



FEDERATION DES
ENTREPRENEURS GENERAUX
DE LA CONSTRUCTION



Confédération Construction
Gros Œuvre & Entreprise générale
Construction, énergie & environnement

L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

la solution pour
toute construction

L'entrepreneur général...



...le chef d'orchestre de vos projets

Décider de construire est toujours un acte **important**

Avant de démarrer un « grand projet », il faut tout d'abord prendre le temps d'y réfléchir et s'informer.



En tant que maître-d'ouvrage, vous avez le choix entre différentes formules pour réaliser votre projet immobilier. L'une de ses formules est le recours à un entrepreneur général, ce qui offre de nombreux avantages.

En outre, la Charte des Constructeurs de logements, signée il y a une vingtaine d'années par la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, apporte des garanties importantes réelles aux maîtres d'ouvrage. En effet, les entreprises signataires de la Charte doivent non seulement répondre à des critères stricts et prendre des engagements précis, mais aussi respecter la loi Breyne protégeant ceux qui font construire leur logement et l'éthique de la profession.

Vous trouverez dans la présente brochure de plus amples renseignements à ce sujet. Notre fédération et ses membres sont à votre disposition pour vous aider dans votre projet constructif.

L'ENTREPRISE GENERALE

L'ENTREPRISE GÉNÉRALE :

L'entreprise générale peut être définie comme une entreprise qui se charge de réaliser et de coordonner l'ensemble des travaux d'une construction; elle assure la livraison d'un ouvrage entièrement terminé pour un prix et dans un délai déterminés dans le contrat.

L'entreprise générale globalise donc et coordonne l'ensemble des corps de métier nécessaires à la réalisation d'une construction.

Il s'agit d'une formule tout à fait différente du recours à un simple coordinateur de travaux dont le rôle se limite à mettre en contact le maître d'ouvrage et les différents entrepreneurs mais sans assumer les responsabilités quant à l'exécution des travaux.

L'entreprise générale est, quant à elle, entièrement responsable pour tous les travaux exécutés.

L'entreprise générale signifie également pour le maître d'ouvrage une simplification considérable des démarches à accomplir ; celles-ci sont prises en charge par un professionnel qui fournira « un produit fini », en maîtrisant parfaitement le programme, les prix et les délais convenus.

LA SOLUTION



LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

1 Un seul contrat, un seul interlocuteur

En choisissant de recourir à une entreprise générale, le maître d'ouvrage ne traitera qu'avec un seul interlocuteur : **l'entrepreneur général**, à qui il confie le soin de réaliser et de coordonner tous les travaux de construction.

Le candidat-bâtitseur passe donc un seul et unique contrat avec l'entrepreneur général; celui-ci sera son seul cocontractant et c'est à lui qu'il sera fait appel pour tout conseil ou problème éventuel pendant et même après l'exécution des travaux.

2 Un seul responsable

Conformité de l'exécution du projet, respect du prix global, respect du délai de réalisation de l'ouvrage : le maître d'ouvrage n'aura affaire qu'à un seul responsable et ne sera pas confronté à l'irritante question de la répartition des responsabilités entre les différents intervenants sur un chantier.

3 Une coordination optimale

Comme l'entreprise générale a fréquemment recours aux mêmes corps de métier et que par conséquent, la confiance en matière de coordination des travaux s'est installée, le délai

d'exécution final est idéalement respecté, tant pour les aspects techniques que pour la succession des différents corps de métier.

4 Pas de surprise financière

L'offre de prix remise par l'entrepreneur général est une offre globale. Elle englobe tous les travaux, tant de gros-œuvre que de parachèvement, ainsi que les frais de coordination ; cela permet ainsi au maître d'ouvrage d'avoir dès le départ une estimation du coût global fiable et une idée assez précise du budget à prévoir. En outre, la comparaison des offres et le choix de l'entreprise sont beaucoup plus aisés.

suite à la page 8



5 Un délai d'exécution raccourci

L'exécution des travaux de chaque spécialité est intégrée dans un planning d'ensemble que l'entrepreneur général a préétabli et sur lequel il s'engage, nonobstant à la défaillance éventuelle d'un sous-traitant.

Dès lors, les risques de retard(s) d'exécution partiel(s) pouvant bouleverser complètement un planning et engendrer des retards d'exécution successifs sont nettement moindres et de toute manière pris en charge par l'entreprise générale.



6 La sécurité d'abord

En ce qui concerne les obligations imposées par la récente réglementation en matière de sécurité sur les chantiers temporaires et mobiles, l'entrepreneur général est prêt et capable d'assumer la coordination de la sécurité de l'exécution des travaux.

7 La loi Breyne

S'il s'agit de la construction d'une habitation individuelle, (la loi Breyne du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, qui est une loi de protection du maître d'ouvrage est d'application).

Cette loi contient des mesures de protection spécifiques pour le client ; cette protection n'est d'application que si le client opte pour un entrepreneur général (plus d'information dans la brochure « Loi Breyne »).

En bref, faire appel à un entrepreneur général signifie un gain de temps, un gain d'argent et une meilleure protection juridique.



la **CHARTE**

des Constructeurs
de logements

The background image shows a construction site with several workers wearing white hard hats and dark jackets. They are standing on a wooden structure, possibly a roof or a floor under construction. In the background, there are brick buildings, some of which appear to be under renovation or in a state of partial demolition. The sky is overcast with grey clouds. The entire image has a red tint.

LA CHARTE DES CONSTRUCTEURS DE LOGEMENTS

La Charte et ses objectifs?

