importants pour la coordination de la sécurité ;
- le *Dossier d'Intervention ultérieure* qui reprend toutes les informations utiles pour la prévention des risques lors d'éventuels travaux ultérieurs à l'achèvement de l'ouvrage.

5.1.3. Obligations respectives des parties dans ce cadre

Toutes les parties concernées par la conception et la réalisation de l'ouvrage doivent collaborer à l'application de la coordination de la sécurité en tenant compte des principes généraux de prévention visés par la loi.

La personne chargée réglementairement du devoir de désigner le(s) coordinateur(s) a l'obligation de lui/leur permettre d'accomplir ses/leurs tâches de manière adéquate, de contrôler son/leur travail et de veiller à ce que tous les intervenants sur chantier coordonnent leurs activités.

L'entrepreneur qui sous-traite tout ou partie des travaux qui lui sont confiés est tenu de faire respecter par son sous-traitant et par tout autre entrepreneur agissant en qualité de sous-traitant à quelque stade que ce soit, toutes les mesures de sécurité applicables sur le chantier.

5.2. CHANTIER OU LES TRAVAUX SONT EXECUTES PAR UN SEUL ENTREPRENEUR

Dans le cas où les travaux ont trait à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations comportant un danger décelable pour la sécurité et la santé, le maître de l'ouvrage est responsable de l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure et de son adaptation aux éventuelles modifications apportées au projet durant sa réalisation⁽⁶⁾.

5.3. DISPOSITIONS UNIQUEMENT APPLICABLES AU CAS OU LES TRAVAUX SONT EXECUTES SUR UN LIEU OU DES TRAVAILLEURS⁽⁷⁾ DU MAITRE DE L'OUVRAGE SONT OCCUPES

Le maître de l'ouvrage-employeur, dans l'établissement duquel l'entrepreneur doit exécuter des travaux, est tenu de:

- lui fournir les informations nécessaires concernant les risques et les mesures relatives au bien-être des travailleurs applicables dans son établissement;
- coordonner ses propres activités avec celles de l'entrepreneur et, le cas échéant, les activités des autres entreprises extérieures actives sur les lieux.

⁽⁵⁾ Pour la phase réalisation de chantiers dont, soit le volume présumé s'élève à plus de 5000 hommes-jour, soit le prix des travaux est estimé à plus de 2.500.000 EUR (hors TVA), et où au moins trois entrepreneurs interviennent simultanément, le coordinateur doit par ailleurs mettre en place une *structure de coordination*, se composant des représentants des différents intéressés.

⁽⁶⁾ Conformément à l'art 43 de l'A.R. du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

⁽⁷⁾ Ne sont pas considérés comme travailleurs dans ce cadre, les domestiques et autres gens de maison.

ART. 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU CAS OU LE CONTRAT TOMBE SOUS LA LOI BREYNE

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dite loi Breyne), ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2, de la même loi, figurant dans quelque document que ce soit est réputée non écrite.

Le contrat d'entreprise tombant sous cette loi doit:

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;
- b) mentionner la date de la délivrance du permis d'urbanisme et les conditions de ce permis ou que le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme; dans ce dernier cas, le maître de l'ouvrage doit s'engager à remettre à l'entrepreneur une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir;
- c) mentionner si le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser (tel que le montant minimum, taux maximum, durée du prêt); si la condition ne se réalise pas au plus tard dans les 3 mois de la date de la signature du contrat, la convention aura cessé d'exister; si par contre le maître de l'ouvrage n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de son organisme financier en temps opportun en vue de l'obtention éventuelle du financement, le contrat est réputé rompu unilatéralement aux torts du maître de l'ouvrage;
- d) comporter en annexe les plans précis et Cahiers des Charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et Cahiers des Charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique;
- e) préciser le prix total du bâtiment et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale, celle-ci étant définie par les parties comme l'achèvement des seuls travaux expressément décrits par les Cahiers des Charges et documents préparés par l'architecte.
- f) mentionner qu'il existe des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;
- g) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;
- h) indiquer le mode de réception;
- i) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents susmentionnés.

En outre, la convention doit mentionner dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi Breyne ou des dispositions prises en vertu de ces articles. Le texte de ces articles 7 et 12 doit être repris intégralement dans le contrat.

CHAPITRE II
EXECUTION DU CONTRAT D'ENTREPRISE
SECTION I

ART. 7 LE MAITRE DE L'OUVRAGE, L'ARCHITECTE, LES INGENIEURS/BUREAUX D'ETUDE, LE PROJECT MANAGER, LE BUREAU DE CONTROLE, ETC

7.1. LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le maître de l'ouvrage doit mettre l'entrepreneur en mesure d'exécuter les travaux dont il l'a chargé dans des conditions normales. Il doit l'informer de tout élément dont il dispose qui pourrait avoir une incidence sur l'exécution du chantier. Il veillera notamment à indiquer à l'entrepreneur la présence des raccordements téléphoniques, électriques ou canalisations situés sur son terrain.

Le maître de l'ouvrage s'interdit de donner tout ordre direct à l'entrepreneur sans s'être concerté au préalable avec l'architecte.

7.2. L'ARCHITECTE

a) L'architecte, auteur du projet, est chargé d'une mission complète, donc également du contrôle des travaux. Le maître de l'ouvrage doit avertir expressément l'entrepreneur s'il décharge l'architecte d'une partie de sa mission: l'entrepreneur doit être informé de ce dont l'architecte a été déchargé et du nom de son successeur pour les missions restantes.

b) Les honoraires de l'architecte ne sont jamais compris dans le montant de l'offre introduite par l'entrepreneur.

c) L'architecte n'est en aucune manière le mandataire du maître de l'ouvrage, sauf stipulation contraire dans le contrat d'entreprise.

7.3. INGENIEURS/BUREAUX D'ETUDE, PROJECT MANAGER, QUANTITY ET QUALITY SURVEYOR, BUREAUX DE CONTROLE

En cas d'intervention d'ingénieurs ou de bureaux d'étude, de project manager, quantity ou quality surveyor, bureaux de contrôle, etc., le maître de l'ouvrage doit avoir précisé dans les documents contractuels la mission de ces intervenants.

7.4. INTERVENTION DES ORGANISMES DE CONTROLE

L'entrepreneur est tenu de se conformer aux instructions des organismes de contrôle.

Cependant les conséquences, notamment sur le prix et le délai, des modifications éventuelles imposées par un organisme de contrôle feront l'objet d'un accord avec le maître de l'ouvrage avant toute mise en oeuvre de la modification.

7.5. FABRICANTS ET FOURNISSEURS

L'entrepreneur obtiendra des fabricants et fournisseurs tous renseignements, notamment notices d'utilisation et d'entretien, qui seront remis au maître de l'ouvrage. Il précisera à l'architecte et au maître de l'ouvrage les garanties des fabricants et fournisseurs. Il veillera à obtenir de ceux-ci le respect des normes et agréments techniques en vigueur et se fera délivrer tous les conseils, prescriptions, plans de pose, essais, etc. pour l'usage des matériaux mis en oeuvre.

