

# MODÈLE DE CONTRAT D'ENTREPRISE AVEC UNE ACP : TRAVAUX DE RÉNOVATION ET DE TRANSFORMATION NE TOMBANT PAS SOUS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI BREYNE



verenigde eigenaars  
propriétaires réunis



FEDERATIE  
VAN ALGEMENE  
BOUWAANEMERS

EEN PASSIE VOOR BOUWEN!

Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat ASBL et la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction.

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. Ni CIB Vlaanderen, ni le Centre d'Étude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat ASBL, ni la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, ni les Propriétaires Réunis ne sont responsables de l'utilisation qui est faite de ce document. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat ASBL, de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction et des Propriétaires Réunis. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers.

Édition du 11 octobre 2022, qui remplace toutes les éditions précédentes.

Association de copropriétaires .....  
Adresse  
.....  
Numéro BCE .....

## Entre :

1. .... [nature et dénomination sociale],  
ayant son siège à ..... [adresse],  
ici représentée par Monsieur et/ou Madame ..... [nom, prénom],  
domicilié(e) à ..... [adresse],  
en sa qualité de ..... [vérifier la qualité du signataire  
et son pouvoir de représentation dans les statuts ou la procuration]

Portant le numéro d'entreprise : .....  
Agréée dans la classe : ..... catégorie : .....  
dont un extrait de la BCE est joint en annexe du présent contrat (ainsi que le certificat d'établissement  
le cas échéant).

Numéro de police d'assurance pour la responsabilité décennale : .....  
Adresse e-mail (à laquelle doit être adressée toute correspondance) :  
.....

Dénommée ci-après : *l'entrepreneur*

**Et**

**2.** L'association des copropriétaires de la Résidence « ..... » sise à ..... et inscrite à la BCE sous le numéro ....., pour qui ..... agit en sa qualité de syndic, établie à ....., dont un extrait de la BCE est joint en annexe du présent contrat.

Adresse e-mail (à laquelle doit être adressée toute correspondance) :  
.....

Dénommée ci-après : *le maître d'ouvrage*

**Il est convenu ce qui suit :**

---

## **GÉNÉRALITÉS**

Pour clarifier la présente convention :

- Pour les articles 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 10.2 et 13.1, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles et les jours de repos compensatoire ainsi que les jours pendant lesquels les intempéries ont ou auraient pour effet, directement ou indirectement, de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins.
- Pour les articles 2.4, 5.1, 5.3, 8.1, 9 et 12, ne sont pas considérés comme jours ouvrables : les samedis, dimanches et jours fériés légaux.

---

## **ARTIKEL 1. OBJET DE LA CONVENTION**

L'immeuble « Résidence ..... » visé par les travaux de rénovation est sis à .....

L'entrepreneur s'engage, à l'égard du maître d'ouvrage, à réaliser les travaux décrits dans le devis ci-annexé, conformément aux plans <sup>1</sup> établis en date du ..... sous le numéro ..... (voir les annexes au présent contrat) et au cahier des charges établi par ..... et approuvés par le maître d'ouvrage.

Les dispositions de la présente convention priment sur toute disposition contraire éventuelle dans le devis, le cahier des charges et les plans.

Pour ces travaux, un permis d'environnement a été délivré par la commune de ..... en date du .....

---

<sup>1</sup> Il est utile ici de préciser la date et les numéros des plans. Ces informations clarifient l'objet du contrat. En outre, toute modification découlant de l'exécution des travaux pourra être aisément identifiée.

L'entrepreneur demandera les autorisations nécessaires pour l'occupation du domaine public en temps utile, aux frais du maître d'ouvrage.

L'entrepreneur veillera à ce que l'immeuble reste accessible pendant les travaux et à ce que la sécurité des habitants soit garantie.

---

## **ARTIKEL 2. PRIX**

- Les travaux tels que visés à l'article 1 seront réalisés pour le montant de .....€, TVA comprise, sur la base des prix unitaires définis et en fonction des quantités présumées reprises dans le métré, en annexe du présent contrat. Le prix à payer est obtenu en appliquant ces prix unitaires aux quantités réellement exécutées.

