

# Contrat type d'entreprise conforme à la loi Breyne



Ce modèle de contrat est établi conformément aux clauses et conditions contenues dans la loi du 9 juillet 1971 et l'arrêté d'exécution du 21 octobre 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

**Avertissement: Bien qu'établi conformément à la loi et à son arrêté d'exécution, le présent contrat n'est légalement valable que pour autant qu'il soit correctement et complètement rempli.**

La société: .....  
 ayant son siège à: .....  
 TVA-BE- ..... RPM: .....  
 représentée par M./Mme ..... habilité(e) à cette fin par  
 l'article ..... des statuts publiés aux annexes du Moniteur belge du ..... page .....  
 ou  
 M./Mme: ..... <sup>(1)</sup> domicilié(e) à: .....  
 TVA-BE- .....

ci-après dénommé(e) "**l'entrepreneur**"

ET  
 M.: ..... <sup>(1)</sup> né à: ..... le .....  
 et Mme: ..... <sup>(1)</sup>né(e) à: ..... le .....

demeurant ensemble à .....  
 mariés sous le régime de .....

ci-après dénommé(e)s "**le maître de l'ouvrage**"

\*  
\* \* \*

**Les parties exposent ce qui suit:**

Le maître de l'ouvrage est propriétaire du terrain sur lequel s'érigera le bâtiment objet du contrat ci-après, pour l'avoir acquis par acte authentique en date du .....  
 Ce terrain est sis commune de .....  
 rue ..... n° .....  
 d'une superficie de ..... ares, cadastré section ..... numéro .....  
 Ce terrain a fait l'objet d'un permis de lotir en date du ..... <sup>(2)</sup>.

\*  
\* \* \*

<sup>1</sup> Profession.

<sup>2</sup> A biffer si le terrain n'est pas situé dans un lotissement devant faire l'objet d'un permis de lotir.

**Article 1**

**1. Objet**

- L'entrepreneur s'engage à construire le bâtiment conformément aux plans et cahier(s) des charges ci-annexés, pour autant qu'il n'y ait pas été valablement dérogé dans le présent contrat. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés. Ces documents ont été établis par M./Mme ..... , architecte, inscrit(e) au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes ou autorisé(e) à exercer sa profession en Belgique, domicilié(e) à .....  
.....

- La coordination santé-sécurité de la réalisation du bâtiment à construire est confiée: (*biffer les variantes inutiles*)

*ou \** à l'entrepreneur et fait l'objet d'une convention séparée spécifiant l'honoraire qui lui est dû pour cette mission et qui n'est donc pas compris dans le prix visé à l'art. 3 du présent contrat.

*ou \** à M./Mme: ..... , domicilié(e) à .....  
..... , TVA-BE-.....

*ou \** à la société ..... , ayant son siège à .....  
..... , TVA-BE- ..... , RPM: ..... ,  
en la personne de M./Mme: .....

**2. Permis d'urbanisme:** (*biffer la variante inutile*)

*ou \** Les plans ci-annexés ont fait l'objet du permis d'urbanisme accordé au maître de l'ouvrage par les services compétents de l'urbanisme de ..... en date du ..... , n° ..... , et sous les conditions suivantes <sup>(3)</sup>: .....  
.....  
.....  
.....

*ou \** Le maître de l'ouvrage déclare avoir introduit une demande de permis de bâtir le ..... Le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le

<sup>3</sup> Il s'agit des conditions émises par l'urbanisme pour autoriser la construction.

maître de l'ouvrage de ce permis de bâtir dans un délai qui n'est pas supérieur à ..... mois à compter de la signature du contrat <sup>(4)</sup>.

Le maître de l'ouvrage s'engage à remettre à l'entrepreneur une copie certifiée conforme du permis et de ses conditions dans le mois de la réception de sa notification.

### 3. Description précise de la division du bâtiment

Le bâtiment contiendra <sup>(5)</sup>:

.....  
.....  
.....  
.....

#### **Article 2 – Financement** (*biffer la variante inutile*)

*ou* \* Le maître de l'ouvrage ne subordonne pas la conclusion du contrat à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

*ou* \* Le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention, par le maître de l'ouvrage, d'un financement aux conditions suivantes:

- montant minimum: ..... €;
- taux maximum: .....%;
- durée minimum du prêt: ..... ans.