ART. 8 COMMUNICATIONS DIVERSES

L'entrepreneur transmet simultanément copie à l'architecte de toute correspondance, devis, factures, relevés de comptes, en bref tous documents qu'il adresse au maître de l'ouvrage.

Toutes communications peuvent également se faire par mention au journal des travaux si celui-ci est prévu.

Toute communication se fait dans la langue du Cahier spécial des Charges.

ART. 9 CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) RELATIVE(S) AU MARCHE

Permis d'urbanisme et autorisations légales:

Le contrat d'entreprise précise s'il est soumis à la condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme et des autorisations légales. Dans ce cas, si la condition ne se réalise pas au plus tard dans le délai fixé dans le contrat, ou à défaut de précision à cet égard dans les 6 mois de la signature de celui-ci, la convention aura cessé d'exister.

ART. 10 DELEGATION

L'entrepreneur assume lui-même la conduite des travaux ou désigne un délégué capable de le remplacer. Il répond des actes de son délégué.

ART. 11 PERSONNEL

Les travaux sont confiés à du personnel compétent et en nombre suffisant pour assurer une exécution correcte et régulière.

L'entrepreneur est tenu de remplacer le personnel dont l'architecte demanderait le renvoi dûment motivé, soit pour incapacité, soit pour insubordination ou inconduite.

ART. 12 SOUS-TRAITANTS

Tout sous-traitant auquel l'entrepreneur fait appel sur le chantier doit avoir l'accès à la profession requis si la prestation tombe sous une activité protégée.

Le maître de l'ouvrage peut exiger tous renseignements concernant la compétence des sous-traitants de l'entrepreneur.

ART. 13 ACCES AU CHANTIER ET TERRAINS ET LOCAUX MIS A LA DISPOSITION DES ENTREPRENEURS

Le maître de l'ouvrage veille à donner un accès suffisant au chantier compte tenu de la nature et l'importance des travaux.

Si des terrains ou des locaux sont mis à la disposition de l'entrepreneur, celui-ci est responsable des dégâts qu'il y occasionnerait. Il les rend au maître de l'ouvrage dans leur état primitif à la fin de leur entreprise.

Un état des lieux sera dressé préalablement et contradictoirement, aux frais de l'entrepreneur.

Aucune indemnité ne peut être demandée pour les améliorations que l'entrepreneur a effectuées de son propre chef, même si le maître de l'ouvrage décide de les conserver.

L'entrepreneur ne peut, sans autorisation écrite du maître de l'ouvrage, utiliser à d'autres fins que l'exécution des travaux, les terrains et locaux mis à sa disposition; toutefois, sans porter atteinte aux intérêts légitimes du maître de l'ouvrage, il est permis à l'entrepreneur, qui les aura placées, d'utiliser les palissades dans un but de location, d'affichage ou de publicité sauf dispositions contraires au Cahier spécial des Charges.

SECTION II

ART. 14 REMISE DE DIFFERENTS DOCUMENTS ET MESURES PREPARATOIRES

14.1. DOSSIERS D'EXECUTION

Le nombre d'exemplaires du dossier d'exécution à remettre à l'entrepreneur lors de la signature du contrat et le prix éventuel de ces documents sont précisés dans le Cahier spécial des Charges.

14.2. PERMIS D'URBANISME ET AUTRES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le maître de l'ouvrage doit remettre à l'entrepreneur lors de la signature du contrat une copie de son permis d'urbanisme ainsi que de toute autorisation administrative et autres documents nécessaires à une exécution conforme aux réglementations en vigueur dont il disposerait à ce moment.

14.3. PLANNING ET PLANS D'EXECUTION ET DE DETAIL

En cas de changement dans son planning d'exécution, l'entrepreneur doit prévenir l'architecte lorsque se termine l'exécution de tout ouvrage destiné à être enterré ou caché, avant que cet ouvrage ne soit recouvert.

L'architecte fournit des plans d'exécution et de détail, conformément au planning convenu.

L'entrepreneur vérifie les documents et prend sur place toutes les mesures et les renseignements nécessaires. Il avise sans retard le maître de l'ouvrage et l'architecte de toute anomalie éventuelle.

L'entrepreneur soumet à l'approbation du maître de l'ouvrage et de l'architecte les plans d'exécution et les renseignements qu'il doit fournir conformément aux dispositions du Cahier spécial de Charges, et ce selon le planning convenu ou, à défaut de planning, au fur et à mesure des besoins de l'exécution des travaux.

En cas d'entreprise par lots séparés, chaque entrepreneur fournit au maître de l'ouvrage et à l'architecte, selon le planning prévu, les plans ou indications nécessaires en vue de l'implantation des réservations (passages, gaines, vides à aménager, etc.) ainsi que les dispositions à prévoir pour le placement des appareils et autres installations.

ART. 15 CAUTIONNEMENT⁽⁸⁾

Le Cahier spécial des Charges de l'entreprise fixe le montant du cautionnement à déposer par l'entrepreneur comme garantie de la bonne exécution de son entreprise. A défaut de précision à cet égard, le montant du cautionnement est fixé à 5% du prix du marché (hors T.V.A.).

La constitution de ce cautionnement se fait de l'une des façons suivantes:

- 1° sous forme de cautionnement collectif;
- 2° sous forme de caution solidaire émise par une banque;
- 3° versement en numéraire à un compte bloqué d'un organisme bancaire reconnu;
- 4° dépôt de fonds publics à un compte bloqué d'un organisme bancaire reconnu.

Les intérêts produits par le compte bloqué (cas 3° et 4°) reviennent à l'entrepreneur.

Dans les 30 jours calendrier à dater de la signature du contrat, ou, s'il échet, dans les trente jours à compter de celui où il aura eu connaissance de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles la convention était éventuellement subordonnée, l'entrepreneur fournit au maître de l'ouvrage la preuve de la constitution du cautionnement auprès d'un organisme financier. Si après mise en demeure, l'entrepreneur reste en défaut de prouver la constitution du cautionnement, le maître de l'ouvrage peut retenir le montant du cautionnement sur les premières tranches de paiement.

En cas de retard dans l'exécution visé à l'art. 33 ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention imputable à l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré à la réception de l'ouvrage. En cas de réception en deux phases, il est libéré par moitié, l'une à la réception provisoire de l'ouvrage, l'autre à la réception définitive. Dans les quinze jours calendrier de la demande qui lui en est faite par l'entrepreneur et sans préjudice de l'alinéa précédent, le maître de l'ouvrage donne mainlevée du cautionnement ou, selon le cas prévu, de la première ou la seconde moitié du cautionnement. A l'expiration de ce délai de quinze jours, l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité due par le maître de l'ouvrage de plein droit et sans mise en demeure, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

⁽⁸⁾ Cet article ne s'applique pas aux contrats soumis à la loi du 9 juillet 1971 (loi Breyne).