Le taux de TVA s'élève à .....% et toute modification de ce taux est à charge ou au bénéfice du maître d'ouvrage.

### **OU**

- Les travaux seront réalisés pour le prix global de ..... EUR, TVA comprise.

Le taux de TVA s'élève à ..... % et toute modification de ce taux est à charge ou au bénéfice du maître d'ouvrage.

### **OPTION :**

- Les parties conviennent explicitement que les éventuelles modifications ou fluctuations au niveau du prix ou la disponibilité des matériaux de construction (non couvertes par les formules de révision des prix ou par les circonstances imprévisibles reprises dans le présent contrat), nécessaires à l'exécution du projet et qui présentent une influence significative (positive ou négative) sur le prix convenu donneront lieu à une renégociation des conditions convenues.

On entend par « significative » une variation de prix supérieure à ... %, dans le sens positif ou négatif.

L'entrepreneur confronté aux modifications ou fluctuations susmentionnées est tenu d'en avertir par écrit le maître d'ouvrage dans les plus brefs délais, mais en tout état de cause **pas plus tard que 14 jours ouvrables** à partir de la date à laquelle il en prend ou aurait pu en prendre connaissance. L'entrepreneur notifie non seulement les circonstances et l'impact supposé sur le prix, mais fait part également de son intention d'invoquer cette clause.

---

### ARTIKEL 3. RÉVISION DES PRIX

- Aucune révision des prix ne sera appliquée.

**OU**

- Toute modification des salaires, des charges sociales, des prix des matériaux ou de leur transport donne lieu à une révision des prix appliquée sur la facturation concernée des travaux réalisés, conformément à la formule suivante :

$$p = P \times (0,40 \times \frac{s}{S} + 0,40 \times \frac{i}{I} + 0,20)$$

« P » est le montant des travaux exécutés et « p » le montant révisé. « S » est le salaire-horaire moyen fixé par la Commission paritaire de la Construction en vigueur le dixième jour qui précède la signature du contrat et majoré du pourcentage total des charges sociales et assurances admis à cette date par le SPF Économie ; « s » désigne ce salaire-horaire tel qu'il a été défini avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global précité qui était admis durant cette période.

« I » est l'indice mensuel fixé par la Commission de la Liste de Prix des Matériaux de Construction, en vigueur le dixième jour qui précède la signature du contrat. « i » est ce même indice tel qu'il a été défini avant le début des travaux pour lesquels un paiement partiel est demandé.

**OPTION :**

- Les parties conviennent explicitement entre elles que, pour la fixation de la valeur de « I » et « i », elles utiliseront l'indice I 2021 en vigueur depuis le 1er janvier 2021 et publié depuis lors chaque mois par la Commission de la Liste de Prix des Matériaux de Construction.<sup>2</sup>

---

### ARTIKEL 4. MATÉRIAUX

Des échantillons et des fiches techniques de matériaux devront être soumis au maître d'ouvrage et, le cas échéant, à l'architecte avant l'exécution des travaux. L'acceptation et l'approbation de ces matériaux sont consignées au rapport de chantier, lequel est supposé être approuvé par le maître d'ouvrage dans un délai de **5 jours ouvrables** après sa présentation aux parties prenantes.

---

<sup>2</sup> À partir du 1er janvier 2023, seul le nouvel indice I 2021 sera encore publié ; en d'autres termes, l'ancien indice I ne pourra plus être consulté à partir de cette date. Les indices précités sont disponibles sur le site Internet du SPF Économie : <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/specifieke-sectoren/bouw/prijsherzieningsindexen/mercuriale-index-i-2021>

## ARTIKEL 5. MODIFICATIONS DE L'EXÉCUTION DU MARCHÉ

### Article 5.1. Modifications des méthodes d'exécution et/ou des matériaux convenus

- L'apport de modifications aux plans, au cahier des charges ou aux matériaux utilisés pour les travaux décrits à l'article 1 n'est possible qu'en présence d'un accord écrit entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage.

