

Gros Œuvre

& entreprise générale

Introduction au nouveau Code civil

Max pour la sécurité !

ACH face à la crise du coronavirus



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

DES VACANCES DE RÊVE DANS VOTRE JARDIN... ?

...VENEZ À LA
BELGIAN

POOL
DAY

SAMEDI 3 OCTOBRE
DE 9 À 17H

CORONA PROOF

Tentez de
REMPORTER 2500€
POUR LA CONSTRUCTION
DE VOTRE PISCINE !

NOS PARTENAIRES PRÈS DE CHEZ VOUS



WWW.CONSTRUCTION-PISCINES.BE



Nous pouvons réellement faire preuve d'un optimisme mesuré !

Les derniers chiffres qui nous parviennent sur le front sanitaire semblent clairement porter des signes avant-coureurs d'espoir. Les infections se stabilisent tandis que les catégories de la population à risque semblent mieux se protéger contre la pandémie. Les admissions à l'hôpital où les statistiques des décès le laissent clairement à supposer. La rentrée des classes a été un obstacle à surveiller de près mais il ne fut pas insurmontable. Pendant ce temps, nos entreprises et plus largement l'ensemble des secteurs socio-économiques s'organisent au mieux. Et la Construction a pu ainsi tirer son épingle du jeu sans trop de difficultés.



De mon point de vue, je ne perçois actuellement que deux risques à surmonter et ils sont à tout le moins contradictoires : la formation d'un Gouvernement au niveau fédéral et le plan d'actions gouvernemental qui la sous-tendra. Car nous pourrions – enfin – voir un Gouvernement se former à un des principaux échelons de pouvoir du Pays : celui qui finance en grande partie les autres mais également la sécurité sociale nationale si chère à certains. Dans une situation sanitaire et économique difficile, le danger n'est pas mince de voir de nouvelles mesures sensibles se mettre en place. L'un des exercices (entre-temps avorté) présentés par les deux plus grandes familles politiques du Pays portait en effet d'importantes mesures sociales ambitieuses doublées (compensées par ?) d'une nouvelle taxe sur le Patrimoine. On n'en sut pas beaucoup plus mais on suppose ce que ce nouvel impôt pouvait emporter.

Or, je tiens à rappeler que « toucher à l'immobilier, c'est tuer le consensus belge ! » Si, outre les droits d'enregistrement, le cadastre et les droits de succession, les Belges se voyaient forcés de passer une nouvelle fois à la caisse pour leur patrimoine immobilier – celui qui leur assure souvent une pension décente après des années de labeur – je ne suis pas sûr que l'équation continuerait de fonctionner. Le cercle vertueux de l'investissement privé (construction-rénovation) pourrait être mis à mal à un moment où il assure une grande partie de la poursuite de la vie économique via la Construction. Face à une administration pléthorique et parfois inefficace, à un système de couverture sociale ultra généreux mais victime d'abus, je ne suis pas sûr que la classe moyenne dynamique qui l'alimente sera prête à remettre le couvert sans y renoncer. Le marché résidentiel n'a pas besoin de telle mesure pour s'essouffler.

Avec mes sentiments confraternels,

Frank Goes
Président

COLOPHON

Editeur Responsable

Fédération des Entrepreneurs Généraux
de la Construction (FEGC)

Rue du Lombard 42 • 1000 Bruxelles
Tél. : 02 511 65 95 • TVA : BE 407 590 931
www.fegc.be
fegc@confederationconstruction.be

Parution / Tirage:

4x par an • 2 267 exemplaires

Rédaction

Gaetan Cuttaia
Conny De Vriese
Patrice Dresse
Thijs Eeckhaut
Vanessa Mondelaers
Marie-Paule Vankeerberghen

Copywriter

Gunther Guinée

Traduction

Anouk van den Broek

Avec la collaboration de :

Confédération Construction
Rue du Lombard 34-42
1000 Bruxelles

Directeur Communication

Filip Coveliers

Mise en page

Abder-Razzaq Boujdaini

Publicité

Kristel Dekempeneer

TOP PRESTATIONS POUR CHAQUE MUR CREUX

La laine de verre ISOVER est sans conteste la meilleure solution d'isolation de façades. Aisée à utiliser, durable et résistante au feu, elle est parfaitement appropriée pour chaque projet de construction. ISOVER Multimax 30 satisfait aux législations les plus strictes et garantit des performances optimales au fil des années.

En savoir plus sur comment mieux isoler les murs creux? Surfez sur www.isover.be/dossiermur

ISOVER MULTIMAX 30, LE MAX EN ISOLATION DES MURS CREUX !

**WE HAVE
IT WALL**

ISOVER
SAINT-GOBAIN

18



ACH face à la crise du coronavirus

L'entreprise familiale ACH Build poursuit son chemin à la suite de la crise du coronavirus. La société, dont la maison mère remonte à 1884, a su allier l'approche humaine à la collégialité. À tous les niveaux, une équipe motivée et expérimentée veille à ce que chaque projet soit mené à bien.

3

Edito

Nous pouvons réellement faire preuve d'un optimisme mesuré !

6

Collaboration l'UETF et Infrabel
Jochen Bultinck pilote les travaux ferroviaires en période de crise

8

Le « clé sur porte » s'adapte en ces temps difficiles
Maisons Blavier : Une entreprise transparente à l'écoute des clients

21



Introduction au nouveau Code civil

L'entrée en vigueur du nouveau Code civil approche à grands pas. Il est donc grand temps de répertorier quelques innovations intéressantes. Le mot clé de ces réformes était clairement la "modernisation". Le nouveau Code civil ne vise certainement pas à une révolution totale du droit civil, mais plutôt à une adaptation des anciens concepts aux besoins du XXIe siècle

11

Le patrimoine belge est entre de bonnes mains
Rc RENO- L'expérience au service de notre patrimoine

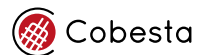
13

Gérer des dossiers de cautions de A à Z
La Caisse des Dépôts et Consignations se digitalise !

14

L'ossature bois prête à relever de nouveaux défis
La construction en bois n'a pas échappé à la crise

Une publication de :



La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, l'Union des Entreprises de Travaux Ferroviaires, la Fédération des Développeurs Constructeurs de Logements, le Groupement des Entrepreneurs de Construction Industrielle, le Groupement Maisons Ossature Bois et le Groupement des Entreprises Générales de « Construction de Piscines » et Cobesta - Groupement pour les armatures pour béton.



16

Trois nouveaux thèmes de sensibilisation
Max pour la sécurité !

18

Les entreprises générales se sont aussi adaptées
ACH face à la crise du coronavirus

21

Aperçu des principales modifications
Introduction au nouveau Code civil

23

Communiqué de presse
Les constructeurs de piscines rappellent qu' « Avec les bons réflexes, tout baigne ! »



Jochen Bultinck pilote les travaux ferroviaires en période de crise...

En tant que secteur essentiel et crucial, les chemins de fers belges ont poursuivi leurs activités tout au long de la crise du coronavirus. Leurs bras armés Infrabel & Tuc Rail sont également restés en activité pour les chantiers essentiels et l'entretien. Une gageure compte tenu de la situation de crise qui s'est emparée du secteur de la Construction au début du confinement. L'Union des Entrepreneurs de travaux Ferroviaires (UETF) et Infrabel ont pourtant maintenu un contact permanent aux bénéfiques des usagers et des travailleurs. Jochen Bultinck, nouveau COO d'Infrabel, revient sur ces moments éprouvants et dresse déjà quelques pistes pour l'avenir ...

La crise du coronavirus a bloqué et reporté de nombreux chantiers. Une reprogrammation sera-elle possible cette année des travaux « perdus » ?

La période que nous avons vécue a été très éprouvante pour tous. Nous sortons à peine d'une série de semaines d'incertitude. Pourtant le service ferroviaire a dans son ensemble été maintenu en tant que « secteur essentiel et crucial ». C'est une gageure qui n'était pas évidente au début de la crise tant un effet de panique s'est, sous certains aspects et au début de la crise, emparé du Pays. Voyez les chantiers qui se sont vidés en quelques heures la semaine du 16 mars. Je suis dès lors fier de nos cheminots. Et je tiens à remercier tout le personnel d'Infrabel et de Tuc Rail qui sont restés sur le pont pendant la tempête.

