

# LOI BREYNE

## TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	3
<b>CHAPITRE I: SYNTHESE DES PRINCIPES DE LA LOI</b>	<b>4</b>
LES BENEFICIAIRES DE LA PROTECTION LEGALE	4
LES CONVENTIONS VISEES PAR LA LOI	5
CONVENTIONS EXCLUES PAR LA LOI	7
LE CONTRAT: MENTIONS ET ANNEXES OBLIGATOIRES	8
LES PRINCIPES IMPERATIFS DE LA LOI	11
REGIME DE LA VENTE OU DU LOUAGE D'OUVRAGE ET LES REGLES SPECIFIQUES DE LA LOI	11
RESPONSABILITE DECENNALE	11
PAIEMENT	11
REVISION DU PRIX	13
TRANSFERT DE PROPRIETE ET DES RISQUES	13
GARANTIE FINANCIERE	14
RECEPTIONS	15
<b>CHAPITRE II: TEXTES LEGAUX</b>	<b>17</b>
LOI DU 9 JUILLET 1971 REGLEMENTANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET LA VENTE D'HABITATIONS A CONSTRUIRE OU EN VOIE DE CONSTRUCTION	18
ARRETE ROYAL DU 21 OCTOBRE 1971 PORTANT EXECUTION DE LA LOI DU 9 JUILLET 1971 REGLEMENTANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET LA VENTE D'HABITATIONS A CONSTRUIRE OU EN VOIE DE CONSTRUCTION	22
<b>CHAPITRE III: CONTRAT-TYPE D'ENTREPRISE CONFORME A LA LOI BREYNE</b>	<b>25</b>



## INTRODUCTION

*La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, mieux connue sous le nom de "Loi Breyne", protège le candidat-bâtitseur ainsi que le candidat-acheteur d'une habitation à construire ou en voie de construction contre les clauses abusives prévues dans les contrats et contre le risque d'insolvabilité du cocontractant. Afin d'assurer cette protection, la plupart des dispositions de la loi sont impératives de telle sorte que l'on ne peut pas y déroger.*

*La protection offerte par la loi Breyne se situe principalement au niveau de la conclusion d'un contrat clair et complet. Elle garantit notamment au futur propriétaire:*

- *une information complète et correcte;*
- *une garantie financière obligatoire à fournir par le professionnel de la construction;*
- *un prix total fixé au préalable ainsi que des modalités de paiement strictes et la limitation des acomptes;*
- *des délais d'exécution transparents;*
- *une double réception obligatoire;*
- *des règles de responsabilité strictes;*
- *un régime de sanctions adéquat.*

*Cette brochure est une synthèse des principes contenus dans la loi Breyne. Elle contient en outre le texte de la loi et de l'AR portant exécution de celle-ci, ainsi qu'un contrat type d'entreprise conforme à la loi Breyne.*

*Ainsi, votre information sera à la fois complète et pragmatique et nous espérons de la sorte vous aider à avoir une vue claire de vos droits et obligations à l'égard de votre co-contractant.*

# Chapitre I – Synthèse des principes de la loi

# LES BENEFICIAIRES DE LA PROTECTION LEGALE

## LES CONVENTIONS VISEES PAR LA LOI

La loi est d'application dès que les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies:

- Il doit s'agir d'une convention par lequel l'entrepreneur, le promoteur ou le vendeur s'engage à "construire", à "faire construire" ou à "procurer" un immeuble;

Le champ d'application de la loi a été délibérément conçu de manière très large afin de couvrir toutes les situations possibles ayant trait à la construction d'une habitation (maison ou appartement) ou à la vente d'une habitation à construire ou en voie de construction:

- ainsi l'engagement de "construire" ou de "faire construire" peut prendre la forme d'une vente sur plan ou d'un contrat clé sur porte, mais aussi celle d'un simple contrat d'entreprise générale d'une habitation.
  - par "procurer" un tel immeuble il faut entendre toutes sortes de conventions dès que le professionnel de la construction, sans pour autant se livrer à la mise en œuvre des matériaux, ni même conclure les contrats portant sur la réalisation matérielle de la construction, s'engage à effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin. En d'autres termes, il est requis que l'intermédiaire, organisateur ou conseiller, ait la direction de fait du projet. C'est donc en vain que dans l'espoir d'échapper à la loi, de telles conventions se trouvent parfois intitulées "contrat de coordination" et autres, si le contrat porte sur un engagement de cette nature.
- L'immeuble est destiné à l'habitation ou à un usage mixte;

L'immeuble doit principalement, mais pas exclusivement, être affecté à l'habitation. L'usage mixte est autorisé à la condition que la partie destinée à l'habitation soit au moins équivalente à celle destinée à un usage professionnel.