ART. 15BIS GARANTIE⁽⁹⁾

15BIS.1. CAUTIONNEMENT

Lorsque l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il s'engage à constituer, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif, ou de cautionnement global, un cautionnement égal à 5% du prix du bâtiment (hors T.V.A.), arrondi à la dizaine d'euros supérieure*.

Dans les trente jours calendrier à dater de la signature de la convention, ou, s'il échet, dans les trente jours à compter de celui où il aura eu connaissance de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles la convention était subordonnée, l'entrepreneur justifie auprès du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention imputable à l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive. Dans les quinze jours calendrier de la demande qui lui en est faite par l'entrepreneur et sans préjudice de l'alinéa précédent, le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations pour la première ou la seconde moitié du cautionnement selon le cas. A l'expiration de ce délai de quinze jours, l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité due par le maître de l'ouvrage de plein droit et sans mise en demeure, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

15BIS.2. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Lorsque l'entrepreneur ne répond pas, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il délivrera au maître de l'ouvrage dans les trente jours calendrier de la signature de la convention, une attestation faisant la preuve qu'un établissement de crédit au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, s'engage en tant que caution solidaire de l'entrepreneur envers le maître de l'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas où le contrat d'entreprise est conclu sous une ou plusieurs conditions suspensives, ce délai de trente jours court à partir du moment où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles le contrat était subordonné.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire de l'ouvrage (article 12 de la loi du 9 juillet 1971 et article 4 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de l'article 12 de la loi du 9 juillet 1971).

⁽⁹⁾ Cet article ne s'applique qu'aux seuls contrats soumis à la loi du 9 juillet 1971 (loi Breyne).

* Jusqu'au 31 décembre 2001, si le contrat a été conclu en BEF, l'arrondi doit se faire au millier de francs supérieur.

ART. 16 ASSURANCES

L'entrepreneur contracte une assurance pour couvrir sa responsabilité civile envers les tiers pour tout accident ou dommage, pouvant survenir de sa faute jusqu'à la réception unique des travaux prévue à l'art. 34.2.a. ou la réception provisoire prévue à l'art. 34.2.b.

Le Cahier spécial des charges de l'entreprise précise les éventuelles assurances spécifiques (police tous risques chantier, décennale, etc.) à souscrire par les entrepreneurs.

L'entrepreneur présente dans les 30 jours de calendrier suivant la signature du contrat, au maître de l'ouvrage, les documents établissant l'exécution des obligations susmentionnées. Par ailleurs, il fournit, chaque fois qu'il en est requis, la preuve que les primes échues ont été payées.

Dans le cas où le contrat d'entreprise est conclu sous une ou plusieurs conditions suspensives, ce délai de 30 jours court à partir du moment où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles le contrat était subordonné.

Si après mise en demeure, l'entrepreneur reste en défaut de prouver qu'il a contracté l'(es) assurance(s) nécessaire(s), le maître de l'ouvrage est autorisé à prendre celle(s)-ci aux frais de l'entrepreneur.

ART. 17 ORDRE D'EXECUTION, MARCHE DES TRAVAUX, DELAIS, SUSPENSION

17.1. DEBUT DES TRAVAUX

17.1.1. L'entrepreneur entame les travaux à la date convenue entre parties. Si cette date n'a pas été précisée au contrat, l'ordre de commencer doit être donné par le maître de l'ouvrage au moins 15 jours de calendrier avant la date de commencement et cette date de commencement doit, sauf condition suspensive, obligatoirement se situer dans les 60 jours de calendrier qui suivent la date de la conclusion du contrat. Au cas où ces délais ne sont pas respectés, l'entrepreneur a le droit, si la mise en demeure qu'il aura adressée au maître de l'ouvrage reste sans suite, de résilier le contrat et d'exiger la réparation de son préjudice.

17.1.2. L'entrepreneur est tenu de commencer les travaux au jour convenu conformément à l'alinéa précédent, et de les poursuivre régulièrement de façon à les terminer dans le délai convenu.

A cet effet, l'entrepreneur s'assure si, compte tenu de l'état du terrain ou du chantier, il peut commencer les travaux. Dans la négative, il en avertit le maître de l'ouvrage et l'architecte, par écrit, au plus tard à la date à laquelle il aurait dû ou pu les commencer et il leur signale les circonstances étrangères à son fait, qui justifient cette impossibilité.

Le cas échéant, le délai d'exécution est modifié pour tenir compte de la date à laquelle l'exécution effective des travaux a pu être entamée.

17.2. MARCHE DES TRAVAUX

17.2.1. Réunions de chantier

Afin d'assurer la bonne marche des travaux, l'entrepreneur assiste aux réunions de chantier prévues ainsi qu'à celles auxquelles il est convoqué par l'architecte. La périodicité et le délai de convocation aux réunions de chantier sont prévus par le Cahier spécial des Charges.

L'entrepreneur se conforme aux instructions de l'architecte, afin de ne pas entraver l'exécution simultanée d'autres entreprises présentes sur le chantier.

Il prend toutes les mesures nécessaires pour que l'exécution de ses travaux soit conforme aux règlements communaux et de voirie.

Si l'entrepreneur ne s'estime pas suffisamment éclairé par les documents et directives de l'architecte, il doit, sous sa responsabilité et sans délai, demander à l'architecte les renseignements nécessaires.

17.2.2. Procès-verbaux de chantier

Les réunions de chantier font l'objet de procès-verbaux de chantier rédigés et tenus par l'architecte, qui y mentionne notamment les renseignements suivants:

- date et numéro du procès-verbal,
- personnes présentes,
- indication des conditions atmosphériques éventuellement,
- interruption ou suspension des travaux et leurs causes,
- informations sur le déroulement du chantier (travaux exécutés, détails d'exécution, essais effectués, échantillons prélevés, etc.) éventuellement ainsi que tous éléments contrôlables sur chantier et utiles au calcul des paiements à effectuer à l'entrepreneur,
- relevé des vices, manquements, malfaçons et instructions concernant les remèdes.

Les procès-verbaux sont diffusés dans les 7 jours calendriers par l'architecte aux parties concernées, en ce compris le maître de l'ouvrage. Chaque procès-verbal est censé être approuvé sans réserve à défaut d'observations dans les 15 jours calendrier de sa communication.

17.2.3. Journal des travaux

Le Cahier spécial des Charges précise si un journal des travaux doit être tenu sur le chantier par l'entrepreneur afin d'y consigner tout ce qui a trait à la marche de l'entreprise, ainsi que toutes communications utiles aux parties relatives à l'exécution du contrat.

Ce journal est signé par l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage et contresigné par l'architecte, lors des réunions et/ou visites de chantier.

Il est tenu un exemplaire du journal des travaux à la disposition de toutes les parties.