**OU**

- Durant la construction, l'entrepreneur a le droit d'apporter des modifications qu'il jugerait utiles ou nécessaires au niveau des plans, du cahier des charges et du choix de matériaux, soit pour les rendre conformes à l'utilisation de nouveaux matériaux, soit pour des raisons de nature artistique, technique, légale ou esthétique ou par nécessité économique (absence sur le marché des matériaux prévus, qualité inférieure, retards au niveau des livraisons incompatibles avec l'avancement des travaux etc.) ou des modifications découlant de l'absence, de la faillite, de l'incapacité ou de la défaillance des fournisseurs ou sous-traitants.

À cet égard, on ne pourra cependant pas porter atteinte à la qualité des matériaux prévue au cahier des charges ou sur les plans, qui doit toujours être garantie par un label (par ex. BENOR...).

Les modifications susmentionnées seront communiquées par écrit au maître d'ouvrage qui, sauf réclamation écrite formulée dans les **cinq jours ouvrables** suivant la date d'envoi de la notification par l'entrepreneur, est supposé avoir accepté les modifications.

### Article 5.2. Travaux supplémentaires

- Les travaux supplémentaires ne sont possibles que dans la mesure où ils font l'objet d'un accord écrit entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur. Le volume des travaux supplémentaires demandés doit être défini clairement. Le prix des travaux supplémentaires est déterminé comme suit (biffer les mentions inutiles) :

- De commun accord ;
- Conformément aux prix unitaires fixés, repris dans le présent contrat ;
- Autres : .....

**OU**

- Tout travail supplémentaire éventuel confié par le maître d'ouvrage et la fixation du prix afférent peuvent être prouvés par toutes les voies de droit.

Lorsque le maître d'ouvrage ou son mandataire confie des travaux supplémentaires durant l'exécution du contrat, le délai d'exécution convenu initialement est prolongé du délai nécessaire à l'achèvement par l'entrepreneur des travaux supplémentaires stipulés. Cette prolongation est fixée dans un document distinct signé par l'entrepreneur et le maître d'ouvrage.

### Article 5.3. Compétence décisionnelle

- Seul le maître d'ouvrage peut, en accord avec l'entrepreneur, commander des travaux supplémentaires et/ou apporter ou accepter des modifications à l'exécution du marché, en tenant compte des modalités fixées à l'article 5.2 du présent contrat ;

**OU**

- Les décisions de commander des travaux supplémentaires et/ou d'apporter des modifications dans l'exécution du contrat peuvent être prises lors des réunions de chantier et seront, en tout état de cause, reprises explicitement dans le rapport de chantier. Les rapports de chantier sont établis **dans les 7 jours ouvrables** suivant la réunion et transmis aux parties concernées. Le contenu des rapports de chantier est supposé être approuvé par le maître d'ouvrage dans un délai de **5 jours ouvrables** après leur envoi aux parties prenantes.

---

### ARTIKEL 6. DÉSIGNATION D'UN COORDINATEUR DE SÉCURITÉ

La coordination de sécurité est obligatoire sur tous les chantiers temporaires ou mobiles où des travaux sont réalisés **par au moins deux entrepreneurs** intervenant simultanément ou successivement. Concernant les conditions et modalités spécifiques relatives à la désignation du coordinateur de sécurité, nous renvoyons à la loi du 4 août 1996 « relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail » ainsi qu'à l'A.R. du 25 janvier 2001 « concernant les chantiers temporaires ou mobiles ».

- pour ces travaux, le coordinateur de sécurité suivant a été désigné par le maître d'ouvrage<sup>3</sup> :  
.....  
.....  
.....  
.....  
(identité et coordonnées du coordinateur désigné)

**OU**

- pour ces travaux, le coordinateur de sécurité suivant a été désigné par l'architecte :  
.....  
.....  
.....  
.....  
(identité et coordonnées du coordinateur désigné)

**OU**

- Aucun coordinateur de sécurité n'a été désigné pour ces travaux

---

<sup>3</sup> Afin de réduire les risques d'accidents du travail dans le secteur de la construction, des coordinateurs de sécurité doivent être désignés lorsqu'au moins deux entrepreneurs effectuent des travaux sur le même chantier, même si ces entrepreneurs ne se rendent jamais sur le chantier en même temps. Ceci est valable tant durant la phase de conception que pendant la phase d'exécution des travaux.