- L'acheteur ou maître d'ouvrage est obligé de faire un ou plusieurs versements avant l'achèvement de l'immeuble.



## Par contre, ne tombent donc pas sous la loi

- la vente simple d'une maison ou d'un appartement achevé;
- la vente d'une maison inachevée, sans que le vendeur s'engage à l'achever;
- la construction d'une habitation par le biais de lots séparés que le maître d'ouvrage confie à différents corps de métier. A cet égard, il faut préciser que si l'entrepreneur, promoteur ou vendeur use de subterfuges pour en arriver à scinder artificiellement l'opération, cette scission ne lui permettra pas d'échapper à la loi.

## Qu'en est-il des travaux de transformation?

Le champ d'application de la loi a été étendu aux contrats portant sur la vente d'une habitation existante lorsque le vendeur s'engage à y réaliser des travaux de transformation ou d'agrandissement importants. Pour cela, il faut que:

- le prix total des travaux représente plus de 80% du prix d'achat de l'habitation et dépasse en outre € 18.600;
- et que l'acheteur soit tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux.

## Et les conventions d'étude?

En principe, les conventions d'étude portant sur une construction qui tombe sous la loi Breyne sont également soumises à la loi, sauf si la convention d'étude répond à quatre conditions:

- elle reprend une description des travaux sur lesquels porte l'étude;
- elle donne un relevé des besoins de l'acheteur ou maître de l'ouvrage;
- son coût n'est pas supérieur à 2% du coût prévu de la construction;
- et enfin, l'acheteur ou maître de l'ouvrage dispose expressément d'un délai de réflexion de sept jours au moins, avant que cette convention ne devienne définitive.

## CONVENTIONS EXCLUES PAR LA LOI

- La loi ne s'applique pas aux contrats conclus avec:
  - les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées;
  - les communes et associations intercommunales.
- La loi ne bénéficie par ailleurs pas à l'acheteur ou au maître d'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux.

Toute convention conclue par ces personnes, même pour leur usage propre, est censée l'être dans le cadre de leur activité habituelle.

En revanche, l'acheteur ou le maître d'ouvrage non professionnel qui fait construire, par exemple, un immeuble à appartements afin de le(s) louer ou de le(s) vendre par la suite, bénéficie quant à lui de la protection de la loi.

## LE CONTRAT: MENTIONS ET ANNEXES OBLIGATOIRES

La loi Breyne vise à donner au futur propriétaire une information correcte et complète. Afin de permettre au candidat acquéreur de prendre un engagement en toute connaissance de cause, la loi contient plusieurs dispositions qui doivent obligatoirement être insérées dans le contrat ou dans la promesse d'un tel contrat.

Ainsi le contrat, ou la promesse de contrat doit obligatoirement contenir les mentions suivantes:

1. *l'identité du propriétaire* du terrain et des constructions existantes;
2. soit la date de délivrance et les conditions du *permis d'urbanisme*, soit la mention que le contrat est conclu *sous la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme*;

Dans ce dernier cas, le demandeur du permis doit s'engager dans le contrat à remettre à son cocontractant une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions dans le mois de la réception de sa notification.

3. le fait que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non le contrat à la *condition suspensive de l'obtention d'un financement*;

Dans l'affirmative, la convention devra en outre préciser le montant minimal ainsi que les conditions du financement<sup>1</sup> que le client souhaite obtenir.

Cette condition suspensive doit obligatoirement se réaliser dans un délai de maximum trois mois à dater de la signature du contrat. Si elle ne s'est pas réalisée dans ce délai, le contrat ne pourra pas prendre effet.

---

<sup>1</sup> Par exemple le taux et la durée du financement.

Il va sans dire que le candidat acheteur ou le maître d'ouvrage qui conclut un contrat sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement, s'engage à s'occuper activement de l'obtention dudit financement. Si la condition n'a pas pu être réalisée à cause de sa négligence, son cocontractant pourra demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

4. une description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet du contrat;
5. une annexe avec les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux;

Ces documents doivent être signés par un architecte et indiquer explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut y être dérogé.