Il comporte les mentions suivantes:

- mentions indispensables:
 - * jour et date
 - * succession des jours ouvrables et ceux qui n'en sont pas (p. ex. "20ème jour ouvrable" ou "congé payé" ou "jour férié")
 - * conditions atmosphériques (influençant l'exécution des travaux)
 - * travaux exécutés

- mentions accessoires (à titre exemplatif):
 - * matériaux approvisionnés (indispensable lorsque le contrat prévoit:
 - a) le paiement des matériaux approvisionnés avant emploi (paiement intégral ou partiel)
 - b) que les matériaux seront fournis par le maître de l'ouvrage)
 - * réceptions des matériaux (éventuellement)
 - * essais sur matériaux
 - * échantillons prélevés
 - * remarques de l'architecte
 - * remarques de l'entrepreneur
 - * remarques du maître de l'ouvrage

En cas de contradiction avec le journal des travaux, le procès-verbal de chantier prévaut.

17.3. DELAI D'EXECUTION

17.3.1. Sauf convention contraire, le délai est fixé en jours ouvrables.

Ne sont pas comptés comme tels:

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;
- les jours de vacances annuelles et de congé compensatoires;
- les jours pendant lesquels le travail a, ou aurait, par suite de conditions météorologiques défavorables ou de leurs conséquences, été rendu impossible durant 4 heures minimum, à condition que ces jours soient, soit signalés par l'entrepreneur par lettre ou télécopie au maître de l'ouvrage (avec copie à l'architecte) dans les 30 jours calendrier de leur survenance, soit inscrits au journal des travaux sur reconnaissance de l'architecte.

17.3.2. Au cas où le délai d'exécution est fixé en jours calendrier, tous les jours sont comptés dans le délai sans distinction.

17.4. SUSPENSION DES TRAVAUX

- a) Les travaux peuvent se voir interrompus pour cause de circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables. Le délai initialement prévu est de plein droit prolongé d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps nécessaire à la remise en route du chantier.

Est considéré comme circonstance de ce type, tout événement faisant obstacle à l'exécution normale des travaux et qui, n'ayant raisonnablement pas pu être prévu ou empêché, est indépendant de la volonté des parties, tels par exemple les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou un lock-out, les conditions météorologiques défavorables anormales, ainsi que des circonstances d'ordre technique, archéologique ou géologique imprévisibles.

Pour les interruptions dues à ce type de circonstances, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble $1/20^{\text{ème}}$ de ce délai et au moins dix jours ouvrables, l'entrepreneur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution des travaux.

Lorsque la période d'interruption est d'au moins trente jours calendrier, une avance sur la tranche en cours est payée à l'entrepreneur à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

- b) Dans le cas d'interruption temporaire des travaux prévue au Cahier spécial des Charges, l'entrepreneur est tenu de prendre, à ses frais, toutes les précautions nécessaires pour préserver les travaux et matériaux des dégradations pouvant provenir de la gelée, de la pluie, de la sécheresse, du vol ou d'actes de malveillance.

ART. 18 TRACE DES OUVRAGES

18.1. AVANT LES TRAVAUX

Dans le cas d'une entreprise générale, avant de commencer l'exécution, l'entrepreneur général effectue le tracé des travaux et établit un nombre suffisant de points de repère et de nivellement; le premier de ces repères servant de point de départ aux autres est établi selon les indications de l'architecte et celles des services compétents. Partout où l'architecte le juge nécessaire, l'entrepreneur place des piquets, jalons, lattes de profil, etc.

En cas de co-traitance et sauf dispositions contraire, c'est l'entrepreneur du gros oeuvre qui est chargé d'effectuer le tracé des travaux.

En toute hypothèse, le maître de l'ouvrage aura indiqué sur place au préalable le terrain et ses limites exactes.

Peu avant que les opérations de tracé soient terminées, l'entrepreneur informe le maître de l'ouvrage, l'architecte et les services publics éventuellement concernés de la date à laquelle ils pourront procéder à la vérification et, s'il y a lieu, à la rectification, et ce en présence de l'entrepreneur.

18.2. PENDANT L'EXECUTION

Les entrepreneurs veillent au maintien des piquets, jalons, lattes de profil ou autres repères dans la position et la hauteur fixées. Ils sont responsables de toutes les conséquences qui peuvent résulter du dérangement éventuel des niveaux de base ou autres repères.

Les entrepreneurs mettent à leurs frais, à la disposition de l'architecte, les instruments courants nécessaires aux opérations de contrôle.

L'entrepreneur de gros oeuvre est tenu de prévoir une marque de niveau constituant un point de référence immuable pour la durée du chantier.

ART. 19 MESURES DIVERSES

19.1. GENERALITES

19.1.1. Dans le cas d'une entreprise générale, l'entrepreneur assure à ses frais la distribution de l'eau, l'électricité et la force motrice nécessaire à la réalisation des travaux faisant l'objet du contrat.

19.1.2. Dans le cas d'une co-traitance, le Cahier spécial des Charges désigne l'entrepreneur chargé d'assurer la distribution de l'eau, l'électricité et la force motrice. Le compte prorata prévu à l'article 20.2 fixe les conditions et modalités de cette distribution.

19.2. GARDE ET CONSERVATION DES TRAVAUX

L'entrepreneur assure, à ses frais, la garde de ses travaux aussi bien le jour que la nuit et pendant toute la durée de son entreprise jusqu'à la réception unique prévue à l'art. 34.2.a. ou la réception provisoire prévue à l'art. 34.2.b. Il prend toutes mesures pour préserver son matériel et ses fournitures, de même que ses travaux, de dégradations pouvant provenir de la gelée, pluie, neige, du vent, de la sécheresse, de vols ou d'actes de malveillance. L'entrepreneur interdit à son personnel de souiller les travaux et de déposer des objets quelconques sur les revêtements, ainsi que d'utiliser les installations sanitaires qui ne sont pas destinées à son personnel; il veille à la stricte observance de ces interdictions.

ART. 20 GESTION DES COUTS DU CHANTIER EN CAS DE CO-TRAITANCE

20.1. GENERALITES

Tout entrepreneur doit se conformer aux dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles régissant l'ordre, la sécurité, la santé et la circulation.

20.2. COMPTE PRORATA

Un compte prorata est tenu de manière régulière en vue de répartir équitablement les frais réels communs aux entreprises concernées sur un même chantier.

Il est tenu sous le contrôle de l'architecte par l'entreprise chargée de la coordination de l'exécution des travaux et est contractuellement obligatoire pour tous les autres co-traitants.

La participation au compte prorata ne peut impliquer de quelque façon que ce soit, exonération ou allègement des obligations spécifiques pesant sur chacune des entreprises.

Les frais résultant des besoins spécifiques d'une entreprise particulière ou résultant de la carence d'une entreprise dans l'accomplissement d'une tâche qui lui incombe, seront exclus du compte prorata.