Pour les chantiers urgents et cruciaux, le travail n'a jamais été interrompu. Avec l'Union des entrepreneurs de Travaux ferroviaires (UETF), un protocole d'encadrement a rapidement pu être mis en place. Dès la mi-avril, nos bureaux d'études se sont ensuite penchés sur les chantiers à pourvoir à court et à moyen terme. Dans certains dossiers, j'ai même dû freiner l'enthousiasme de certains collaborateurs qui voulaient recommencer plus rapidement. L'élaboration d'une approche pragmatique et en toute sécurité pour notre personnel, nos entrepreneurs, les voyageurs et les parties prenantes était une priorité. La motivation était forte chez Tuc Rail et Infrabel pour pouvoir assumer notre rôle dans l'entretien et le développement du réseau ferroviaire. En effet, il ne faut pas oublier que les chantiers ferroviaires impactent directement le service ferroviaire. Pour nombre de nos concitoyens, c'est l'unique manière de se déplacer pour des trajets aussi importants que se rendre au travail ou dans sa famille. On n'improvise pas un chantier sans



Jochen Bultinck, COO d'Infrabel

analyser de manière approfondie son impact sur le réseau et sans prévoir des systèmes de transports alternatifs. Dans la plupart des cas, nos chantiers sont préparés depuis plus de douze mois à l'avance. Pour des travaux à fort impact même sur plusieurs années !

Je suis maintenant plein d'espoir qu'une importante partie des chantiers prévus durant la période de crise pourront encore être programmés cette année. Tous nos services sont mobilisés en ce sens, compte tenu des règles sanitaires en vigueur.

On n'improvise pas un chantier sans analyser de manière approfondie son impact sur le réseau et sans prévoir des systèmes de transports alternatifs. Dans la plupart des cas, nos chantiers sont préparés depuis plus de douze mois à l'avance. Pour des travaux à fort impact même sur plusieurs années !



Les règles de distanciation sociale ne sont pas toujours évidentes à respecter sur un chantier ferroviaire (ex. : pour les travaux de caténaires). Des mesures complémentaires de protection sanitaire seront donc nécessaires ?

Que ce soit durant le pique de la crise ou depuis que les mesures sanitaires de déconfinement ont été annoncées, la volonté d'Infrabel est la même. Nous privilégions la santé et la sécurité de nos collaborateurs sur chantier. Nous attendons des entrepreneurs la même attitude responsable et je me permets de rajouter : sans aucune exception. Nos services y veilleront particulièrement. Des fiches de prévention sanitaire et de distanciation ont été éditées et transmises aux entrepreneurs. Nous en demandons un respect stricte. Je ne suis pas un grand amateur des amendes de chantiers, sauf si elles sont justifiées bien entendu et c'est le cas en l'espèce. Je compte sur la responsabilité de chacun car il n'y aura aucune exception. L'UETF a au demeurant soutenu clairement cette vision lors de nos dernières rencontres.

Les entrepreneurs de l'UETF ont été confrontés à une impossibilité de poursuivre l'exécution des chantiers du fait de la crise du coronavirus considérée comme un cas de force majeure, sauf pour les interventions urgentes. Cette situation aura un impact sur les délais. Infrabel tiendra-t-elle compte de cette situation exceptionnelle ?

Une analyse individuelle par chantier sera toujours nécessaire. Hors de question d'utiliser la crise pour faire approuver par Infrabel des difficultés ou des problèmes préalables à la crise. Cependant, je pense également avoir été claire avec les représentants de l'Union. Nous sommes tous confrontés à une situation exceptionnelle, c'est tous ensemble que nous arriverons à nous en sortir. Une grande majorité des chantiers ont dû être arrêtés durant la crise. Je ne reviendrai pas sur les raisons particulières qui ont amené la suspension de ces chantiers mais je crois que sur le terrain la compréhension des difficultés de chacun a été rapidement présente. Aujourd'hui, notre volonté est de rattraper ce qui peut l'être.

Nous tiendrons compte des effets de la crise pour les entrepreneurs dans le respect des directives gouvernementales.

Plus globalement et pour l'avenir, le redéploiement des chantiers sera-t-il impacté par la crise ? Les investissements dans les infrastructures ferroviaires seront-ils mis en cause ?

Je n'ai pas de boule de cristal mais je lis clairement dans la presse la volonté des dirigeants européens de lancer un plan de relance pour l'Union européenne. L'investissement dans les infrastructures majeures européennes en fera indubitablement partie. Au niveau belge, nous continuons les programmes de travaux prévus jusqu'à ce jour. Pour la deuxième partie de 2021, il faudra attendre ces messages du fédéral et de l'UE. Il m'étonnerait qu'ils soient négatifs, que du contraire. Au demeurant, je pense que, surtout après la crise que nous avons vécue, nous nous devons de rester optimistes. C'est la seule manière de restaurer la confiance qui présidera à la relance de nos économies.

En partenariat avec vos services, l'Union a développé un nomenclature des surcoûts liés à la crise ainsi que des modalités de calcul comme guidelines pour les entrepreneurs et les fonctionnaires. Qu'en pensez-vous ?


C'est une excellente initiative et je souscris 100 % à ses objectifs. Lorsqu'un entrepreneur connaît des difficultés sur un chantier, il a deux manières de les aborder : soit introduire des demandes exorbitantes et espérer en récupérer la moitié ou le quart dans cinq ou dix ans, soit trouver des solutions réalistes pour tous, permettant ainsi un paiement plus rapide des coûts supplémentaires. L'initiative de l'Union va en ce sens. Pour les coûts directs dus à la crise, il a été aisé de trouver rapidement un compromis adéquat. Pour les coûts indirects (perte de rentabilité, chômage du chantier...), ce sera un exercice plus individuel mais la méthodologie proposée par l'Union permettra de faciliter les débats et d'arriver plus rapidement à un accord. ●



Le « clé sur porte » s'adapte en ces temps difficiles

Maisons Blavier : une entreprise transparente à l'écoute des clients

Crée en 1994, la société Maisons Blavier est passée par toutes les étapes ; succès commercial et prix attractifs d'abord, réputation mitigée et retards de chantier ensuite. Depuis le rachat par Louis Amory, l'entreprise a lancé un programme global d'amélioration, avec comme maître mot le respect du client et la qualité des constructions. Aujourd'hui reconnue parmi les meilleures entreprises du pays en matière de rapport qualité/prix, haute qualité et service client, Maisons Blavier peut se vanter d'être autonome et de n'avoir aucun lien avec d'autres entreprises du secteur. Président de la Fédération des Développeurs Constructeurs de Logements, Louis Amory nous a ouvert les portes de sa fierté ; l'entreprise Maisons Blavier.



Louis Amory,
Managing Director
Maisons Blavier

Quelles ont été vos grandes lignes directrices lors de votre rachat de l'entreprise ?

Ce qui fait la différence, notre force, c'est que nous sommes centrés sur un seul marché, celui de l'immobilier résidentiel neuf. On ne fait pas d'autres choses. De plus, au sein de ce marché, nous ne sommes pas dans les extrêmes. C'est-à-dire que nous ne nous situons ni dans le haut de gamme, ni dans le bas de gamme. J'aime dire que Maisons Blavier est la « Golf » du marché résidentiel. Ceci nous permet une meilleure compréhension des attentes des clients. Nous sommes présents dans tout le pays et c'est très enrichissant. Les désirs des clients ne sont pas les mêmes au sud et au nord du pays, ce qui nous permet de répondre aux besoins de consommateurs différents.

Comment se porte la maison « clé-sur-porte » ? Le coronavirus a-t-il changé les envies des clients ?

C'est difficile à dire. Nous remarquons qu'il existe effectivement un phénomène nouveau. De plus en plus de personnes se disent que c'est agréable de vivre dans une maison avec un jardin. Selon moi, en maison individuelle, les biens disponibles à la vente sont partis rapidement. Maintenant il reste à voir si cet impact sera durable et si cela modifiera durablement l'attitude des consommateurs. Le télétravail va sans doute subsister à cette crise et deviendra une norme. Cela va créer le besoin d'avoir son espace de travail chez soi. Cela aura aussi un impact sur les problèmes de mobilité. Un long trajet deux ou trois fois par semaine, c'est nettement moins lourd que chaque jour... Nous devons analyser différemment les questions de localisation. Le coronavirus a évidemment changé les choses. La population redécouvre l'importance de son logement. C'est très positif pour le marché.