Lorsqu'il s'agit d'un appartement, une copie de l'acte de base sous sa forme authentique et du règlement de copropriété doit également être jointe.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte, selon laquelle ces documents sont en possession des parties.

6. le prix total de la maison ou de l'appartement (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), les modalités de paiement et, le cas échéant, la possibilité d'une révision des prix;

Le prix doit englober tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

7. l'existence des aides publiques régionales au logement et la communication de leurs conditions de base en annexe du contrat;

L'entrepreneur ne doit pas estimer les primes, mais simplement remettre au client une documentation de base comme, par exemple, celle mise à sa disposition par les autorités régionales.

8. la détermination de la date de début des travaux, le décal 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.

9. une disposition concernant le mode de réception de l'ouvrage;
10. la mention expresse, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou maître d'ouvrage a la possibilité d'invoquer la nullité du contrat ou d'une clause contraire à la loi en cas de non- respect des dispositions des articles 7 (mentions obligatoires) et 12 (garantie financière) de la loi. En outre, le texte de ces deux articles devra être repris intégralement dans le contrat.
11. l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents susmentionnés.

**Sanction:** l'omission des mentions obligatoires ou pièces à annexer précitées est sanctionnée par la nullité du contrat ou de la clause contraire. Cette nullité devra être invoquée par l'acheteur ou le maître d'ouvrage avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

Observons à cet égard que le notaire a aussi une mission de contrôle en cas de contrats de vente. En effet, en cas de passation d'un acte authentique, cet acte doit mentionner que les dispositions des articles 7 et 12 ont été respectées. Si le notaire constate que la convention ne respecte pas les prescrits des articles en question, il doit refuser de passer l'acte.

## LES PRINCIPES IMPERATIFS DE LA LOI

La protection offerte par la loi est impérative, ce qui signifie qu'il ne peut y être dérogé conventionnellement. S'il y est néanmoins dérogé, la sanction en sera, selon les cas, la nullité soit de la convention, soit de la clause litigieuse. Les dérogations qui alourdissent les obligations du professionnel de la construction, et donc étendent la protection, sont en revanche autorisées.

### REGIME DE LA VENTE OU DU LOUAGE D'OUVRAGE ET LES REGLES SPECIFIQUES DE LA LOI

Sous réserve des dérogations prévues par la loi Breyne, les conventions visées restent régies, pour ce qui n'est pas réglé par la loi Breyne, par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au contrat d'entreprise selon le cas.

### RESPONSABILITE DECENNALE

La responsabilité décennale en matière de contrat d'entreprise (articles 1792 et 2270 du Code civil) est également rendue applicable au promoteur et au vendeur. La loi prévoit par ailleurs expressément que cette responsabilité bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement, étant entendu que l'action ne peut être exercée que contre le vendeur originaire.

Il suffit qu'un seul des appartements d'un immeuble collectif soit vendu avant son achèvement pour que la responsabilité décennale du vendeur puisse valoir aussi pour les parties communes des appartements vendus après leur achèvement.

Le point de départ de la responsabilité décennale est déterminé par la date d'agrément de l'ouvrage qui est en principe celle de la réception définitive, à moins que les parties n'y aient dérogé.

**Sanction:** toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite.

### PAIEMENT

L'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur ne peut exiger (ou accepter) aucun paiement avant la conclusion du contrat.

En outre, il convient de tenir compte des dispositions suivantes:

- Lors de la conclusion du contrat, il peut être demandé un acompte ou des arrhes de maximum 5% du prix total;
- En cas de vente d'un terrain ou d'une quotité de celui-ci, le prix ne peut en être exigé que lors de la passation de l'acte authentique devant notaire et ce, compte tenu de l'acompte éventuellement payé;
- Ce prix peut être majoré du coût des ouvrages déjà réalisés moyennant l'approbation d'un architecte. Une copie de cette approbation doit être jointe à l'acte.

*Remarque:* Si la vente d'une habitation existante est assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de transformation ou d'agrandissement, la somme que l'entrepreneur ou le promoteur pourra réclamer au moment de la passation de l'acte authentique sera égale au prix de vente de l'immeuble existant, majoré éventuellement du coût des ouvrages déjà exécutés.