## **SI UN COORDINATEUR DE SÉCURITÉ A ÉTÉ DÉSIGNÉ :**

Sauf mention contraire, les mesures de sécurité imposées par le coordinateur de sécurité et non connues au moment de la remise de l'offre ne sont pas comprises dans le montant de l'offre.

Le coordinateur de sécurité assure la collecte et le traitement des données qu'il juge nécessaires afin de compléter le dossier d'intervention ultérieure et collecte dès lors au moins les données suivantes<sup>4</sup> :

- Fiches de produit ;
- Photos de l'exécution ;
- Modifications apportées aux plans ;
- ...

## **ARTIKEL 7. DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION – INTERRUPTION (TEMPORAIRE) – PROLONGATION DU DÉLAI D'EXÉCUTION – SANCTIONS EN CAS DE DÉPASSEMENT DU DÉLAI D'EXÉCUTION**

### **Article 7.1. Date de début**

- Les travaux débutent le .....sous réserve d'un recours éventuel contre la décision de l'assemblée générale du ..... (date), que les copropriétaires concernés peuvent introduire dans un délai de 4 mois.

Si, en conséquence du recours précité, il y a lieu de modifier la date de début des travaux, cela se fera en concertation entre les parties et dans le cadre des dispositions du cahier des charges relatives aux éventuelles révisions de prix.

Si l'appel se solde par une annulation de la décision de l'assemblée générale, le maître d'ouvrage est tenu, conformément à l'art. 1794 du CC, de dédommager l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise, estimées sur base forfaitaire à 5 % du montant des travaux non réalisés, sans préjudice du droit de ce dernier de prouver le dommage effectif subi si celui-ci était plus élevé.

Les travaux seront réalisés sur une période de ..... jours ouvrables à compter de la date de début des travaux susvisée.

L'entrepreneur s'engage à toujours effectuer les travaux avec une main-d'œuvre suffisante.

**OU**

- Les travaux débutent après l'expiration des délais de recours contre la décision de l'assemblée générale du ..... (date). Après l'expiration de ce délai de recours, la date de début des travaux sera fixée de commun accord.

**OU**

- Les travaux débiteront dans un délai de ..... jours civils à partir du moment où l'entrepreneur aura eu connaissance de l'octroi définitif du permis d'environnement. Le maître d'ouvrage ou, le

---

<sup>4</sup>Les parties au contrat peuvent déterminer, en concertation avec le coordinateur, quelles informations elles estiment nécessaires. La liste suivante a valeur d'exemple et n'est pas exhaustive.

cas échéant, l'architecte ou le bureau d'études, en informe l'entrepreneur par écrit, dans un délai raisonnable.

### **Article 7.2. Délai d'exécution**

Le délai d'exécution des travaux de construction jusqu'à la réception provisoire s'élève à ..... jours ouvrables, à compter de la date de début des travaux.

### **Article 7.3. Interruption des travaux ordonnées ou dues au fait du maître d'ouvrage**

L'interruption temporaire des travaux ordonnée ou due au fait du maître d'ouvrage entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu, d'une période équivalente à la durée de l'interruption augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

- Lorsque, sur ordre ou par le fait du maître d'ouvrage, l'exécution du contrat est interrompue durant une période d'**au moins 15 jours civils**, il convient de payer à l'entrepreneur une avance sur la tranche de paiement en cours, correspondant à la valeur des travaux déjà réalisés.

**OU**

- Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait du maître d'ouvrage, autres que celles dues aux intempéries et prévues au cahier spécial des charges, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble 1/20<sup>e</sup> de ce délai et au moins 10 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.

### **Article 7.4. Prorogation du délai d'exécution**

Lorsque le maître d'ouvrage commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, l'entrepreneur se réserve également le droit d'exiger une prorogation du délai d'exécution initialement prévu. Cette prorogation est fixée dans un document distinct signé par l'entrepreneur comme par le maître d'ouvrage.