L'on peut définir la Charte comme une véritable marque de qualité. Quiconque faisant appel à une entreprise membre de la Charte peut dormir sur ses deux oreilles. En effet, les entreprises reconnues par le Charte garantissent une construction selon les règles de l'art et les droits juridiques du maître d'ouvrage seront entièrement respectés.

Il peut être surprenant de devoir exprimer de la sorte son engagement, puisque l'on pourrait estimer que tout entrepreneur observe toujours les règles professionnelles et le droit. Cependant, il y a parfois un monde de différence entre la théorie et la pratique.

Voici plusieurs années, la réputation du marché de la construction en a pris un coup à cause de certains entrepreneurs malhonnêtes. Plusieurs

constructeurs-développeurs ont donc décidé de se réunir afin de former ensemble un label de qualité, à savoir la Charte. Toutes les entreprises membres de la Charte s'engageaient à respecter la loi Breyne (= protection des constructeurs).

Les bâtisseurs faisant appel à une entreprise membre de la Charte n'encourent aucun risque puisque leurs droits seront respectés.

Les avantages d'opter pour un membre de la Charte?

Construire un logement constitue l'un des investissements les plus importants dans une vie. Il est donc préférable que tout se déroule comme prévu. En faisant appel à un signataire de la Charte pour votre projet, vous aurez la garantie de construire avec un partenaire compétent et fiable.

Il n'est pas si évident de devenir membre de la Charte. Pour ce faire, les entreprises de construction doivent répondre à certaines conditions.

1

Les entreprises agréées en classe 2 min. catégorie D font l'objet d'un contrôle périodique afin de vérifier si elles sont saines sur le plan technique, économique et financier. Pas de mauvaises surprises, donc.

2 Les entreprises s'engagent à respecter la Loi Breyne.

Cela signifie donc que certains aspects doivent être clairs et bien définis dans le contrat d'entreprise:

Un prix fixe et le délai des travaux.

La double réception des travaux. Lors de la réception provisoire, le constructeur peut formuler des remarques. La réception définitive n'intervient qu'un an plus tard. Entre-temps, les éventuels manquements sont réparés.

L'acompte. L'entreprise de construction peut demander une avance de 5 % au maximum de la valeur totale du contrat avant la réalisation des travaux.

Païement des factures. Vous ne payez que les factures pour les travaux effectués. En d'autres termes, il est défendu de demander des avances intermédiaires au constructeur.

L'entreprise. de construction doit prévoir une caution de 5 % de la valeur totale du contrat. S'il s'avère que les travaux n'ont pas été effectués entièrement ou comme prévu, la somme servira de compensation pour le constructeur. Cette caution est bloquée et ne sera reversée qu'après l'approbation du constructeur.

3



Une entreprise qui adhère à la charte répond aux exigences strictes en matière de fiabilité, sérieux et stabilité financière.

Accorder sa confiance à un membre de la Charte signifie qu'en cas de contestation, l'entrepreneur accepte au préalable un une tentative d'arriver à un accord à l'amiable par le biais d'un médiateur agréé et neutre.

Une telle tentative de médiation s'effectue auprès d'un médiateur agréé, neutre et objectif. Il est donc évident que les deux parties désignent ensemble un médiateur auquel ils feront appel.

Ainsi, la procédure est beaucoup moins coûteuse, simplifiée et plus rapide par rapport à une procédure judiciaire normale. De plus, les statistiques montrent que 80 % des contestations se sont vues résolues grâce à la médiation.

Il est également important de souligner que la médiation est un moyen comme un autre pour parvenir à un accord à l'amiable. Si le jugement rendu à la suite de la médiation ne s'avère pas assez satisfaisante, les parties sont libres d'entreprendre d'autres démarches judiciaires.

4 Enfin

il convient de souligner que tous les membres de la Charte sont tenus de respecter un certain nombre d'engagements et de conditions supplémentaires, qui ne sont actuellement pas prévus par la loi Breyne.

Par exemple, chaque membre de la Charte est assujéti au pouvoir d'enquête d'un comité de vérification indépendant. Ce comité veille au respect des dispositions de la loi Breyne et traite également les plaintes déposées contre un membre de la Charte pour non-respect des dispositions précitées.

Les réclamations portant sur des aspects purement techniques ne sont pas traitées par le comité d'audit.

Il est donc dans l'intérêt des candidats constructeurs de faire appel à un membre de la charte.



FEDERATION DES
ENTREPRENEURS GENERAUX
DE LA CONSTRUCTION

Toutes les solutions et tous les exemples présentés dans le cadre de la présente brochure sont donnés à titre purement informatif. En cas d'utilisation de ces solutions dans des projets, il convient toujours de contrôler leur applicabilité et le rapport avec tous les autres aspects de la construction. Les auteurs ne peuvent pas être tenus responsables d'une interprétation erronée ni des conséquences de ces informations. Les affirmations, visions, solutions et leur représentation sont à charge des auteurs concernés, en leur nom ou leur qualité. La responsabilité de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction ne peut être engagée. Sous réserve des exceptions explicitement prévues par la loi, aucun élément de la présente édition ne peut être reproduit, enregistré dans une base de données automatisée ou publié, d'une quelconque manière, sans l'autorisation écrite préalable et explicite des auteurs.



Confédération Construction
Gros Œuvre & Entreprise générale
Construction, énergie & environnement

développeurs
CONSTRUCTEURS



Rue du Lombard 42 - 1000 Bruxelles
fegc@confederationconstruction.be
Tel : 02 511 65 95 - Fax : 02 514 18 75

www.fegc.be