- Le solde du prix des travaux ne pourra être réclaté que par tranches ne dépassant jamais le prix de ce qui est déjà exécuté;
- Lorsqu'une promesse de contrat n'est pas suivie de la conclusion de celui-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5% du prix total. L'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

**Sanction:** toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite. En outre, celui qui contrevient, directement ou indirectement, aux dispositions de la loi en exigeant ou acceptant des paiements prématurés, risque d'être puni d'emprisonnement et/ou d'amende.

## **REVISION DU PRIX**

La révision du prix n'est possible que si elle est contractuellement prévue. Elle doit en outre répondre aux conditions suivantes:

- seul le prix du bâtiment ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement est sujet à révision;
- ce prix est révisable tout au plus à concurrence de 80%;
- le prix ne peut être révisé qu'en raison, d'une part, de fluctuations des salaires et des charges sociales et, d'autre part, de fluctuations des prix des matériaux, matières premières ou produits utilisés dans la construction;
- la révision en raison de fluctuations des salaires et des charges sociales peut porter tout au plus sur 50% du prix du bâtiment;
- les révisions doivent être calculées sur la base des dernières fluctuations enregistrées avant le début des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.
- Les paramètres de base à prendre en considération sont ceux en vigueur au moment de la signature du contrat et non ceux en vigueur à la remise de l'offre.

**Sanction:** toute clause contraire est réputée non écrite.

## **TRANSFERT DE PROPRIETE ET DES RISQUES**

Les droits du vendeur sur le sol et les constructions existantes sont immédiatement transférés à l'acheteur, et le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

Par contre, la charge des risques (la perte totale ou partielle de la chose par cas fortuit ou de force majeure tels que le vandalisme, le vol, l'incendie, etc.) n'est transférée qu'à la réception provisoire des travaux (s'il s'agit d'un appartement: à la réception provisoire des parties privatives).



Enfin, le contrat ne peut contenir aucune clause de rachat<sup>2</sup>.

**Sanction:** toute clause contraire est réputée non écrite.

### **GARANTIE FINANCIERE**

En garantie de ses obligations, l'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur doit fournir une sûreté à son cocontractant. Le régime de la garantie diffère selon qu'il s'agit d'un entrepreneur agréé ou non:

- L'entrepreneur agréé<sup>3</sup> est tenu de constituer un cautionnement de 5% du prix du bâtiment et doit en présenter la preuve signée par la Caisse des Dépôts et Consignations dans les trente jours suivant la signature du contrat.

Par "prix du bâtiment", l'on entend: le prix total de la maison ou de l'appartement, diminué du coût du terrain éventuel (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), et ce TVA non comprise.

Ce cautionnement est constitué soit en numéraire, soit en fonds public, soit sous forme de cautionnement collectif, soit sous forme de cautionnement global.

Le cautionnement constitué par l'entrepreneur agréé est libéré par moitié: la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive. En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes correspondant au préjudice subi.

- L'entrepreneur non agréé est tenu de fournir une garantie d'achèvement, ce qui signifie qu'un organisme financier ou une entreprise d'assurances doit s'engager en tant que caution solidaire envers l'acheteur ou le maître

---

<sup>2</sup> Ceci signifie que le vendeur ne peut se réserver la faculté de racheter l'immeuble en restituant les acomptes payés. De la sorte, l'acquéreur qui désirerait formuler une réclamation pour les malfaçons qu'il découvre, ne peut être l'objet de pressions destinées à lui faire renoncer à sa réclamation par la menace d'une revente obligée.

<sup>3</sup> Dans le cadre de la loi Breyne, une agrégation en catégorie D (Entreprises générales de bâtiments) dans la classe correspondant au prix de l'habitation à construire est requise.

d'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement (c'est-à-dire les parties privatives de l'appartement et les parties communes de l'immeuble à l'exclusion des parties purement privatives des autres appartements). En cas de vente d'une habitation existante assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de rénovation ou d'agrandissement, la garantie d'achèvement devra couvrir les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus.

En cas de vente, le notaire mentionnera la convention de cautionnement dans l'acte authentique et joindra une copie de cette convention. Dans le cas d'un contrat d'entreprise, l'entrepreneur doit présenter une attestation du cautionnement dans les trente jours qui suivent la conclusion du contrat.

Si une garantie d'achèvement a été fournie, l'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire.