D'un autre côté, cette crise touche de manière très dure un ensemble de professions et par conséquent leur pouvoir d'achat. Nous estimons qu'une fraction de la population manquera ainsi des ressources financières nécessaires pour accéder à la propriété, au moins pendant quelques années. Les autorités doivent être attentives à cette problématique.

Je suis également inquiet vis-à-vis de l'attitude des banques. Elles ont pourtant tout intérêt à ce que l'économie se redresse. Malgré que les taux soient faibles, nous constatons qu'il est de plus en plus difficile d'obtenir un prêt. C'est une grosse erreur. Il faut au contraire relancer l'économie.

Maisons Blavier participe-t-elle à la (r)évolution énergétique ?

Bien entendu, les maisons et appartements neufs font partie de la solution au défi climatique. Ce sont des maillons essentiels pour transformer le parc existant en un parc plus performant du point de vue environnemental. Chaque construction neuve livrée est un petit pas qui participe de manière exemplaire à la révolution énergétique. Le neuf est cinq fois plus performant qu'une maison déjà existante.

D'un autre côté, cette crise touche de manière très dure un ensemble de professions et par conséquent leur pouvoir d'achat. Nous estimons qu'une fraction de la population manquera ainsi des ressources financières nécessaires pour accéder à la propriété, au moins pendant quelques années. Les autorités doivent être attentives à cette problématique.

L'accompagnement du client est-il important ? Est-ce cela qui fait la différence ?

Ce n'est pas facile de faire la différence dans notre secteur. Les cahiers des charges sont assez similaires pour tout le monde. Il n'est pas rare que certains copient sur les autres. Ce sont également souvent les mêmes fournisseurs de matériaux pour tous les acteurs. Ce n'est donc pas là-dessus que l'on peut se distinguer.

L'une des choses qui fait la différence donc, c'est la relation avec les clients. Le fait de construire une maison est un moment important dans la vie des gens. Une relation de confiance doit s'établir entre le futur propriétaire et l'entreprise. Nous faisons très attention au budget, qui est une source de stress très important. Il y a tellement de choses à prendre en considération, que cela peut vite déraiser. C'est pourquoi nous sommes là pour encadrer ce budget et respecter l'enveloppe de départ.

Nous accordons également une importance toute particulière en termes de planning. Nos constructions sont des projets à long terme, donc nous donnons une vision claire sur les différentes étapes. La transparence est une stratégie qui paye. C'est un combat de tous les jours, nous avons tous envie de plaire en promettant des délais très rapides, mais il faut rester honnête et réaliste.

Dans quelle mesure la crise du coronavirus a-t-elle impacté votre entreprise ? Et le secteur ?

Tout le secteur a été impacté. De notre côté, dès le jour de l'annonce du confinement, nous avons basculé vers le télétravail, et ce, en moins de quatre heures. Nous avons pu gérer plutôt facilement les choses, mais ce qui rend la tâche plus difficile c'est un ensemble de petites choses ; les transports pour les ouvriers, les rendez-vous avec la clientèle qui connaissaient de longs délais... Ce n'était pas aisé de tout gérer. Nous avons également fait face à des clients très disponibles et qui « sur-géraient » leur projet de construction. Cela a entraîné quelques tensions, tout n'était pas toujours possible et les autorisations variaient en fonction des



communes. Bien sûr, cette crise a aussi eu un impact sur les marges, avec divers surcoûts pris en charge par l'entreprise; Cette année sera moins bonne financièrement que l'année dernière.

La Fédération des Développeurs Constructeurs de Logements et la Confédération Construction ont-elles permis au secteur de faire face à la crise du Coronavirus plus efficacement ?

Je trouve que la Confédération Construction a remarquablement géré la crise du coronavirus. Nous avons sur le pont une équipe de juristes et conseillers qui ont répondu de manière concrète à un ensemble de préoccupations.

La Fédération des Développeurs Constructions de Logements traite des problèmes plus spécifiques au logement. Notre secteur travaille avec des carnets de commandes au temps de traitement assez longs. Les conséquences ne sont pas immédiates comme dans l'Horeca ou l'aérien. Mais nous sommes très soucieux de l'avenir

du marché. Nous ne savons pas du tout comment celui-ci évoluera lors de ces deux prochaines années. L'immobilier est souvent le reflet de l'économie, avec un temps de retard. Nous allons sans doute vivre une crise, mais dont l'ampleur est encore inconnue. Il existe des moyens au niveau fédéral pour aider le secteur, notamment du point de vue de la fiscalité. Le gouvernement doit également faire attention aux attitudes des banques.

Nous insistons également auprès des confédérations régionales pour mobiliser les administrations qui ont pris du retard lors de cette crise. En accélérant les processus administratifs, elles peuvent augmenter le chiffre d'affaires de l'ensemble du secteur. C'est une mesure qui ne coûte rien financièrement. Il faut sensibiliser et motiver les administrations. Nous remarquons que les performances des administrations sont très variables. En octroyant des permis plus rapidement, nous donnons du travail à nos ouvriers et à nos fournisseurs, tout le monde y gagne. ●



Rc RENO- L'expérience au service de notre patrimoine

Rc RENO est spécialisée dans la réparation et le renforcement des structures en béton, le traitement et l'embellissement des façades, ainsi que dans la restauration de patrimoine architectural. Fondée en 1994 à partir de l'équipe de Rénovation d'Ouvrages d'Art de l'entreprise familiale Ronveaux, l'entreprise a grandi petit à petit. Rc RENO dispose également d'une certification BENOR / BCCA pour la réparation des bétons. Rencontre avec Françoise Belfroid, figure bien connue du monde de la Construction et CEO de Rc RENO.

Le secteur de la restauration de patrimoine et d'ouvrages d'art est moins bien connu. À quels défis spécifiques doit-il faire face ?

En règle générale, les défis auxquels nous sommes confrontés sont semblables à tous les métiers de la Construction ; bien étudier son cahier des charges et obtenir la commande, préparer efficacement le chantier, appréhender les accès en ce compris l'approvisionnement des matériaux, bien choisir l'équipe à qui sera confié le chantier... Notre société est organisée autour de cinq gestionnaires de projets, ingénieurs d'affaires, qui ont un rôle tant commercial que technique. Le client n'a donc qu'un interlocuteur depuis la remise de prix jusqu'à la réception définitive. Chacun prend donc soin de son chantier, souvent suivant sa spécialisation, mais une certaine polyvalence dans notre équipe reste de mise. Nos ouvriers, artisans, réparateurs de béton sont coordonnés par le conducteur de chantier. Ce dernier forme chaque équipe sur base des compétences particulières de chacun et des travaux demandés.

Le secteur de la restauration de patrimoine est un secteur particulier, basé sur la connaissance des règles de restauration. Il est important de souligner que chaque intervention, conformément à la Charte de Venise, doit être conçue pour être réversible. Ce métier, protégé par l'agrément en D24, fait appel à diverses spécialisations que nous maîtrisons, telles que le déjointoyage, rejointoyage, injection de coulis de chaux, brochage de structures, maçonnerie dans le respect du style de l'époque, réparation de pierres ou de structures en bois, hydro sablage basse pression... Pour d'autres tâches, nous faisons appel à des artisans passionnés par leur métier : tailleur de pierres, menuisier, maître verrier pour les vitraux, ardoisiers...

Une autre de nos activités est en fait le berceau de Rc RENO, la réparation des bétons de structure et d'ouvrages d'art. Ce métier fait appel à des ingénieurs spécialisés qui connaissent tant la stabilité que le béton et en particulier



Françoise Belfroid, CEO Rc RENO

toutes les pathologies de ce dernier. Ce métier est confronté en permanence à une rude concurrence. Nos seules défenses sont la maîtrise des pathologies des bétons, la qualification via notre certification BENOR et la qualité de nos opérateurs. Les défis spécifiques auxquels nous devons faire face s'articulent autour de la rigueur du cahier des charges et l'exigence du client à bien faire respecter chacune des étapes de réparation ; décapage jusqu'à un béton de qualité, préparation de surfaces, test à la phénolphtaléine, passivation des armatures avec renforcement éventuel, coffrage, bétonnage avec le mortier prescrit et adapté à la situation et parachèvement. Les ouvrages sur lesquels nous intervenons ▶



Le patrimoine belge est entre de bonnes mains

sont variés. Pour ne citer que des interventions récentes, je mentionnerais les réparations des murs de quai de Louvain-la-Neuve, les réparations et l'étanchéisation des bassins de la station d'épuration de Roselies pour Igretec ou encore les travaux de restructuration de Valvena en sous-traitance pour Thomas et Piron.