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.

#### **Article 3 - Prix**

##### **1. Le bâtiment sera construit:**

a. *ou* \* pour le prix global (hors TVA) de: ..... € <sup>(6)</sup>.

*ou* \* sur la base des prix unitaires forfaitaires indiqués dans le métré joint au présent contrat pour la somme (hors TVA) de ..... € (calculée en fonction des quantités présumées indiquées dans le même métré) <sup>(6)</sup>.

<sup>4</sup> L'entrepreneur prendra garde de bien préciser le délai compte tenu des possibilités de son planning vu les articles 4 et 11 du présent contrat.

<sup>5</sup> Procéder à une description précise de la division du bâtiment.

<sup>6</sup> Biffer les mentions inutiles.

Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale, celle-ci étant en l'espèce définie par les parties comme l'achèvement des seuls travaux expressément décrits à l'article 1 et aux documents visés par cet article.

Ce prix s'entend à la date de la signature du présent contrat et comprend <sup>(7)</sup>:

.....  
.....  
.....  
.....

b. TVA: .....%, soit ..... €  
soit au total: ..... €

Toute modification du taux de la TVA est à charge ou au bénéfice du maître de l'ouvrage.

## 2. Modalités de paiement

Le prix est payable de la manière suivante:

a) à la signature du présent contrat,  
un acompte ou des arrhes <sup>(8)</sup> d'un montant de ..... € <sup>(9)</sup>, déductible(s) du ou des premiers acomptes mensuels prévus sous (b) ci-dessous,

Ce montant doit être payé par virement bancaire.

b) par acomptes mensuels et à concurrence des travaux réellement exécutés.  
Si le paiement n'est pas effectué dans le délai de .... jours de la date d'envoi de la demande, les montants restant dus porteront, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux de 8,5 % l'an, calculé au prorata du nombre de jours de retard calendrier et seront majorés de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10 % avec un minimum de 124 €.

Dans le cas où les conditions de paiement ne sont pas respectées, l'entrepreneur se réserve en outre le droit d'arrêter les travaux sur simple avis adressé au maître de l'ouvrage par lettre recommandée et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais du maître de l'ouvrage.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues de manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu du présent contrat.

<sup>7</sup> Préciser si ce prix comprend (ou non) les taxes diverses, les frais de raccordement aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité et à l'égout, le défrichage, le nivellement du terrain, etc.

<sup>8</sup> Biffer les mentions inutiles

<sup>9</sup> Acompte ou arrhes qui ne peuvent pas dépasser 5% du prix de la construction du bâtiment.

### 3. Révision

Le prix fixé au présent article est sujet à révision.

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:

$$p = P \left( a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

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 œuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme  $a \frac{s}{S}$  est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le SPF Economie.

Dans ce terme: S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le SPF Economie à la même date, et 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 SPF Economie au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre  $b \frac{i}{I}$  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. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au SPF Economie.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du contrat;

i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel;

c est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision du présent contrat, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80% maximum, et que la valeur attribuée au paramètre a ne peut pas être supérieure à 0,50:

a = .....; b = .....; et c = 0,20

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c 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 5 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.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable à l'entrepreneur.

#### **Article 4 - Début des travaux et délai d'exécution**

*(biffer la variante inutile)*

ou \* Les travaux seront entamés le .....

ou \* Les travaux seront entamés dans un délai de 30 jours calendrier à partir du moment où l'entrepreneur aura eu connaissance de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles le contrat était subordonné.

Le délai d'exécution des travaux de construction, mettant le bâtiment en état d'être reçu provisoirement, est de ..... jours ouvrables à compter de la date de commencement des travaux.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins; les samedis, dimanches et jours fériés légaux; les jours de vacances annuelles et de congé compensatoire.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations de l'entrepreneur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est considéré comme cas de force majeure (p. ex. les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée, en accord avec l'architecte, du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou par le fait du maître de l'ouvrage, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est payée à l'entrepreneur.