**Sanction:** L'absence de garantie financière peut entraîner la nullité de la convention. L'acheteur ou le maître d'ouvrage devra invoquer cette nullité avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

## **RECEPTIONS**

La loi Breyne prévoit obligatoirement une réception en deux phases: la réception provisoire et la réception définitive, avec un laps de temps d'au moins un an entre les deux.

Quand il s'agit d'un immeuble à appartements, la réception définitive des parties privatives ne peut avoir lieu avant celle des parties communes de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

**Sanction:** toute clause contraire est réputée non écrite.

En principe, la réception – tant provisoire que définitive – ne peut être prouvée que par un écrit établi de manière contradictoire entre les parties. Cette règle connaît cependant deux exceptions importantes:

- l'occupation ou l'utilisation du bâtiment (ou des parties rénovées ou agrandies) vaut, sauf preuve contraire, présomption que l'acheteur ou le maître d'ouvrage a tacitement accepté la réception provisoire;
- l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette dernière présomption ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

## Chapitre II - Textes légaux



## **Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.**

**Article 1.** La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

La présente loi s'applique également à toute convention ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux.

**Art. 2.** La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par:

- 1° les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées;
- 2° les communes et associations intercommunales;
- 3° un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle.

La présente loi ne s'applique pas non plus aux conventions ayant pour objet une étude portant sur des travaux visés à l'article 1er à condition que la convention contienne une description des travaux sur lesquels porte l'étude ainsi qu'un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le coût ne peut en outre pas être supérieur à 2 % du coût prévu de la construction et l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra toujours disposer d'un délai de réflexion de sept jours au moins avant que la convention ne devienne définitive.

**Art. 3.** Les conventions visées à l'article 1 sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi.

**Art. 4.** Par la convention, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acheteur.

**Art. 5.** Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.



Dans le cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, avant la réception provisoire des parties privatives.

**Art. 6.** Les articles 1792 et 2270 du Code civil sont également applicables au vendeur. La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu avant son achèvement, la responsabilité du vendeur quant aux parties communes des appartements vendus après leur achèvement est également régie par le présent article.

**Art. 7.** Les conventions visées à l'article 1 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 dudit permis et de ses conditions;

bbis) 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 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;

ebis) 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 tout cas dans un alinéa distinct et en caractères 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.

**Art. 8.** Le prix dont il est question à l'article 7, e, s'entend à la date de la signature de la convention.

Le Roi détermine les modalités de la révision du prix.

**Art. 9.** La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

**Art. 10.** Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1.

Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.

Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Copie de cette approbation est jointe à l'acte.

Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1er, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété, majoré du coût des travaux effectués.

Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. du prix total; l'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

**Art. 11.** La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

**Art. 12.** 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.

**Art. 13.** Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2, est réputée non écrite.

L'inobservation d'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux pris en exécution de ces articles, entraîne la nullité de la convention ou de la promesse de convention ou la nullité de la clause contraire à la loi.

L'une ou l'autre de ces nullités peut, au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1, à l'exclusion de toute autre personne, avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9.

L'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la présente loi ont été respectées.

**Art. 14.** Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 en exigeant ou acceptant des paiements, est puni d'un emprisonnement de huit jours à un mois et d'une amende de 26 francs à 200 francs ou d'une de ces peines seulement.

Les dispositions du livre Ier du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent article.

**Art. 15.** Le Roi fixe la date de mise en vigueur de la présente loi.

**Arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971  
réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou  
en voie de construction.**

**Article 1.** § 1. Les conventions visées à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction mentionnent, outre le prix total, la partie de ce prix qui correspond au coût du terrain.

Pour l'application du présent arrêté, est considéré comme prix du bâtiment:

- a) dans les cas visés par l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 9 juillet 1971: le prix total diminué du coût du terrain;
- b) dans les cas visés par l'article 1er, alinéa 2, de cette loi: le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement.

Le prix du bâtiment est, jusqu'à 80 p.c. au plus, sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

§ 2. Pour l'application de la révision visée au présent article, il est tenu compte des dernières fluctuations des salaires, charges sociales et prix des matériaux, matières et produits, enregistrées avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

§ 3. La révision en raison des fluctuations des salaires et charges sociales ne peut porter au maximum que sur 50 p.c. du prix du bâtiment.

§ 4. Pour l'application du présent article, il faut entendre.

1° par fluctuations des salaires et charges sociales, les fluctuations basées 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 Ministère des communications et de l'infrastructure;

2° par fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits, les fluctuations basées sur 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 déterminé par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques.