Notre troisième activité est la restauration de façades. C'est une activité très concurrentielle qui est très variée. Elle peut inclure une étanchéisation des balcons, une réparation en recherche des bétons qui se délitent (facteur souvent rencontré dans les bâtiments coulés sur place dans les années 60 et 70 et souvent l'embellissement complet de la façade. Suivant les clients, ce métier est particulier, car alors qu'en général Rc RENO ne fait que du B2B, nous nous retrouvons là exposés aux habitants des bâtiments en rénovation, ce qui nous donne une impression d'être en B2C. Dans le cas des écoles, bâtiments sociaux et administrations, la qualité du cahier des charges, la rigueur dans le suivi des travaux et le traitement équitable de l'entreprise fera en général le beau et bon résultat de la rénovation tant pour le plaisir de l'œil, que pour la qualité de la relation. Le cas des copropriétés est un peu différent, nos travaux seront décidés par un syndic, gestionnaire du bâtiment. Quand celui-ci connaît son métier, nous aurons l'occasion de remettre le prix sur base d'un cahier des charges, d'exécuter nos travaux sous son contrôle et de finaliser le chantier avec brio et satisfaction. Malheureusement, il arrive que certains syndics décident de nous faire faire leur cahier des charges. Ils ne surveillent pas les travaux et en fin d'exécution engagent un architecte ou autre spécialiste pour venir réceptionner les travaux et faire des économies sur notre dos ! Vous l'aurez compris, nous sommes très rigoureux avant d'accepter de suivre ce type de travaux. Il serait peut-être utile tout comme pour les réparateurs de béton, de faire suivre une formation spécifique et diplômante aux syndics...

Qu'apporte la certification BENOR « réparateur de béton » ? Est-elle suffisamment reconnue ?

La certification BENOR est une très bonne chose. Elle apporte une garantie de qualité aux clients. Elle exige de nous un contrôle interne rigoureux et documenté ainsi que l'utilisation de produits testés suivant la norme BENOR. Néanmoins, je regrette qu'elle ne soit pas assez prescrite. Certains clients n'ont pas les moyens de s'offrir cette qualité certifiée et les produits validés par la marque BENOR et acceptent donc de faire des travaux qui pourraient être de moindre qualité et/ou durabilité.

L'agrément en D24 est-elle un plus pour les marchés publics ? Et privés ?

L'agrément en D24 est un grand plus. La reconnaissance est bien établie dans les marchés publics, mais elle l'est aussi dans le privé. De plus les nouvelles règles du marché, qui réduisent le nombre de sous-traitances sont essentielles pour la défense des entrepreneurs spécialisés.

Le cas des copropriétés est un peu différent, nos travaux seront décidés par un syndic, gestionnaire du bâtiment. Quand celui-ci connaît son métier, nous aurons l'occasion de remettre le prix sur base d'un cahier des charges, d'exécuter nos travaux sous son contrôle et de finaliser le chantier avec brio et satisfaction

Les pouvoirs publics subsidient-ils la rénovation de patrimoine de manière suffisante ?

Suivant les budgets et la capacité de convaincre des décideurs en place, le marché de la rénovation de patrimoine bénéficiera ou non d'un bel appui.

Néanmoins, la crise du coronavirus a un petit peu chamboulé les choses. Beaucoup de fonctions dans le domaine public sont restées en télétravail et cela pourrait avoir des répercussions sur l'année 2021. Je pense que nous n'aurons pas de mal à trouver des marchés subsidiés, mais de gros retards dans les préparations de dossiers sont à craindre. Le télétravail n'a pas que des avantages... Accorder des fonds au niveau politique, c'est excellent pour relancer la machine économique mais il faut aussi s'en donner les moyens au niveau administratif.

Le manque d'ouvriers qualifiés est-il présent dans votre secteur ?

Comme pour tous les métiers dans le monde, nous souffrons du manque de « sachants ». J'entends par là du personnel à recruter qui sache réellement travailler, qui ait du bon sens, qui soit pratique, qui œuvre en toute sécurité dans le respect des règles de l'art, qui ait la bonne mentalité et exécute ses tâches en bon père de famille, qui ne soit pas malade dès qu'un petit bobo surgit... C'est devenu une denrée rare. Aujourd'hui, nous en sommes à juste demander qu'ils sachent se lever et dire bonjour. On leur apprendra les tâches à réaliser. Pour ma part, je me réjouis aujourd'hui d'avoir à mes côtés une équipe solide, qui maîtrise bien son métier et est axée à fond sur la performance. Ensemble, nous partageons les valeurs qui nous sont chères : la qualité, le respect et la pérennité de Rc RENO. ●





La Caisse des Dépôts et Consignations se digitalise !

Pour les cautions relatives aux marchés publics, à la Loi Breyne, ou encore aux garanties locatives, il est désormais possible d'utiliser la nouvelle application interactive de la Trésorerie (SPF Finances) : « e-DEPO ». Par ce biais, les entrepreneurs peuvent avoir accès à leurs propres dossiers et les gérer. Dans le même ordre d'idées, les maîtres d'ouvrages ou les autres contreparties sont en mesure d'approuver la libération des cautions d'un simple clic. Rencontre avec Alexandre De Geest, Administrateur général de la Trésorerie, à la manœuvre de ces grands changements ...

Que peut signifier e-DEPO pour les entrepreneurs de construction ? En marchés publics ? En loi Breyne ?

La vocation d'e-DEPO est d'offrir un service 100% digital de gestion de dépôts. À cet égard, notre objectif est de faciliter la vie de nos clients en leur permettant de gérer leurs dossiers de cautions de A à Z par le biais de notre nouvelle application. Plus de paperasse, de multiples courriers ou de déplacements inutiles : un ordinateur, une tablette, ou même un téléphone mobile permettent de gérer les dossiers de cautions quels que soient le moment ou l'endroit. Les entrepreneurs de construction ont déjà assez de contraintes et problèmes à gérer sur leurs chantiers ; nous voulons leur faire économiser un temps précieux et simplifier leurs tâches administratives par le biais d'e-DEPO.

Les libérations de garanties pourront-elles se faire à terme via e-DEPO ? Avec une simple carte d'identité ? voire itsme ?

On ne parle pas ici d'une volonté future, mais bien d'une réalité actuelle ; depuis le lancement d'e-DEPO, les libérations de garanties sont possibles par le biais d'e-DEPO. L'application a été pensée de telle manière qu'elle puisse répondre à tous les standards en matières de sécurité et d'expérience utilisateur. Tant la carte d'identité qu'itsme permettent de s'identifier sur e-DEPO, histoire d'accomplir toutes les démarches dont les libérations de garanties font partie. D'ailleurs, nous en sommes à 90% d'interactions digitales en à peine six mois.

Le lancement d'e-DEPO a-t-il donné lieu à des retards dans la gestion des dossiers ? Où en sommes-nous ?

Comme toute nouvelle application, e-DEPO a connu de petites maladies de jeunesse. Mais grâce à la mobilisation des collaborateurs de la Caisse des Dépôts et Consignations, tous les retards ont été résorbés. L'application apporte actuellement toutes les garanties nécessaires pour assurer une ges-



Frank Goes, Président de la FEGC, et Alexandre De Geest, Administrateur général de la Trésorerie

tion optimale des dossiers de cautions. Nous sommes désormais dans une phase d'expansion d'e-DEPO, avec pour objectif de traiter les autres types de dépôts (avoirs dormants, consignations judiciaires...) par son biais.

Les cautions de plus de dix ans en loi Breyne peuvent être libérées ... Et en marchés publics ?