### **Article 7.5. Sanctions en cas de dépassement du délai d'exécution**

- Après l'expiration du délai d'exécution pour l'exécution complète du marché et en cas de retard imputable à l'entrepreneur, une amende pour retard de ..... EUR par jour civil sera portée en compte, plafonnée à **maximum 5 %<sup>5</sup>** du montant du contrat initial. L'amende pour retard ne peut être appliquée qu'après une mise en demeure par courrier recommandé dans le chef du maître d'ouvrage ou de l'architecte, le cas échéant.

**OU**

- Après l'expiration du délai d'exécution pour l'exécution complète du marché, une amende pour retard sera portée en compte en cas de retard imputable à l'entrepreneur. Les amendes pour retard sont calculées sur la base de la formule suivante :

$$R = 0,1 \times ((M \times n^2) / N^2)$$

---

<sup>5</sup> Il est conseillé de toujours appliquer un montant situé entre 25 et 50 EUR.



Avec :

R = le montant de l'amende à appliquer ;

M = le montant initial du marché ;

N = le nombre de jours ouvrables prévus dès l'origine pour l'exécution du marché ;

n = le nombre de jours ouvrables de retard.

Toutefois, si le facteur M ne dépasse pas septante-cinq mille euros et que, en même temps, N ne dépasse pas cent cinquante jours ouvrables, le dénominateur  $N^2$  est remplacé par  $75 \times N$ .

Le montant total des amendes pour retard appliquées à un marché **ne peut excéder 5 %** du montant M. L'amende pour retard ne peut être appliquée qu'après une mise en demeure du maître d'ouvrage ou de l'architecte par courrier recommandé.

## **ARTIKEL 8. APPROBATION ET PAIEMENT DES ÉTATS D'AVANCEMENT ET DES FACTURES - SANCTIONS EN CAS DE RETARDS DE PAIEMENT**

### **Article 8.1. Approbation et acceptation**

Les factures et les états d'avancement sont adressés au maître d'ouvrage et/ou au syndic et/ou à l'architecte et/ou au bureau d'étude (biffer les mentions inutiles), dont les données d'identification sont reprises dans l'en-tête du présent contrat. La facture est toujours établie au nom du maître d'ouvrage, l'ACP « ..... », sise ..... et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro .....

Les factures et/ou les états d'avancement sont transmis pour approbation au maître d'ouvrage et/ou au syndic et/ou à l'architecte et/ou au bureau d'étude (biffer les mentions inutiles), à l'adresse reprise dans l'en-tête du présent contrat, reprise ci-après par souci d'exhaustivité : .....

Les factures et/ou états d'avancement sont supposés être acceptés et approuvés dans les 5 jours ouvrables suivant leur envoi par courrier ou par courriel (à l'adresse e-mail mentionnée au début de la présente convention), sauf dans le cas où l'entrepreneur reçoit au cours de cette même période un courrier recommandé et dûment motivé contestant les factures et/ou états d'avancement.

### **Article 8.2. Paiement**

#### **8.2.1. Acompte**

Le montant des travaux visés à l'article 1 est payable comme suit :

une avance de .....% du montant du marché convenu à la signature du présent contrat ;<sup>6</sup>

<sup>6</sup> En général, il est recommandé de prévoir une avance dès que l'entrepreneur est invité à avancer des montants (élevés), par exemple pour la fabrication de produits sur mesure qui, compte tenu de leur spécificité, ne peuvent pas être utilisés pour d'autres travaux.

## ET/OU

.....% du montant convenu du marché au début des travaux ;

### 8.2.2. Solde

Le solde est payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et ce, en fonction des états d'avancement mensuels.

### Article 8.3. Sanctions en cas de retards de paiement

Les factures sont payées au plus tard **dans un délai de 30 jours civils** après l'envoi des états d'avancement. À défaut, il conviendra, de plein droit et sans mise en demeure, de s'acquitter d'un intérêt de retard sur les sommes restant dues **à un taux de 8 % par an**.

Par ailleurs, les montants dus mais non réglés à l'échéance sont majorés, de plein droit et sans mise en demeure, d'une **indemnité forfaitaire** s'élevant à **10 %** du montant restant dû, avec **un minimum de 125 €**.