Le compte prorata comprend:

- Installations
 - a) Les dépenses relatives aux installations sanitaires, mises à la disposition des co-traitants de commun accord avec l'entreprise chargée de la coordination de l'exécution des travaux.
 - b) les dépenses relatives aux installations communes de sécurité, résultant des dispositions légales ou réglementaires en vigueur ou conventionnellement prévues (par exemple, dans le Cahier des Charges);
 - c) les dépenses éventuelles afférentes aux services et installations d'utilité commune conventionnellement prévues.
- Consommation
 - a) les frais de consommation découlant de l'utilisation des installations sanitaires;
 - b) les frais de consommation découlant de l'utilisation des installations communes de sécurité;
 - c) les frais de consommation afférents aux services et installations d'utilité commune.

- Entretien du chantier et de ses équipements
 - a) les frais de nettoyage et ceux visant à assurer le maintien ou la remise en état de fonctionnement des installations sanitaires;
 - b) les frais de nettoyage et ceux visant à assurer le maintien ou la remise en état de fonctionnement des installations de sécurité;
 - c) les frais communs divers.

Les dépenses reprises au compte prorata sont les dépenses réelles au prix coûtant majorées de 10% pour frais de gestion de ce compte.

Ces dépenses sont réparties en proportion du nombre de journées de prestations, sur le chantier de chaque entreprise concernée, pendant le mois considéré.

Le relevé des jours prestés sur chantier est établi par l'entreprise chargée de la coordination de l'exécution des travaux à l'aide d'attachements de main-d'oeuvre que le co-traitant est tenu de lui présenter journalièrement. A défaut de ces attachements, l'entreprise chargée de la coordination de l'exécution des travaux établira d'office la quote-part due par le co-traitant qui aurait failli à cette obligation sans qu'il puisse le contester. Le compte en est fait par journée entière pour chaque ouvrier présent, quel que soit le nombre effectif d'heures prestées par celui-ci dans la journée.

Chacune des entreprises concernées a sur demande accès à l'ensemble des pièces justificatives du compte prorata.

ART. 21 MATERIAUX ET FOURNITURES: CONFORMITE ET RECEPTION

21.1. CONTROLES

L'entrepreneur fournit à l'architecte, à sa demande, les certificats d'origine ou toute autre pièce de nature à prouver que les matériaux approvisionnés au chantier répondent, quant à leur provenance et à leur qualité, aux besoins des ouvrages à réaliser et aux exigences des documents du marché.

Tous les matériaux et fournitures sur chantier peuvent être vérifiés avant leur mise en oeuvre par l'architecte. Cette vérification de l'architecte doit s'effectuer sans retarder l'avancement des travaux. Les matériaux doivent toutefois être amenés à temps sur le chantier afin de permettre ce contrôle ou les essais éventuels.

L'entrepreneur prend toutes dispositions pour que l'outillage et les produits soient conduits à pied d'oeuvre en temps utile et pour que le maître de l'ouvrage, l'architecte et éventuellement l'ingénieur soient en mesure d'exercer le contrôle de l'exécution.

L'architecte a en outre le droit de visiter, le cas échéant, les ateliers de l'entrepreneur ou ceux de ses fournisseurs ou sous-traitants, afin de se rendre compte de l'état d'avancement et des conditions de fabrication des matériaux et fournitures.

Le maître de l'ouvrage, l'architecte et l'ingénieur peuvent utiliser tous moyens d'investigations et contrôle appropriés.

Si des destructions et mises en oeuvre de remèdes sont exigées suite à des vices, manquements ou malfaçons, l'entrepreneur prendra ses dispositions pour exécuter ces destructions et remèdes dans le respect des conditions de délai et de prix.

L'entrepreneur peut d'initiative et en temps utile soumettre des matériaux et des fournitures à l'accord conjoint du maître de l'ouvrage et de l'architecte, lesquels doivent, dans les 15 jours de calendrier, prendre position.

En cas de consultation éventuelle d'un laboratoire, il peut y avoir prolongation du délai d'exécution de l'entreprise.

Si le maître de l'ouvrage, après concertation avec son architecte, prescrit à l'entrepreneur des matériaux et fournitures d'une qualité, origine ou type déterminé, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix desdits matériaux et fournitures s'il a formulé les réserves que ses connaissances l'obligeaient de faire et qu'aucune faute de mise en oeuvre ne peut lui être reprochée. Ces réserves seront adressées par lettre au maître de l'ouvrage, avec copie pour l'architecte ou actées dans tout P.V. de chantier.

Le maître de l'ouvrage autorise l'architecte à marquer les matériaux et fournitures refusés sur une face bien apparente, d'un signe constatant le refus, sans que cette marque soit de nature à déprécier la marchandise. Les matériaux et fournitures ne répondant pas aux conditions imposées peuvent être refusés même après leur mise en oeuvre, sauf s'ils ont été préalablement agréés par l'architecte avec l'accord du maître de l'ouvrage.

Les matériaux et fournitures refusés sont immédiatement enlevés et transportés par les soins de l'entrepreneur, faute de quoi l'architecte peut ordonner l'arrêt des travaux et pourvoir au remplacement des matériaux et fournitures refusés aux frais de l'entrepreneur. Les formalités, frais de démolition et de reconstruction sont à charge de l'entrepreneur.

Les matériaux agréés restent sous la garde de l'entrepreneur et ne pourront plus être enlevés; cette agrégation ne dégage pas l'entrepreneur de sa responsabilité et n'est pas nécessairement déterminante pour la réception de l'ouvrage.

L'entrepreneur met à ses frais, à la disposition de l'architecte, les ouvriers, le matériel et les objets nécessaires pour l'agrégation des matériaux.

21.2. COMMUNICATION ET RESTITUTION DE LA DOCUMENTATION TECHNIQUE

L'architecte ne peut exiger la communication que de la documentation technique indispensable pour vérifier la qualité des matériaux et des éléments entrant dans la composition de l'ouvrage lorsque cette fourniture en est une partie essentielle. Tant l'entrepreneur que l'architecte ont le droit de se faire restituer leurs documents.

ART. 22 ESSAIS DES MATERIAUX, FOURNITURES ET OUVRAGES

Les frais résultant des essais prévus dans le Cahier spécial des Charges sont supportés par l'entrepreneur. Le nombre et la nature des essais y sont précisés.

Les produits ayant obtenu la marque de qualité BENOR, l'agrément technique de l'UBA^{tc} ou la certification⁽¹⁰⁾, sont exemptés d'essais d'agrégation générale à la mise en oeuvre, étant donné que ces produits répondent aux prescriptions en la matière.

(10) Certification de la conformité du produit à la norme, assurée par les organismes accrédités sur la base de la loi du 20 juillet 1990 (M.B. 22 août 1990).

Les frais résultant des essais non prévus dans le Cahier spécial des Charges, mais demandés par le maître de l'ouvrage, avant mise en oeuvre pour les matériaux ou en cours d'exécution pour les parties d'ouvrage déjà réalisées, sont supportés par le maître de l'ouvrage si les résultats répondent aux prescriptions du document de référence; dans le cas contraire, ils sont à charge de l'entrepreneur.

Dans le cas où tout ou partie des essais ne répond pas aux exigences des documents de référence, le maître de l'ouvrage a le droit de demander soit le remplacement, soit la réparation et/ou l'application d'une moins-value pour les matériaux défectueux.