L'incertitude entourant la durée du marché public, les montants très importants mobilisés, mais aussi l'absence de réception provisoire nous obligent à adopter une position très stricte : dans le cadre de marchés publics, nous acceptons uniquement de libérer les cautions sur base de la réception d'une mainlevée en bonne et due forme du service adjudicateur. Les choses ne sont toutefois pas figées : nous discutons avec les représentants du secteur en vue de modifier la réglementation pour, à terme, encore simplifier les démarches. ●



La construction en bois n'a pas échappé à la crise

Faisant partie du groupe « Thomas et Piron », la marque TomWood s'est créée une renommée dans le monde de la construction en bois au fil des années. Mettant au service du client son expérience, sa passion et son savoir-faire, TomWood peut se vanter d'être l'un des leaders du secteur. En alliant qualité, style et respect de la nature, TomWood propose une collection et des concepts techniques qui sortent du commun. La crise du coronavirus n'empêche pas Cédric Herbiet, Directeur production chez TomWood, de se pencher vers ces prochains mois avec l'esprit revanchard.



Cédric Herbiet, directeur production chez TomWood

Quelle place a TomWood au sein du groupe « Thomas et Piron » ? Est-ce que travailler pour ce grand groupe offre une sécurité supplémentaire ?

TomWood est la marque « ossature bois » de Thomas & Piron et fait donc partie intégrante de l'entreprise. Travailler au sein du groupe « Thomas & Piron » offre en effet une garantie non négligeable aux clients, la garantie de plus de 40 ans d'expérience !

L'ossature bois, le logement belge de demain ?

L'ossature bois est un produit qui permet d'innover de façon durable et écologique. L'ossature bois présente des avantages écologiques et économiques non négligeables, à ces titres, nous espérons sincèrement qu'il sera le logement de demain. Depuis que nous avons créé la marque, nous constatons une

augmentation d'année en année, sans pour autant connaître un grand boom. En général, l'écologie n'est pas au centre des préoccupations des clients et passe donc dans un second temps. Nous pouvons nous permettre beaucoup plus de choses avec le bois. C'est plus léger et il est donc conseillé en cas de terrain difficile. Il devient donc la solution privilégiée.

L'ossature bois permet également de belles rénovations. Il peut très bien s'ajouter à une construction en béton déjà existante. De plus en plus d'entreprises font appel à nous pour ce type de rénovation.

Voyez-vous une certaine réticence par rapport à la construction en bois ? Quelles sont les craintes des clients potentiels ?

Les réticences à la construction en bois sont avant tout liées à la méconnaissance du produit. L'ossature bois a de nombreux avantages, son isolation thermique permet de réduire la consommation de chauffage, mais elle permet aussi une plus grande liberté architecturale ! Ces paramètres sont méconnus du grand public et dans l'inconscient des clients, l'ossature bois est un produit haut de gamme.

C'est un produit qui malgré la vague verte ne représente qu'une nouvelle maison sur dix en Belgique, ce chiffre évolue et évoluera ; nous en sommes certains.

Comment qualifier ce début d'année 2020 pour le secteur de la construction en bois ?

La marque TomWood, créée en 2011, n'a fait que croître depuis cette date. L'évolution, timide certes, est évolutive et prend de plus en plus de place dans le secteur de la construction. La marque TomWood by Thomas & Piron suit cette constante évolutive.

Le coronavirus a bien sûr eu son impact. Nous avons eu une période creuse entre mars et avril, mais tout revient petit à petit à la normale. Nous ne sommes pas inquiets. C'est moins catastrophique que prévu. Ce qui est plus problématique c'est les obtentions des permis de construction qui ont été retardés.

Comment TomWood s'est-elle relevée de la crise ? Comment s'est passée la reprise ?

Nous ne parlons pas de crise, mais plutôt d'un arrêt nécessaire pour organiser nos nouvelles procédures de sécurité. Évidemment, cet arrêt a engendré des dysfonctionnements au niveau planning, mais il a permis de créer une solidarité en interne, une solidité entre les équipes de Thomas & Piron encore plus forte qu'auparavant. Nous sommes confiants pour 2020, même si des incertitudes conjoncturelles subsistent pour l'exercice 2021.

Comment voyez-vous les choses pour 2021 ?

Comme je l'ai mentionné, l'octroi des permis pourrait être un problème. Nous remarquons que les administrations ont pris du retard et nous ne savons pas quand nous aurons les permis qui nous permettront de commencer certains projets. L'année 2021 s'annonce difficile et nous devons réfléchir quant à cette problématique.



Néanmoins, nous pouvons tirer du positif de cette crise. Nous nous sommes tous adaptés et nous sommes maintenant prêts à affronter de nouveaux obstacles. Le secteur de la construction a souvent été le secteur le plus réfractaire en termes d'innovation, mais malgré tout, il est parvenu à migrer vers le digital. Nous sommes plus compétents et nous allons gagner du temps grâce à ces nouvelles technologies. C'est un grand plus. ●

Conditions uniques pour les membres de la Confédération Construction!

Les avantages de la carte carburant GO

- ✓ Faites le plein dans 1.200 stations-service:
Texaco, Esso, Q8, Maes, Octa+ et G&V
- ✓ **Conditions spéciales** pour les membres de la Confédération Construction
- ✓ Accès et contrôle **24h/24 7j/7** de vos cartes et transactions
- ✓ Facturation et aperçu des **transactions transparents**
- ✓ **Application gratuite** et pratique Carte Carburant GO

Souhaitez-vous plus d'informations?

Nous vous aidons avec plaisir afin de fournir la meilleure solution à votre entreprise. Contactez-vous au **03 304 85 27** ou via **gocard.be@wexinc.com**

www.CarteCarburantGo.be





Max pour la sécurité !

L'Union des Entreprises de Travaux Ferroviaires (UETF) a lancé une nouvelle série de thèmes de sensibilisation dans le cadre de sa campagne de prévention « Pour votre sécurité, faites comme Max, suivez la bonne voie! », et ce en collaboration avec Constructiv. Si les secteurs des travaux ferroviaires (voies, caténaires et signalisation) sont en pénurie de main d'œuvre, ils ne sont pas exempts de tout risque ... Afin de garantir une sécurité optimale sur les chemins de fer, il est important de communiquer les directives correctes. Max est là pour le rappeler d'une manière ludique et constructive !

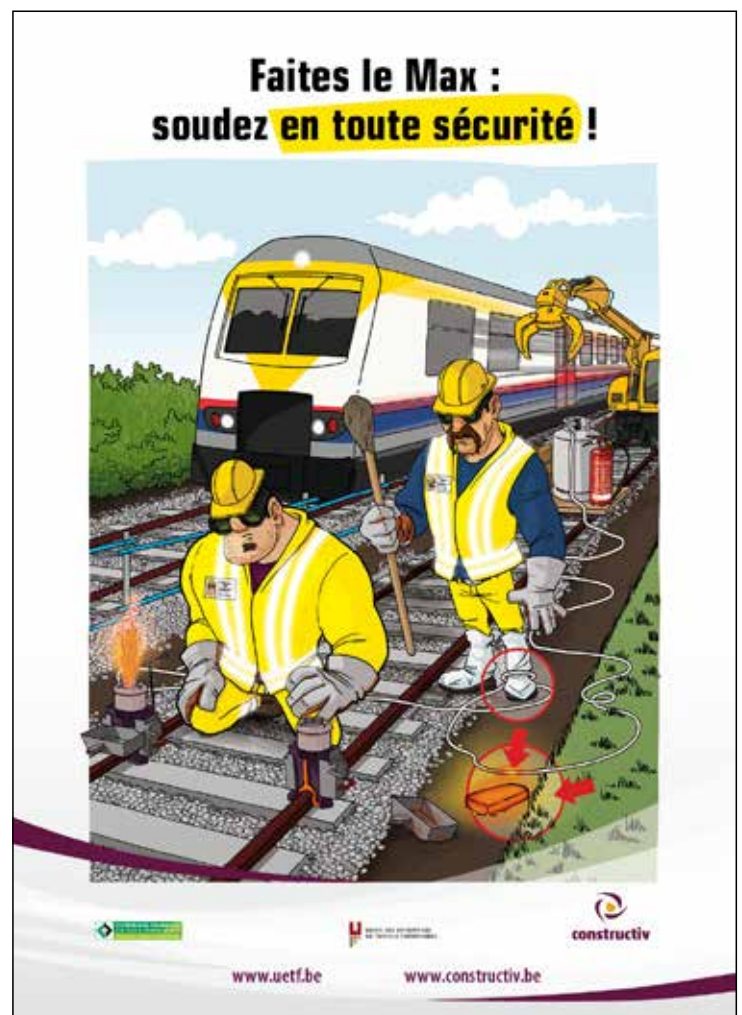
Il y a un peu plus de trois ans, le personnage symbolique « Max » a vu le jour. Il est devenu la figure de proue des différentes campagnes de sensibilisation dans le secteur ferroviaire. Depuis lors, il illustre « la voie à suivre » dans des situations concrètes auxquelles les travailleurs du secteur ferroviaire sont confrontés quotidiennement. Max est toujours mis en avant par rapport à ses collègues qui donnent le mauvais exemple. Malheureusement, ce dernier scénario se produit encore trop souvent dans la réalité.