En cas de non-respect des conditions de paiement, l'entrepreneur se réserve par ailleurs le droit d'interrompre les travaux en le notifiant simplement par courrier recommandé au maître d'ouvrage, en prenant garde à cet égard de prendre alors toutes les mesures de conservation nécessaires aux frais du maître d'ouvrage.

---

## ARTIKEL 9. CIRCONSTANCES IMPRÉVUES (IMPRÉVISION OU HARDSHIP) : FACULTATIF

L'offre de l'entrepreneur tient compte des circonstances et mesures connues et en vigueur au **dixième jour** précédant la date de l'offre.

Si des circonstances et mesures imprévisibles viennent à se présenter ultérieurement, influençant les conditions contractuelles, les deux parties ont le droit de demander une révision de ces conditions (comme une prolongation du délai et/ou l'indemnisation du surcoût).

Lorsque, de surcroît, outre l'alinéa 2 du présent article, les conditions et mesures précitées ont pour effet une interruption temporaire des travaux, le délai d'exécution est, en tout état de cause, suspendu pour la durée de l'interruption majorée du temps nécessaire pour la remise en route du chantier.

La partie confrontée à l'alourdissement considérable de l'exécution de son obligation est tenue d'avertir l'autre partie le plus rapidement possible, mais en tout cas **pas plus tard que 10 jours ouvrables** à partir de la date à laquelle la partie concernée prend ou aurait pu prendre connaissance de l'alourdissement considérable. La partie concernée fait part non seulement de l'impossibilité, mais également de son intention d'invoquer cette clause.

La notification reprend toutes les informations pertinentes dont la partie concernée dispose à ce moment-là.

Si les circonstances imprévues précitées empêchent les parties de respecter leurs engagements mutuels au cours d'une période ininterrompue de plus de 6 mois, un terme est mis de plein droit à la collaboration moyennant rétribution comme prévu à l'article 11 du présent contrat.

---

## ARTIKEL 10. FORCE MAJEURE

Ni le maître d'ouvrage, ni l'entrepreneur ne sont responsables l'un à l'égard de l'autre d'un retard ou d'une non-exécution de leurs obligations si un tel retard est dû à une force majeure.

On entend notamment par « force majeure » les évènements suivants : grève, lock-out, guerre, mobilisation, blocus, révolte, épidémies, pandémies, conditions climatiques exceptionnelles, bris de machine, incendie, explosions ou tout fait qui empêche la livraison régulière par des fournisseurs et toutes les circonstances qui entraînent une modification essentielle de la situation économique, ainsi que tous les évènements analogues que l'entrepreneur ou ses sous-traitants ou fournisseurs auraient à subir.

### Article 10.1. Force majeure temporaire

Lorsque les circonstances susmentionnées ont pour effet **une interruption temporaire** des travaux, le délai d'exécution est, en tout état de cause, suspendu pour la durée de l'interruption majorée du temps nécessaire pour la remise en route du chantier.

La partie confrontée à une situation de force majeure empêchant temporairement l'exécution de son obligation est tenue d'avertir l'autre partie le plus rapidement possible, mais en tout cas **pas plus tard que 10 jours ouvrables** à partir de la date à laquelle la partie concernée prend ou aurait pu prendre connaissance de la situation de force majeure.

La partie concernée fait part non seulement de l'impossibilité, mais également de son intention d'invoquer cette clause.

La notification reprend toutes les informations pertinentes dont la partie concernée dispose à ce moment-là.

Si une situation de force majeure empêche les parties de respecter leurs engagements mutuels au cours d'une période ininterrompue de plus de 6 mois, un terme est mis de plein droit à la collaboration moyennant rétribution comme prévu à l'article 11 du présent contrat.

### Article 10.2. Force majeure définitive

Lorsque les circonstances précitées ont pour effet une interruption des travaux, il appartient alors à la partie confrontée à une situation de force majeure empêchant définitivement le respect de son obligation d'en avertir l'autre partie le plus rapidement possible, mais en tout cas **pas plus tard que 10 jours ouvrables** à partir de la date à laquelle la partie concernée prend ou aurait pu prendre connaissance de la situation de force majeure.