Toutefois, l'entrepreneur peut faire exécuter à ses frais au moins deux contre-essais, dont les résultats feront foi. Le laboratoire où ces essais sont exécutés doit être agréé par les deux parties.

La prolongation de délai ne peut être demandée que pour autant que la durée de ces essais ait retardé la marche régulière des travaux.

ART. 23 PAIEMENTS

23.1. ENREGISTREMENT

En cas de radiation de son enregistrement, l'entrepreneur doit par lettre recommandée en informer immédiatement le maître de l'ouvrage. Il est tenu de tout préjudice que le maître de l'ouvrage subirait au cas où il ne respecterait pas cette obligation.

23.2. ACOMPTE

Tout paiement d'acompte doit être considéré comme avance à valoir sur le règlement du prix total; ce paiement ne diminue en rien, jusqu'à la réception, la responsabilité de l'entrepreneur.

23.3. FACTURATION

a) Le paiement des travaux se fait aux dates et selon les modalités convenues dans le contrat. Le délai de paiement convenu court dès réception par le maître de l'ouvrage de l'état dans lequel l'entrepreneur décrit l'exécution des travaux auquel il a traité et détermine le montant dû qui y correspond.

A défaut de précisions quant aux dates et modalités, l'entrepreneur introduit mensuellement une déclaration de créance appuyée d'un état des travaux justifiant le paiement demandé au maître de l'ouvrage avec copie à l'architecte. Le maître de l'ouvrage, aidé éventuellement de son architecte, vérifie et éventuellement corrige l'état des travaux. Il fait savoir la somme admise en paiement et invite l'entrepreneur à introduire dans les cinq jours calendrier une facture du même montant. Le délai de paiement de 30 jours calendrier court à compter du jour de réception par le maître de l'ouvrage de la déclaration de créance. Le délai de 30 jours calendrier est prorogé à concurrence du dépassement du délai de cinq jours réservé à l'entrepreneur pour introduire sa facture.

b) Lorsque le marché nécessite des investissements préalables importants et qu'il ne tombe pas sous l'application de la loi Breyne, le Cahier spécial des charges prévoit le paiement d'avances.

c) Le paiement de l'entrepreneur par escompte fournisseur est interdit.

23.4. INTERETS DE RETARD

Si le paiement n'est pas effectué dans le délai précité, un intérêt de retard est dû de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal augmenté de 3 % l'an, calculé au prorata du nombre de jours calendrier de retard.

De plus, mais après mise en demeure le maître de l'ouvrage est redevable d'une indemnité de 10 % du montant restant dû au moment de la mise en demeure, avec un minimum de 124 EUR*.

23.5. LOI BREYNE

Si le contrat d'entreprise tombe sous la loi Breyne, aucun paiement ne peut être fait avant la signature du contrat. A la signature du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes dont le montant ne peut dépasser 5% du prix total de l'entreprise conformément à l'article 10 de la loi Breyne. Le solde du prix des travaux sera exigible par tranches ne pouvant dépasser le coût des ouvrages exécutés.

ART. 24 INTERRUPTION DES TRAVAUX POUR NON-PAIEMENT

Dans le cas où les conditions de paiement ne sont pas respectées, l'entrepreneur a le droit d'arrêter les travaux s'il signale sa décision au maître de l'ouvrage au moins 7 jours calendrier avant le jour d'interruption effective par lettre recommandée ou télécopie. Il prend toutes mesures utiles pour la conservation des ouvrages exécutés aux frais du maître de l'ouvrage.

ART. 25 MODIFICATIONS DES TRAVAUX

Sauf en cas de forfait absolu, l'entrepreneur est tenu d'apporter toute adjonction, suppression et modification à l'entreprise que le maître de l'ouvrage juge convenable au cours de l'exécution des travaux, à condition que ces changements se rapportent à l'objet de l'entreprise et restent dans les limites de celle-ci.

Les modifications ne peuvent être en infraction avec les lois et règlements.

Le maître de l'ouvrage est tenu de communiquer les ordres modificatifs par écrit, éventuellement par une mention dans le journal de travaux.

Est à assimiler à l'ordre écrit, l'ordre verbal dont l'entrepreneur a fait état par lettre recommandée ou télécopie adressée dans les trois jours ouvrables au maître de l'ouvrage et qui n'a pas fait l'objet d'un démenti dans les trois jours ouvrables de sa réception.

Les modifications sont évaluées et donneront lieu à un décompte aux prix unitaires indiqués par l'entrepreneur dans son offre, ou à défaut de pareille évaluation à des prix unitaires à convenir.

Si la valeur totale des travaux supplémentaires dépasse 35 % du montant initial de l'entreprise (jeu des quantités présumées non compris), l'accord de l'entrepreneur sur la modification est nécessaire.

* Jusqu'au 31 décembre 2001, si le contrat a été conclu en BEF, le montant minimum s'élève à 5.000 BEF.

En toute hypothèse l'entrepreneur peut réclamer - outre le paiement des travaux - la réparation intégrale du préjudice justifié (dépenses, bouleversement du planning, dépassement des délais, indemnisation éventuelle des sous-traitants et fournisseurs, bénéfice manqué dans le cas de suppressions non compensées) que le changement ordonné lui cause pour autant qu'il signale dès réception de l'ordre modificatif, qu'il subit un préjudice non couvert par le prix des travaux nouveaux ou modifiés.

Lorsque les modifications des travaux justifient une adaptation du délai d'exécution, celle-ci doit être convenue au plus tôt entre parties, sur proposition de l'entrepreneur.

ART. 26 TRAVAUX EN REGIE OU A REMBOURSEMENT

Pour les travaux commandés en régie ou à remboursement, l'entrepreneur remettra chaque semaine à l'architecte un bordereau détaillé en trois exemplaires, énumérant et détaillant avec précision les ouvrages exécutés au cours de la semaine précédente, le nombre d'heures y consacrées et la catégorie à laquelle appartiennent les ouvriers qui les ont prestées ainsi que leur coût (salaires et fournitures, ainsi que l'utilisation de matériel spécifique).

Après vérification par l'architecte, l'un des bordereaux revêtu de son visa sera retourné comme "bon" dans les 5 jours ouvrables de sa réception à l'entrepreneur; un autre sera remis au maître de l'ouvrage.

Ces travaux sont facturés mensuellement.

ART. 27 DECOUVERTES D'OBJETS D'ART OU SIMILAIRES

Toute découverte faite à l'occasion des travaux présentant un intérêt quelconque est portée sur le champ à la connaissance du maître de l'ouvrage et de l'architecte. Toute découverte d'ordre artistique, historique, géologique et similaire offrant un intérêt scientifique, de même que la découverte d'objets rares et précieux, au cours des travaux, sont la propriété du maître de l'ouvrage et sont tenus à sa disposition.