§ 5. Le prix total, prévu dans le contrat, des travaux de transformation ou d'agrandissement visés à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971, doit s'élever à 80 % au moins du prix de vente de l'immeuble dont la propriété est transférée et doit excéder 18.600 €.

**Art. 2.** § 1. La réception d'un ouvrage exécuté en vertu d'une convention visée à l'article 1er de la même loi doit répondre aux conditions minimales suivantes.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception des ouvrages, tant provisoire que définitive.

Le refus de réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur ou à l'entrepreneur.

§ 2. Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage qui occupe ou qui utilise le bien ou les parties transformées ou agrandies de celui-ci, est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

L'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Cette disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

§ 3. Le vendeur ou l'entrepreneur qui reste propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

Si la validité de la réception provisoire ou de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur ou l'entrepreneur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statue sur la réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

**Art. 3.** Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa 1er, de la même loi est égal à 5 p.c. du prix du bâtiment, arrondi le cas échéant au millier de francs supérieur.

Le cautionnement est constitué auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif conformément à l'arrêté royal du 11 mars 1926, autorisant les entrepreneurs, les concessionnaires et les adjudicataires de travaux d'utilité publique à user, par l'intermédiaire des sociétés agréées à cette fin, d'une garantie solidaire et collective, soit sous forme de cautionnement global, conformément à l'arrêté ministériel du 23 janvier 1937 relatif au cautionnement global.

Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Lorsque la convention est conclue sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où le vendeur ou l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou 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 selon les modalités fixées à l'alinéa suivant.

Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur ou l'entrepreneur, et sans préjudice de l'alinéa 4 du présent article, l'acheteur ou 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, le vendeur ou l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité, due par l'acheteur ou le maître

de l'ouvrage, à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

**Art. 4.** La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi, est donnée par voie de caution solidaire par laquelle 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, si le vendeur ou l'entrepreneur demeure en défaut, à payer à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement.

Le notaire mentionne dans l'acte de vente la convention de cautionnement et y joint une copie de celle-ci.

Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage une attestation de la caution. Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux.

**Art. 5.** L'arrêté royal du 1er juillet 1969 organisant la protection des personnes qui acquièrent ou qui construisent des habitations sociales ou des habitations y assimilées est abrogé.

**Art. 6.** Le présent arrêté entre en vigueur en même temps que la loi du 9 juillet 1971, le 1er janvier 1972.

# Chapitre III – 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.**

## CONTRAT D'ENTREPRISE

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: ..... (1)  
domicilié(e) à: .....  
TVA-BE- .....

ci-après dénommé(e) "l'entrepreneur"

ET

M.: ..... (1)  
né à: ..... le .....,  
et Mme: ..... (1)  
né(e) à: ..... le .....,

<sup>1</sup> Profession.



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 ..... (2).

\*

\* \*

## **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

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

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 maître de l'ouvrage de ce permis de bâtir

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



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.

---

<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.



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>).

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.

---

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

<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.

## 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,

*ou* \* présentement versé en espèces et dont le présent contrat vaut  
quittance (8);

*ou* \* par versement bancaire ou postal (8);

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>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:

$a = \dots\dots\dots; \quad b = \dots\dots; \quad \text{et } c = 0,20$
--

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 - Délai de garantie pour vices cachés véniels**

Pendant la période d'un an à dater de la réception provisoire, l'entrepreneur garantit les vices cachés véniels non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle le maître de l'ouvrage a eu connaissance du vice.

## **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'agrément 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

---

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

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.

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'agrément 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 - 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 14**



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

### **Article 15 - 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.

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.

---

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

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

L'entrepreneur,

Le maître de l'ouvrage,



Confédération Construction, asbl  
Rue du Lombard 34-42  
1000 Bruxelles  
Tél. 02 545 56 00 - Fax 02 545 59 00  
[info@confederationconstruction.be](mailto:info@confederationconstruction.be)  
[www.confederationconstruction.be](http://www.confederationconstruction.be)

Fédération des Entrepreneurs généraux de la Construction, asbl  
Rue du Lombard 42  
1000 Bruxelles  
Tél. 02 511 65 95 - Fax 02 514 18 75  
[fegc-faba@confederationconstruction.be](mailto:fegc-faba@confederationconstruction.be)  
[www.faba.be](http://www.faba.be) – [www.fegc.be](http://www.fegc.be)