La partie concernée fait part non seulement de l'impossibilité, mais également de son intention d'invoquer cette clause.

La notification reprend toutes les informations pertinentes dont la partie concernée dispose à ce moment-là.

Si une situation de force majeure empêche définitivement les parties de respecter leurs engagements mutuels, la collaboration est supposée se clore de plein droit, moyennant rétribution comme défini à l'article 11 de la présente convention.

---

## ARTIKEL 11. RUPTURE ET/OU DISSOLUTION EXTRAJUDICIAIRE

Si le maître d'ouvrage renonce totalement ou partiellement aux travaux convenus, il lui appartient, conformément à l'art. 1794 du CC (ancien), de dédommager l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise, estimées sur base forfaitaire à ..... % du montant des travaux non réalisés, sans préjudice de son droit à prouver le dommage effectivement subi si celui-ci était plus élevé.

### ET/OU

Les parties contractantes peuvent encore dissoudre le contrat sans l'intervention préalable du juge avant que l'exécution soit exigible s'il peut être déduit raisonnablement d'une communication ou d'un acte d'une des parties contractantes qu'elles ne respecteront pas leurs principaux engagements. Les parties à la présente convention conviennent explicitement entre elles que les communications/actes suivants, entre autres, dans le chef du débiteur peuvent donner lieu à une dissolution extrajudiciaire, dont les conséquences seront portées à sa charge :

- ....
- .....
- ....

La partie contractante qui invoque le contenu de la présente clause le porte immédiatement à la connaissance de la partie restée en défaut, en motivant sa démarche. À défaut d'une contestation motivée dans les quatorze jours suivant la réception de la notification précitée, la convention est supposée dissoute, auquel cas la partie préjudiciée peut prétendre à une indemnité forfaitaire correspondant à ... % de la valeur convenue du contrat rompu.

---

## ARTIKEL 12. RÉUNION(S) DE CHANTIER

Les réunions de chantier hebdomadaires ont lieu le  
..... à  
.....

L'entrepreneur ou son collaborateur autorisé qui suit le chantier est tenu d'être présent à la réunion de chantier.

Les rapports de chantier doivent être établis **dans un délai de 7 jours ouvrables** après la réunion et sont remis immédiatement aux parties concernées.

Les décisions prises lors de cette réunion ne sont valables et contraignantes pour les deux parties, quel que soit le nombre de personnes présentes, que si elles sont reprises au rapport de chantier et ne sont pas contestées **dans les 5 jours ouvrables** suivant l'envoi du rapport de chantier aux parties.

Lors de la réunion de chantier, l'entrepreneur dressera un compte rendu des travaux et des livraisons de matériaux.

L'entrepreneur est supposé nettoyer le chantier régulièrement. L'accès aux propriétés privées est permis exclusivement sous la supervision du syndic.

Le syndic soumettra toute plainte des copropriétaires/habitants à la réunion de chantier suivante.

---

## **ARTIKEL 13. RÉCEPTION**

### **Article 13.1. Réception provisoire**

Dès la fin des travaux, il appartient au maître d'ouvrage de procéder à la réception provisoire des travaux, à l'initiative de l'entrepreneur. De petites imperfections ou finitions inachevées, dont la valeur est inférieure à 10 % du montant total des travaux, ne peuvent en aucun cas être invoquées pour refuser la réception provisoire, dans la mesure où elles n'empêchent pas l'utilisation normale du bâtiment. Le cas échéant, le maître d'ouvrage n'est tenu de payer qu'à concurrence du montant des travaux acceptés et l'entrepreneur remédiera à ces manquements éventuels dans un délai de ..... jours ouvrables après la date de la réception provisoire.

Si le maître d'ouvrage omet de participer à cette réception ou de se faire représenter valablement dans un délai de 15 jours civils après y avoir été invité, la réception provisoire est considérée comme acquise à partir de la fin de cette période susmentionnée de 15 jours civils sauf si, dans les 15 jours civils, le maître d'ouvrage motive par courrier recommandé la raison pour laquelle la réception provisoire ne peut pas encore avoir lieu.