Cette année, les affiches abordent les trois thèmes suivants : la sécurité du soudage, les instructions de levage et les sous-traitants dans le domaine ferroviaire.

A chaque thématique son message

“Faites le Max: soudez en toute sécurité !”

Le soudage fait partie des tâches d'un travailleur des chemins de fer. Cette tâche comporte divers risques. C'est pourquoi il est très important de porter les vêtements de protection appropriés de manière correcte et d'être particulièrement attentif aux éventuels dangers cachés.



“Le levage ne s'improvise pas. Suivez bien les instructions !”

Le matériel avec lequel les ouvriers travaillent doit être conforme à 100 %. Si tel n'est pas le cas, cela peut avoir de lourdes conséquences. Ainsi, les engins de levage doivent faire l'objet d'un contrôle tous les trois mois. Les travailleurs ne peuvent effectuer leur travail qu'avec du matériel approuvé. L'affiche illustre ce qui peut survenir si une telle inspection est ignorée.

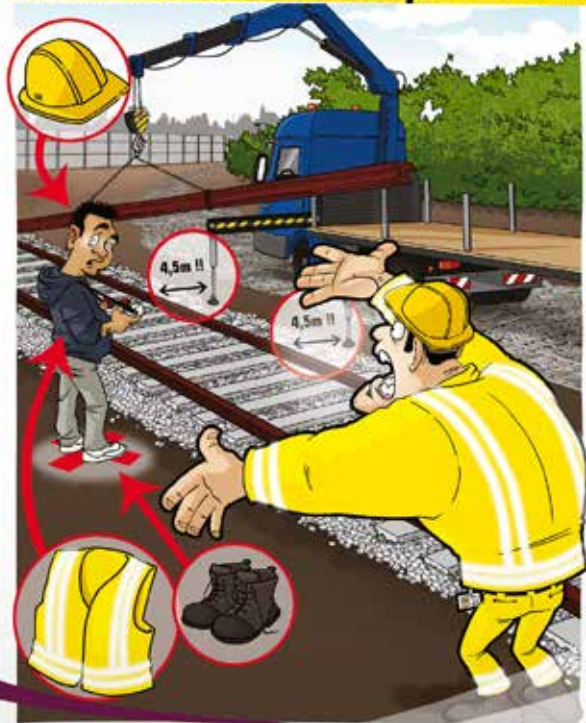
Le levage ne s'improvise pas. Suivez bien les instructions !



www.uetf.be

www.constructiv.be

Avez-vous bien briefé vos sous-traitants ? La sécurité est valable pour tous !



www.uetf.be

www.constructiv.be

“Avez-vous bien briefé vos sous-traitants ? La sécurité est valable pour tous !”

Cette affiche a été créée en collaboration avec Infrabel et s'adresse spécifiquement aux entreprises ferroviaires non spécialisées, telles que les grutiers, les peintres, les conducteurs de bétonnières, etc. Max veut leur faire prendre conscience des dangers qui caractérisent le domaine ferroviaire et ses environs. Après tout, mieux vaut prévenir que guérir !



ACH face à la crise du coronavirus

L'entreprise familiale ACH Build poursuit son chemin à la suite de la crise du coronavirus. La société, dont la maison mère remonte à 1884, a su allier l'approche humaine à la collégialité. À tous les niveaux, une équipe motivée et expérimentée veille à ce que chaque projet soit mené à bien. Le portefeuille de chantiers de l'entreprise comporte des projets aussi variés que la construction de logements, de maisons de repos, d'écoles, de piscines ou la restauration de patrimoine. Rencontre avec Luc Huybrechts, Directeur Général Opérationnel d'ACH Construct et Éric Leskens, Administrateur Directeur Général d'ACH Construct et d'ACH Bouw, qui reviennent sur les derniers mois de crise éprouvants.

ACH a-t-elle été lourdement impactée par la crise ?

Luc Huybrechts : Bien entendu, même si nous aurions souhaité poursuivre certains chantiers, nous avons été obligés de constater que cela n'aurait pas été raisonnable. D'une part parce que l'approvisionnement des matériaux devenait trop aléatoire (provenance de l'étranger, fermeture des négociants, etc.) et d'autre part parce la majorité des sous-traitants ne souhaitaient plus venir sur chantier. Nous avons fait un sondage auprès de nos sous-traitants et la plupart désiraient cet arrêt.

Nous avons donc arrêté tous nos chantiers le 18 mars et avons repris progressivement ceux-ci fin avril lorsque les conditions le permettaient (réouverture des centrales à béton et des négociants, masques disponibles, souhait des sous-traitants de revenir sur nos chantiers, etc.). Nous avons bien entendu mis en place les mesures sanitaires et notre conseillère en prévention était présente à chaque premier jour de reprise de nos chantiers. On peut donc considérer que nos chantiers ont été à l'arrêt pendant une quarantaine de jours. En tenant compte de la durée de mobilisation lors du redémarrage et du retour progressif des sous-traitants, nous pouvons estimer que nous avons perdu 2 mois d'activité.

Eric Leskens : Nos deux sociétés (ACH Construct et ACH Bouw) ont été lourdement impactées par cette crise. L'arrêt a duré jusqu'en début mai. Des coûts considérables de nos chantiers et des frais généraux n'ont pas été couverts, car il n'y avait pas de production. Le chômage temporaire nous a aidés, mais ce n'était pas assez.

Comment souhaiteriez-vous pouvoir résorber votre retard ? Est-ce possible ?

Luc Huybrechts : Il faut être réaliste, il nous sera impossible de résorber ce retard. Nous concentrons maintenant nos

efforts pour que la reprise des chantiers soumis à des règles sanitaires très strictes (port du masque, distanciation sociale, désinfection des surfaces, etc.) soit optimale afin que l'activité de nos chantiers puisse le plus rapidement possible se poursuivre au même rythme qu'avant la crise. Nous avons été triplement pénalisés ; perte de notre chiffre d'affaires, report des nouveaux chantiers à venir et révision négative pour les marchés publics.

Eric Leskens : Il sera très difficile de rattraper ces retards. En août, nous avons sacrifié quelques jours de vacances pour travailler plus. Le travail le samedi est également privilégié.



Quelles mesures de relance faut-il privilégier au niveau fédéral ? Et régional ?

Luc Huybrechts : Elles sont multiples et de nature différente :

- **Sociales** : par exemple la possibilité temporaire de travailler le samedi ou l'augmentation du niveau maximum des heures supplémentaires autorisées ;
- **Économiques** : par exemple la baisse de la TVA pour la démolition-reconstruction-vente, la suspension de la clause de révision (qui est fortement négative depuis plusieurs mois) ou encore la limitation du délai de paiement ce qui permettrait de soulager la trésorerie des entreprises qui, après cette crise, en ont vraiment besoin ;
- **Régionales** : par exemple la suspension de toutes les nouvelles mesures PEB, ou l'assouplissement du système « Walterre ».

Toutes ces mesures, ainsi que d'autres, ont d'ailleurs été relayées par la FEGC aux autorités compétentes. Nous espérons que celles-ci seront sensibles aux problèmes rencontrés par notre secteur et prendrons en considération nos demandes. Bien entendu, nous n'aurons pas toutes ces mesures, mais si les autorités ne se rendent pas compte de la situation, beaucoup d'entreprises seront en difficulté en 2020, mais aussi en 2021.

Eric Leskens : J'en citerai trois ; des investissements publics dans la construction, neutraliser la révision négative et pouvoir échelonner les paiements des cotisations de sécurité sociale.