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait du maître de l'ouvrage, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues au cahier spécial des charges, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble 1/20ème 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.

De même, si le maître de l'ouvrage commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, l'entrepreneur se réserve le droit d'exiger, en accord avec l'architecte, une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage.

#### **Indemnités pour retard**

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à l'entrepreneur, celui-ci payera au maître de l'ouvrage, à titre d'indemnité forfaitaire ..... € par jour, montant comprenant le loyer normal que le maître de l'ouvrage pourrait escompter de la location du bien achevé et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que le maître de l'ouvrage aura adressée à l'entrepreneur.

#### **Article 5 - Réceptions**

##### **a) Réception provisoire**

1. 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, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

2. Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

3. La réception provisoire du bâtiment sera effectuée contradictoirement entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

L'entrepreneur demande cette réception provisoire par écrit en invitant par lettre recommandée à la poste, le maître de l'ouvrage et l'architecte à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée l'entrepreneur dans la demande de réception.

Le refus éventuel du maître de l'ouvrage de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel du maître de l'ouvrage d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié à l'entrepreneur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou, à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le maître de l'ouvrage laisse sans suite la requête écrite de l'entrepreneur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, l'entrepreneur le sommerá par exploit d'huissier et le maître de l'ouvrage sera présumé accepter la réception provisoire si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

4. 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.

#### **b) Réception définitive**

La réception définitive du bâtiment aura lieu un an après la date de la réception provisoire. L'entrepreneur demande la réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, le maître de l'ouvrage et l'architecte à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande. La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel du maître de l'ouvrage de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel du maître de l'ouvrage d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'entrepreneur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié à l'entrepreneur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou,

à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le maître de l'ouvrage laisse sans suite la requête écrite de l'entrepreneur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, l'entrepreneur le sommerá par exploit d'huissier et le maître de l'ouvrage sera présumé accepter la réception définitive si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

#### **Article 6 - Responsabilité pour les vices cachés véniels**

Pendant la période de deux ans à dater de la réception provisoire, l'entrepreneur garantit les vices cachés véniels non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Sous peine de déchéance de la responsabilité de l'entrepreneur, le vice doit être dénoncé par le maître d'ouvrage dans les deux mois à compter de sa découverte ou du jour où il aurait dû être connu.

Toute action judiciaire de ce chef n'est recevable que si elle est intentée dans un délai d'un an à partir de la date à laquelle le maître de l'ouvrage a eu ou devait avoir connaissance du vice. Ce délai est toutefois suspendu durant le délai au cours duquel des négociations sérieuses ont lieu en vue de trouver une solution au problème survenu.

#### **Article 7 - Responsabilité décennale**

La responsabilité due par l'entrepreneur en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil bénéficie aux propriétaires successifs du bâtiment.

#### **Article 8 - Transfert de la propriété et des risques**

Le maître de l'ouvrage sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

#### **Article 9 - Exécution et suppression des travaux**

Si le maître de l'ouvrage ou l'architecte impose à l'entrepreneur un procédé ou des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées de l'entrepreneur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé ou desdits matériaux à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Si un bureau d'études ou ingénieur spécialisé lui est nommément imposé dans le cahier des charges, l'entrepreneur n'assume aucune responsabilité du chef d'une erreur dans la conception ou de dépassement éventuel des quantités initialement prévues, et ce même si la

rémunération du bureau d'études ou de l'ingénieur est mise contractuellement à sa charge. L'entrepreneur a droit le cas échéant à un supplément pour les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus nécessaires ainsi que pour les quantités mises en œuvre en sus des quantités initialement prévues.

Pour être valables, les communications entre le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit.

L'entrepreneur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par le maître de l'ouvrage, ou par l'architecte auquel ce pouvoir est expressément reconnu, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par le maître de l'ouvrage sont exécutés par l'entrepreneur ou pour son compte sous sa responsabilité. Si le maître de l'ouvrage se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à .... % du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

#### **Article 10 - Troubles de voisinage**

Le maître de l'ouvrage assume l'entière responsabilité, vis-à-vis des 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.