Si des dispositions spéciales doivent être prises par l'entrepreneur pour la protection et l'enlèvement des objets ou ouvrages découverts, le maître de l'ouvrage indemniserà l'entrepreneur pour le surcoût éventuel qui en résulte, le délai d'exécution étant adapté de plein droit en conséquence.

ART. 28 MATERIAUX DE DEMOLITION, DECOMBRES ET DECHETS SPECIFIQUES

- 28.1. Les décombres provenant des démolitions sont enlevés régulièrement par l'entrepreneur.
- 28.2. Si le Cahier spécial des Charges prévoit que le maître de l'ouvrage récupère la totalité ou une partie des matériaux ou des objets, l'entrepreneur prend toutes les précautions nécessaires pour en assurer le dépôt à l'endroit du chantier qui lui est désigné ou indiqué au Cahier précité.
- 28.3. Les matériaux et déchets dont l'enlèvement ou le traitement est lié, dans le cadre de la réglementation relative aux déchets ou celle relative à la protection du travail, à des conditions réglementaires particulières, doivent faire l'objet d'un poste spécifique au Cahier spécial des Charges ou, à défaut, feront l'objet d'un avenant.

ART. 29 NETTOYAGE

L'entrepreneur procède au nettoyage régulier du chantier et des voies d'accès. Avant la réception, il effectue un nettoyage complet.

CHAPITRE III

INEXECUTION DU CONTRAT ET RESILIATION EVENTUELLE

ART. 30 MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

30.1. SITUATIONS DE MANQUEMENTS

L'entrepreneur est constitué en défaut d'exécution de son entreprise

- a) lorsque les travaux ne sont pas complètement achevés dans le délai contractuel prévu ou aux diverses époques fixées pour leur achèvement partiel,
- b) à tout moment lorsque les travaux ne sont pas, sous quelque rapport que ce soit, poursuivi de telle manière qu'ils puissent être entièrement terminés aux époques fixées,
- c) lorsqu'il enfreint les ordres écrits légitimement donnés par le maître de l'ouvrage ou l'architecte,
- d) en cas de manquements, vices ou malfaçons graves imputables à l'entrepreneur.

30.2. CONSTATATIONS DE L'INEXECUTION

Tous les manquements aux clauses du contrat, y compris la non-observation des ordres du maître de l'ouvrage ou de l'architecte, sont constatés par un procès-verbal dont une copie est transmise immédiatement par pli recommandé à l'entrepreneur.

Celui-ci est tenu de s'exécuter immédiatement.

Il peut faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée adressée au maître de l'ouvrage dans les quinze jours calendrier qui suivent le jour déterminé par la date postale de la transmission.

Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

ART. 31 DECES DE L'ENTREPRENEUR

Lorsque le marché est confié à une seule personne physique, il est résilié de plein droit si celle-ci vient à décéder.

La poursuite éventuelle du marché peut être convenue avec un ou plusieurs ayants droit, qui s'engagent indivisiblement et solidairement pour l'ensemble des travaux.

ART. 32 FAILLITE DE L'ENTREPRENEUR

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de résilier le marché en cas de faillite de l'entrepreneur.

Le mesurage des travaux exécutés et le décompte subséquent auront lieu contradictoirement, c'est-à-dire en présence de l'entrepreneur représenté par le curateur qualifié. Au besoin le maître d'ouvrage fera désigner en référé, aux frais de la faillite, un expert judiciaire à cet effet.

ART. 33 DELAI D'ACHEVEMENT ET PENALITES DE RETARD

1. L'entrepreneur doit terminer complètement son entreprise dans les délais convenus.

Si les travaux ne sont pas achevés dans les délais, le maître de l'ouvrage le signifie par lettre recommandée à l'entrepreneur sans qu'il soit nécessaire de procéder à toute autre formalité ou mise en demeure.

2. Le dommage subi par le maître de l'ouvrage, pour autant que celui-ci ait exécuté ses obligations, est indemnisé par l'entrepreneur sous forme d'une indemnité forfaitaire dont le montant par jour calendrier de retard est, sauf s'il en est disposé autrement au Cahier spécial des charges, égal à 3/10.000 du montant total des travaux, avec limitation à 5 % de ce montant (hors T.V.A.).

En cas d'application de la loi Breyne, l'indemnité doit correspondre au moins au loyer normal que le maître d'ouvrage pourra escompter de la location du bien achevé.

3. L'indemnité n'est due, s'il échet, que pour la période postérieure à la signification de la lettre recommandée que le maître de l'ouvrage a adressée à l'entrepreneur (la date de la poste étant considérée comme le jour de la signification).

CHAPITRE IV

FIN DU MARCHÉ

ART. 34 RECEPTION DE L'OUVRAGE

34.1. ACTE JURIDIQUE

La réception est l'acte juridique par lequel le maître de l'ouvrage, après avoir vérifié l'exécution des travaux avec l'assistance éventuelle de son architecte, les agréé, avec ou sans réserves. Elle peut être refusée lorsque les travaux ne satisfont pas aux dispositions contractuelles ou ne sont pas réalisés conformément aux règles de l'art, des imperfections mineures n'y faisant néanmoins pas obstacle.

La réception peut procéder d'un acte unique ou être organisée en deux phases, l'une provisoire et l'autre définitive. Dans le cas d'une réception en deux phases, la réception provisoire emporte l'agrément du maître de l'ouvrage sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents qui ne tombent pas sous les articles 1792 et 2270 du Code civil, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai d'épreuve. La date de la réception provisoire constitue le point de départ des délais de responsabilité de l'entrepreneur. La réception définitive marque quant à elle la fin du délai d'épreuve qui sépare les deux réceptions.

En cas d'application de la loi du 9 juillet 1971, dite Loi Breyné:

- la réception doit s'opérer en deux phases, la réception définitive de l'ouvrage ne pouvant avoir lieu qu'un an après la provisoire;
- tant la réception provisoire que la réception définitive doivent légalement faire l'objet d'un acte écrit et contradictoire des parties qui en constituera la preuve. Toutefois, et sauf preuve contraire, si le maître de l'ouvrage occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

34.2. PROCEDURE

34.2.a. Réception unique ⁽¹¹⁾

Sauf réception tacite, le maître d'ouvrage procède à la réception par écrit dans les 15 jours de calendrier suivant l'envoi de la demande de l'entrepreneur. Les travaux sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, être en état de réception à la date indiquée par l'entrepreneur dans sa demande.

34.2.b. Réception en deux phases

34.2.b.1. Réception provisoire:

Sauf réception tacite, l'entrepreneur invite le maître d'ouvrage et l'architecte à procéder à la réception provisoire dans les 15 jours de calendrier de la réception de sa demande. Les travaux sont présumés, jusqu'à preuve contraire, être en état de réception à la date indiquée par l'entrepreneur.

(11) Cette disposition ne s'applique pas aux contrats soumis à la loi du 9 juillet 1971 (Loi Breyné).

34.2.b.2. Réception définitive:

En vue de la réception définitive, l'entrepreneur, après exécution de ses obligations éventuelles de réparation et de garanties, demande par écrit au maître d'ouvrage d'y procéder dans les 15 jours de calendrier de la réception de sa demande.