Luc Huybrechts, Directeur Général Opérationnel d'ACH Construct

Dans quel(s) secteur(s) ACH peut-elle se targuer de se distinguer ? Et quelles difficultés particulières rencontrez-vous sur ces chantiers ?

Luc Huybrechts : La structure, l'organisation et les compétences de notre personnel d'ACH nous permettent d'être présents sur tout type de bâtiments tant en nouvelle construction qu'en rénovation ou en restauration. Nous avons par exemple pour le moment des chantiers de logement, de maisons de repos (en design & build), de rénovation de cinéma, de bâtiments administratifs... De plus, nous pouvons nous targuer d'une expertise particulièrement élevée pour la construction de piscines, tant en adjudication publique (Braine-L'Alleud, St Josse, La Louvière...) qu'en DBFM (Mons ...) ainsi qu'en restauration de bâtiments classés (restauration d'une ancienne chapelle et d'un ancien couvent pour l'UMons, restauration de châteaux et églises...).

Les difficultés rencontrées sur ces secteurs d'activités sont similaires que sur nos autres chantiers et sont bien évidemment accentuées par la crise que nous avons vécue : problèmes d'approvisionnement, solidité financière de nos sous-traitants fragilisés par la crise, etc.

Eric Leskens : ACH Bouw et ACH Construct jouent un grand rôle dans la construction des piscines publiques grâce à sa participation dans le groupe S&R. Nous travaillons également en DBFM.

Étant donné qu'il s'agit d'opérations commerciales, il est impératif de respecter les délais sinon il y aura une perte d'exploitation supplémentaire.





Les entreprises générales se sont aussi adaptées

En effet, la majorité des soumissions ont très logiquement été reportées lors de la crise et donc forcément le démarrage de ces chantiers sera également reporté. Les entreprises de construction sont donc doublement pénalisées dans leur chiffre d'affaires ce qui va forcément affecter la rentabilité des entreprises en 2020, mais aussi en 2021. Les mesures de relance dont nous venons de parler sont donc vitales et urgentes pour notre secteur.

Vos pronostiques sont bons pour 2021 ?

Luc Huybrechts : Nos perspectives pour 2021 étaient très positives avant la crise. Malheureusement, nous devons maintenant tempérer cet enthousiasme, car en plus des perturbations de nos activités pendant cette crise, nous devons nous attendre à un report de nouvelles commandes. En effet, la majorité des soumissions ont très logiquement été reportées lors de la crise et donc forcément le démarrage de ces chantiers sera également reporté. Les entreprises de construction sont donc doublement pénalisées dans leur chiffre d'affaires ce qui va forcément affecter la rentabilité des entreprises en 2020, mais aussi en 2021. Les mesures de relance dont nous venons de parler sont donc vitales et urgentes pour notre secteur.

Eric Leskens : Nous sommes dans l'inconnue. De nombreuses commandes ont été reportées, idem pour certains marchés publics. Il y a une incertitude en matière de planification, car les autorités publiques ne communiquent pas toujours le résultat des appels d'offres. Il est donc nécessaire que les pouvoirs publics continuent à investir malgré l'augmentation de leur endettement et que les entrepreneurs sachent plus rapidement si un contrat leur sera attribué. ●



La sécurité au travail : faisons bloc !



**Participez sur
safetypriority.be**





Introduction au nouveau Code civil

L'entrée en vigueur du nouveau Code civil approche à grands pas. Il est donc grand temps de répertorier quelques innovations intéressantes. Le mot clé de ces réformes était clairement la "modernisation". Le nouveau Code civil ne vise certainement pas à une révolution totale du droit civil, mais plutôt à une adaptation des anciens concepts aux besoins du XXI^e siècle. Les sujets suivants sont abordés successivement : le cadre du nouveau Code civil, quelques sujets fascinants du nouveau droit sur les biens et enfin, un bref aperçu des principales modifications du nouveau droit de la preuve.

Un nouveau Code civil

Depuis l'introduction du Code civil en 1804, le législateur est resté fidèle dans une large mesure à sa structure et à son texte d'origine. Il appartenait principalement à la jurisprudence de lever un certain nombre d'ambiguïtés.

Plus de deux siècles plus tard, le besoin d'un Code civil modernisé et cohérent était grand. La première loi introduisant le nouveau Code civil (ci-après 'NCC') entrera en vigueur le **1^{er} novembre 2020**. Cette loi définit dès lors la structure du nouveau livre et insère le Livre 8 'La preuve'. Dès lors, le Code civil actuel sera définitivement nommé 'ancien Code civil' (ci-après 'ACC'). Le livre 3 'Les biens' entrera en vigueur le **1^{er} septembre 2021**.

Le droit des biens intégré et plus flexible

Les concepts juridiques existants, qui datent encore de la période napoléonienne, ont été modernisés. Les différents droits réels sont désormais intégrés dans un code global. Les jours de la loi sur le droit de superficie et le droit d'emphytéose sont donc comptés.

Le nouveau droit des biens laisse une plus grande place à l'autonomie de la volonté, notamment en ce qui concerne la modalisation du contenu des droits réels. Cela se reflète principalement dans la nature complémentaire des articles (sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement) du Livre 3.

Toutefois, le principe du numerus clausus (selon lequel les droits réels ne peuvent être établis que dans la mesure où le législateur les a reconnus en tant que droits réels) n'est pas rejeté, mais il est enfin ancré dans la législation.

Le droit d'emphytéose

Le NCC prévoit une nouvelle obligation d'indemnisation. Désormais, le constituant du droit d'emphytéose doit indemniser l'emphytéote pour les améliorations réalisées. Le ratio legis derrière la durée minimale de 27 ans (telle que prévue dans la loi sur le droit d'emphytéose), c'est-à-dire permettant à l'emphytéote de rentabiliser les investissements et travaux réalisés, perd ainsi sa base.

La durée minimale du droit d'emphytéose a donc été ramenée à 15 ans. La durée maximale est toujours de 99 ans, sauf s'il est question d'un droit d'emphytéose à des fins de domanialité publique. Le cas échéant, il peut être perpétuel. Il convient de noter l'abolition de la nature obligatoire et contraignante du droit d'emphytéose (redevance de canons emphytéotiques). L'interprétation créative de cette obligation (les canons symboliques d'un euro) fera bientôt définitivement partie du passé.

Le droit de la superficie

Le droit de superficie étant trop souvent considéré comme un droit réel "générique", le législateur a voulu souligner à nouveau sa spécificité.

La limite actuelle de la durée (jusqu'à 50 ans) du droit de superficie est abolie. À l'avenir, la durée maximale sera égale à celle du droit d'emphytéose (à savoir 99 ans). Par conséquent, le choix entre les deux régimes pourra à nouveau être fait en fonction de la finalité des régimes. Pour le droit d'emphytéose, c'est l'usage et la jouissance de la propriété d'autrui, pour le droit de superficie, c'est la division horizontale du droit de propriété. ►



Aperçu des principales modifications

Plus innovant encore est le fait qu'un droit de superficie peut avoir un caractère 'perpétuel' dans deux situations, à savoir si :

- 1 il est établi à des fins de domanialité publique. Il ne s'agit en fait que de la confirmation juridique d'un principe établi depuis longtemps dans la jurisprudence ;
- 2 il est établi pour permettre la division en volumes. Ceci est particulièrement intéressant pour les projets immobiliers composés de différents volumes. Ils n'auront plus à se soumettre au régime de la copropriété forcée s'ils veulent obtenir une division verticale et perpétuelle de la propriété.

Le droit d'usufruit

Le principe selon lequel la durée maximale du droit d'usufruit est liée à la vie de l'usufruitier est maintenu. Au profit de la personne morale, la durée de l'usufruit est assouplie. La durée maximale de 30 ans est portée à 99 ans.

Pour une personne morale, la déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire, sont équivalentes au 'décès' de la personne morale. Un tel événement met donc fin à l'usufruit.

APERÇU DURÉE MAXIMALE		
	ACC	NCC
Droit d'emphytéose	99 ans	99 ans
Droit de superficie	50 ans	99 ans
Usufruit personne morale	30 ans	99 ans

Le nouveau droit de la preuve d'entreprise

Vous vous souvenez sans doute des réformes apportées par l'article 1348bis ACC il y a deux ans. Pensez alors à l'extension de la liberté de la preuve à toutes les entreprises, à la liberté de la preuve par des moyens numériques, au fait que l'acceptation de la facture sert de preuve pour tous types de contrats.