**Article 11 – Garanties** *(Selon que l'entrepreneur est ou non adéquatement agréé, c'est soit la garantie reprise sous (\*) soit celle reprise sous (\*\*)) qui doit obligatoirement être offerte au maître de l'ouvrage: biffer la variante inutile)*

#### ***(\*) Cautionnement***

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 est agréé en catégorie D, classe ..... sous le n° ..... Il s'engage dès lors 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 <sup>(10)</sup>, un cautionnement d'un montant égal à 5% du prix du bâtiment, arrondi à la dizaine d'euro supérieure. Ce montant est de ..... €.

Dans les trente jours à dater du présent 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 subordonnée, l'entrepreneur justifiera auprès du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

<sup>10</sup> Biffer la mention inutile.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable à l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage pourra 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, et ce de la manière suivante: dans les quinze jours 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, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné mainlevée.

### **(\*\*) Garantie d'achèvement**

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 dès lors au maître de l'ouvrage, dans les trente jours de la conclusion du présent contrat d'entreprise, 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 ou une entreprise d'assurances qui satisfait, selon le cas, au prescrit des articles 3 et 64 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances 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 d'entreprise était subordonné.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire de l'ouvrage.

### **Article 12**

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, 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 complémentaire du présent contrat d'entreprise est réputée non écrite.

**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 ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont le texte est repris intégralement ci-après:**

#### **Article 7 de la loi du 9 juillet 1971**

Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent:

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme du dit permis et de ses conditions;
- b bis) mentionner si l'acheteur ou 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; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention;
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;
- 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 et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.  
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement ; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;
- e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;
- g) indiquer le mode de réception;
- h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tous cas dans un alinéa distinct et en caractère différents et gras, que l'acquéreur ou 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 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

#### **Article 12 de la loi du 9 juillet 1971**

Lorsque le vendeur ou 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

est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire.

### **Article 13**

Conformément aux articles VI.64, §1<sup>er</sup>, 10° et VI.73, 14 ° du Code de droit économique, le maître d'ouvrage ne dispose pas de droit de rétractation dans le cadre du présent contrat.

### **Article 14 - Aides publiques régionales au logement**

Il existe des aides publiques régionales au logement. Les conditions de base de celles-ci sont jointes en annexe au contrat.

### **Article 15**

Les parties affirment qu'elles ont, depuis quinze jours, connaissance des documents et données mentionnés dans le présent contrat d'entreprise.

### **Article 16 - Litiges**

Pour les litiges concernant l'exécution ou l'interprétation de ce contrat, le maître de l'ouvrage assignera devant les tribunaux du domicile / siège de l'entrepreneur<sup>(11)</sup>, seuls compétents.

***(Biffer les 4 alinéas qui suivent si les dispositions ne sont pas applicables)*** Avant tout recours au tribunal, tout litige technique concernant l'exécution des travaux visés au présent contrat peut, à la demande d'un des intervenants construction, être porté devant la Commission de Conciliation Construction, Espace Jacquemotte, rue Haute 139 à 1000 Bruxelles (tel 02/504 97 86 – fax 02/504 97 84). Une fois la Commission informée du litige, les autres intervenants construction qui ont accepté la présente clause d'attribution de compétence à la Commission, ne peuvent plus se soustraire à la compétence de celle-ci. La Commission peut désigner un expert-conciliateur, éventuellement assisté d'un sapiteur, qui intervient conformément au règlement de la Commission.

---

<sup>11</sup> Biffer la mention inutile.

Ledit expert assiste les intervenants construction en se basant sur ses connaissances techniques et s'efforce en premier lieu de les concilier. En cas de non-conciliation, l'expert-conciliateur rédige un rapport technique motivé qui lie les intervenants construction impliqués.

Les parties reconnaissent être en possession d'un exemplaire du règlement et y adhèrent sans rien excepter.

Chaque partie au présent contrat doit insérer ou avoir inséré dans le(s) contrat(s) conclu(s) avec des tiers en vue de la réalisation de l'ouvrage, la présente clause.

Fait à ....., le ....., en ..... exemplaires.

L'entrepreneur,

Le maître de l'ouvrage,