34.2.c. Procès-verbal contradictoire de constat

Le procès-verbal contradictoire de constat de réception, réception provisoire ou réception définitive, est dressé dans le délai susmentionné au 34.2.a. ou 34.2.b. et comprendra, le cas échéant:

- le relevé des manquements, malfaçons, vices et autres défauts qui affecteraient l'ouvrage;
- la liste des travaux refusés;
- le délai accordé à l'entrepreneur pour les mises en ordre à effectuer;
- les observations et réserves éventuelles des parties;
- éventuellement les jours de retard.

34.3. REMISE DE DOCUMENTS D'ENTRETIEN

L'entrepreneur remet lors de la réception unique prévue à l'art. 34.2.a. ou la réception provisoire prévue à l'art. 34.2.b., un exemplaire du "Guide pratique pour l'entretien des Bâtiments", édité par le Conseil National de l'Ordre des Architectes, le Collège National des Experts Architectes de Belgique, la Confédération Construction, la F.A.B., le bureau Seco et le C.S.T.C.

Il lui remet également les documents techniques ainsi que les notices d'emploi et d'entretien du matériel et des équipements techniques. L'écolage du maître de l'ouvrage pour les équipements est compris dans le prix et fourni sans supplément par l'entrepreneur.

CHAPITRE V

RESPONSABILITES ET LITIGES

ART. 35 RESPONSABILITES

35.1. ARTICLES 1787 A 1799 ET 2270 DU CODE CIVIL

Les responsabilités des auteurs de projet et entrepreneurs envers le maître de l'ouvrage sont établies par les articles 1787 à 1799 et l'article 2270 du Code civil.

L'architecte, qui est le conseiller du maître de l'ouvrage, répond en principe seul de la conception de son projet.

En sa qualité de praticien de la construction, l'entrepreneur répond de la bonne exécution, mais il doit également mettre en garde le maître de l'ouvrage et l'architecte contre toute disposition anormale ou contraire aux règles de l'art qui existerait dans les documents de l'entreprise et que l'entrepreneur se devait, vu sa compétence, de déceler. L'entrepreneur est autorisé, en remettant son offre, à faire valoir les réserves qu'il estime utiles de signaler, concernant le sol, la solidité des bâtiments existants ou encore la conception imposée du projet.

En cas de responsabilité concurrente de l'architecte et de l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage ne poursuivra la réparation du dommage éventuel vis-à-vis de l'un comme de l'autre qu'en fonction de la part propre à chacun d'eux et non chacun pour le tout.

35.2. RESPONSABILITE POUR VICES CACHES VENIELS

L'entrepreneur répond pendant une période d'un an à dater de la réception unique prévue à l'art. 34.2.a. ou, le cas échéant, la réception provisoire prévue à l'art. 34.2.b., des vices cachés véniels non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Le vice éventuel est signalé par lettre recommandée à l'entrepreneur dans le mois de son apparition. En tout cas, toute action de ce chef n'est recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois qui suit l'apparition du vice. Par ailleurs cette responsabilité ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale, de l'usage ou d'un mauvais entretien.

35.3. TROUBLES DE VOISINAGE

Le maître de l'ouvrage assume l'entière responsabilité, vis-à-vis du tiers et spécialement des voisins, des dommages qui sont l'inévitable corollaire de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être reprochée à l'entrepreneur.

35.4. RESPONSABILITE DES BUREAUX D'ETUDES ET/OU DES INGENIEURS-CONSEILS

Si le Cahier spécial des charges impose nommément à l'entrepreneur un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, ceux-ci restent seuls responsables vis-à-vis du maître de l'ouvrage, de toute erreur dans l'étude qui leur a été confiée, à la décharge de l'entrepreneur, et ce même si la rémunération du bureau d'études ou de l'ingénieur-conseil est contractuellement mise à charge de l'entrepreneur.

Lorsque le Cahier spécial des charges impose à l'entrepreneur de recourir pour les calculs d'exécution à un bureau d'études ou à un ingénieur-conseil de son choix, l'entrepreneur ne peut être rendu responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage que du mauvais choix de ces spécialistes.

ART. 36 LITIGES

Le contrat d'entreprise précise les tribunaux qui directement ou après le déroulement de l'expertise amiable prévue dans l'annexe au cahier des charges pour travaux privés ou d'une procédure extra judiciaire comme celle de la Commission de conciliation-construction, sont compétents en cas de litige.

FORMULAIRE TYPE (A JOINDRE EN ANNEXE AU C.S.CH.)

RECOURS A L'EXPERTISE EN CAS DE LITIGE

1. En cas de nécessité, et entre autres en cas de vices, manquements, malfaçons, retards d'exécution susceptibles d'être imputés à l'entrepreneur ou d'engager sa responsabilité, les parties confieront à M une mission d'expertise qui aura entre elles valeur d'expertise judiciaire.
2. Cette mission sera la suivante:
 - convoquer les parties sur les lieux litigieux en se faisant remettre tous renseignements et documents utiles à l'accomplissement de sa mission,
 - décrire les lieux litigieux,
 - dire s'ils sont affectés de vices, manquements et/ou malfaçons,
 - dans ce cas, décrire la situation et prescrire les remèdes, leur coût et leur durée,
 - dire si après exécution des remèdes, l'immeuble restera affecté d'une moins-value et, dans ce cas, en estimer le montant,
 - donner un avis technique et motivé quant à la responsabilité et/ou l'imputabilité de l'état de choses constaté,
 - dresser les comptes entre parties et répondre à toutes leurs réquisitions utiles,
 - concilier les parties si faire se peut et, à défaut, communiquer aux parties son rapport dans les trois mois de sa mise en mouvement à la requête de la partie la plus diligente.

Cette mission pourra être complétée ou modifiée de commun accord.

3. Si M. est dans l'impossibilité de remplir sa mission, la partie qui souhaite diligenter l'expertise fera désigner l'expert par voie judiciaire.
4. Les honoraires et frais de l'expert seront avancés, sans reconnaissance et sous toutes réserves, par la partie requérant l'expertise, pour compte de qui justice dira.
5. La partie qui requiert l'expertise veillera à ce que celle-ci soit contradictoire et opposable aux autres intervenants à la construction, dont la responsabilité pourrait être engagée par la situation constatée.
6. L'expert sera mis en mouvement par simple notification recommandée à la poste, adressée par la partie qui requiert l'expertise à l'autre partie et à l'expert.

Ce dernier, investi de sa mission, convoquera les parties par recommandé et se conformera aux règles du code judiciaire.

L'expertise sera contradictoire et opposable aux parties, même à celle qui serait défaillante ou refuserait de participer à l'expertise.

7. Cette mesure d'expertise est considérée par les parties comme une simple mesure d'instruction, qui ne porte pas atteinte ni ne préjuge aux droits des parties.

Fait en originaux dont chaque partie reconnaît en avoir reçu un, à,
le/..../....