Le nouveau Livre 8 conserve les grandes lignes du droit de la preuve d'entreprise et s'appuie sur ces réformes antérieures.

Liberté de la preuve

Le droit de la preuve d'entreprise ne s'applique qu'entre sociétés et en cas de litige entre une autre partie contre une entreprise. Le principe de la liberté de la preuve continue

de s'appliquer dans les affaires relatives aux entreprises, sauf dans les exceptions prévues pour les cas particuliers.

Preuves spécifiques

• LA COMPTABILITÉ

Il n'était déjà plus nécessaire que la comptabilité soit à jour pour servir de preuve. Toutefois, le juge pourra tenir compte de l'(ir)régularité des comptes pour juger de leur valeur probante.

Dans le NCC, la comptabilité, si certaines conditions sont remplies, se verra attribuer une valeur probante légale (au lieu d'une valeur probante libre). Si ces conditions ne sont pas remplies, la comptabilité n'aura qu'une valeur probante libre. Le cas échéant, elle peut néanmoins être acceptée comme preuve.

• LA FACTURE

L'ancienne règle selon laquelle une facture acceptée par une entreprise constitue une preuve à son encontre a été étendue. En vertu du NCC, une facture, qui n'est pas contestée dans un délai raisonnable par une entreprise, constituera également une preuve à son encontre. Ce principe était déjà une règle coutumière en matière commerciale, qui est maintenant transposée en une règle de droit.

Si, en tant qu'entreprise, vous souhaitez éviter qu'une facture ne soit utilisée "comme preuve" contre vous dans le cadre d'une procédure, il vous faudra la contester à temps. Si vous ne le faites pas, vous êtes présumé avoir accepté la facture, auquel cas vous devrez prouver vous-même que le contenu de la facture ou les prestations qui y sont facturées ne correspondent pas à la réalité.

Les particuliers bénéficient d'une plus grande protection à cet égard. Dans leur cas, l'acceptation ne sera qu'un fait si les circonstances le montrent sans équivoque. Le fait qu'un particulier ne réponde pas à une facture ne signifie donc pas nécessairement qu'il en accepte le contenu.

Redistribution de la charge de la preuve

Une réforme particulière du droit de la preuve est que le tribunal peut, en raison de circonstances exceptionnelles, renverser la charge de la preuve, notamment dans les cas où l'application des règles ordinaires sur la charge de la preuve serait manifestement déraisonnable.

Cette nouvelle possibilité doit néanmoins être considérée comme un dernier recours auquel on fera uniquement appel si la coopération obligatoire de l'autre partie à l'obtention des preuves ou à une mesure d'instruction ne peut apporter une solution. ●



Les constructeurs de piscines rappellent qu'« Avec les bons réflexes, tout baigne ! » dans le cadre de la Campagne de prévention lancée par le SPF Economie

L'aménagement de piscines a le vent en poupe ces dernières années. Pour aider le particulier dans son choix de construction de piscines, un Groupement des Entreprises Générales de « Construction de piscines » a été créé au sein de la Confédération de la Construction en 2017. Il donne aux clients les garanties nécessaires en matière de compétence, de professionnalisme et de service après-vente. Ses membres aident aussi les consommateurs à faire un usage responsable de leur piscine. Le Groupement soutient ainsi la campagne de prévention « Avec les bons réflexes, tout baigne ! » du Service Public Fédéral Economie.

Augmentation du nombre de piscines et potentiellement d'accidents

Les piscines privées ne cessent de gagner en popularité. Depuis plusieurs années, l'aménagement de piscines chez des particuliers est en effet clairement en vogue. Le succès était déjà au rendez-vous en 2019. Une croissance de pas moins de 21 % par rapport à 2019 se profilait à nouveau début mars 2020. Et les prises de contacts des consommateurs ont explosé durant la crise du coronavirus de manière telle que le secteur n'est pas certain de pouvoir faire plaisir à tout le monde avant la fin des vacances d'été.

Garantie de professionnalisme

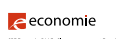
La construction d'une piscine est complexe et réunit de nombreuses techniques : gros œuvre, techniques d'évacuation, étanchéité, électricité, techniques de chauffage, traitement de l'eau, etc. L'exécution soignée de ce processus de construction requiert du temps et de l'habileté. Afin d'aider les clients à choisir un bon professionnel pour leur projet de piscine, un groupement distinct a été créé au sein de la Confédération de la Construction (www.construction-piscines.be). Ses membres se démarquent par leur compétence et leur sérieux.

Ils répondent à un certain nombre de conditions qui attestent de la qualité de leur travail (agrégation, accès à la profession) et ils offrent d'autres garanties à leurs clients, comme un service d'entretien et un service après-vente complet (avec une garantie minimale de deux ans sur pièces et main d'œuvre, ainsi qu'une garantie décennale pour la stabilité de la piscine), un contrat avec le détail des travaux et un prix global.



Le matériel qui peut aider

- Gilets, brassards... ou autres dispositifs pour les enfants ne sachant pas nager.
- Une bouée de sauvetage bien gonflée et adaptée à l'enfant à proximité de la piscine.
- Une perche à côté de la piscine.
- Un téléphone à proximité. En cas d'urgence, appelez le 112.
- Une échelle sécurisée pour les piscines hors sol. Après la baignade, sécurisez-la selon les indications du fabricant.
- D'éventuels dispositifs de sécurité que vous réactivez après la baignade.



Avec les bons réflexes, tout baigne !

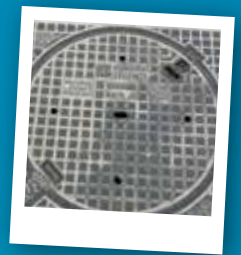
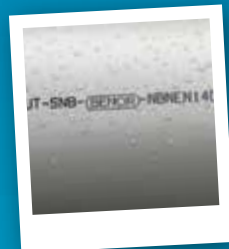
Même si les accidents restent rares (une dizaine par an) dans le secteur de la piscine, les professionnels de la piscine veulent attirer l'attention de leurs clients sur les risques inhérents au milieu aquatique, surtout pour les enfants. Les membres du Groupement remettront dorénavant à chaque consommateur lors de la réception de sa nouvelle piscine ou lors des visites de réparation ou d'entretien un petit guide des recommandations de précaution à afficher prêt de la piscine. Pour que nager reste un plaisir pour petits et grands sans danger et sans soucis. Une initiative du SPF Economie dont se félicite le Groupement des Entrepreneurs Généraux de Construction de Piscines qu'il communiquera à tous ses clients. ●

PLUS D'INFO : www.toutbaigne.be

Concours !

Du 19 août au
13 décembre 2020 inclus
Nouvelles dates

**GAGNEZ 5 000 € POUR VOS TRAVAUX
GRÂCE À BENOR**



BENOR

LA QUALITÉ EN CONFIANCE



Take a picture

Faites une photo d'un produit BENOR avec son logo accompagnant le produit, que ce soit, dans la rue, sur un chantier ou au bureau.



Upload

Postez votre photo sur le site web du concours.



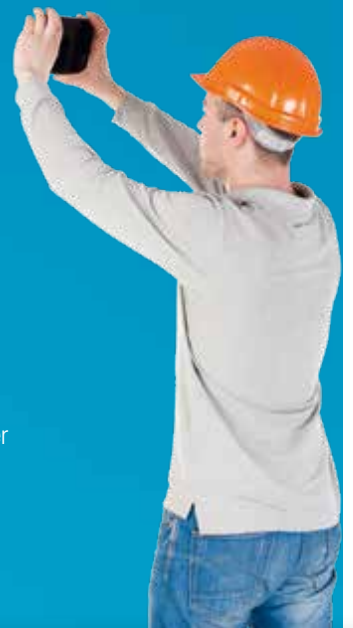
Describe

Dites-nous où vous avez pris la photo et complétez vos coordonnées.



Tag & Share

Partagez votre photo BENOR et faites la liker sur le site web du concours.



**LA PERSONNE QUI REMPORTE LE PLUS DE LIKES GAGNERA
5 000 € POUR SES TRAVAUX DE RÉNOVATION OU DE CONSTRUCTION.***

www.benor-concours.be

* Conditions : voir règlement