La réception provisoire emporte l'agrément et l'acceptation du maître d'ouvrage sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

Les travaux présumés être en état de réception sont supposés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date fixée pour leur achèvement ou à la date d'achèvement réel qu'a indiquée l'entrepreneur dans la demande de réception.

### **Article 13.2. Réception définitive (choix obligatoire)**

La réception définitive aura lieu ..... jours civils après/dans l'année suivant la réception provisoire (biffer ce qui ne convient pas), sans la moindre formalité autre que l'échéance du délai.

**OU**

La réception définitive intervient de manière expresse et est actée dans un procès-verbal de réception définitive.

**OU**

La réception définitive intervient de manière tacite, par exemple par le paiement sans réserve du montant total des travaux.

### **Article 13.3. Début de la responsabilité décennale**

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

**OU**

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

---

#### **ARTIKEL 14. VICES CACHÉS (VÉNIELS)**

Pendant une période de trois ans à dater de la réception provisoire, l'entrepreneur garantit les vices cachés véniels non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code Civil (ancien).

Toute action judiciaire de ce chef n'est cependant recevable que si elle est intentée **dans un délai de 6 mois** à partir de la date à laquelle le maître d'ouvrage a eu ou devait avoir connaissance du vice. Ce délai est toutefois suspendu durant le délai au cours duquel des négociations sérieuses sont menées en vue de trouver une solution au litige imminent.

L'entrepreneur n'est pas tenu solidairement à l'indemnisation des dégâts provoqués par les vices susmentionnés.

---

#### **ARTIKEL 15. TRANSFERT DU RISQUE**

Le maître d'ouvrage est tenu de s'assurer que les biens, matériaux ou installations devant être livrés par l'entrepreneur puissent être stockés de manière sécurisée. Pour autant que le maître d'ouvrage respecte l'obligation susmentionnée, le transfert des risques visé aux articles 1788 et 1789 du Code civil (ancien) est assuré comme suit : en cas de travaux dans le cadre desquels des matériaux sont incorporés, au fur et à mesure de l'avancement de l'incorporation ou, en cas de réception, au moment de la réception.

---

#### **ARTIKEL 16. RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ<sup>7</sup>**

Après leur incorporation, les matériaux livrés dans le cadre du présent contrat restent la propriété de l'entrepreneur, le maître d'ouvrage n'en étant détenteur qu'à compter du paiement du montant complet. L'entrepreneur peut, après mise en demeure écrite préalable du maître d'ouvrage pour non-respect de son obligation de paiement, libérer et reprendre les matériaux, biens ou installations sans l'aval du maître d'ouvrage. Ce droit est annulé et la propriété est restituée dès que le maître d'ouvrage s'est acquitté de toutes ses dettes auprès de l'entrepreneur. En tout état de cause, les droits susmentionnés sont exercés de bonne foi.

---

#### **ARTIKEL 17. TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL (RGPD)**

L'entrepreneur assure la collecte et le traitement des données personnelles qu'il reçoit du maître d'ouvrage en vue de l'exécution du contrat, de la gestion de sa clientèle, de sa comptabilité et d'activités de marketing direct. Les bases juridiques sont l'exécution du contrat, le respect d'obligations légales et réglementaires et/ou l'intérêt légitime.

---

<sup>7</sup> Il est recommandé d'enregistrer votre droit de propriété au registre de l'immeuble pour les motifs suivants :1) compte tenu de l'opposabilité à l'égard de tiers, comme la banque, le curateur ; et 2) lorsque le bien est incorporé dans ou associé à une autre partie, vous pouvez exercer votre réserve de propriété sur l'ensemble.

En cas de faillite du cocontractant, il convient de demander immédiatement la restitution du bien au curateur. Si ce dernier n'accède pas à cette demande, il convient alors d'intenter une procédure de restitution pour la date du dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances. La date à laquelle le premier procès-verbal de vérification des créances doit être déposé au Registre central de la Solvabilité est précisée dans le jugement de faillite.

Le responsable du traitement est ..... [nom de la société + adresse]. Ces données personnelles seront communiquées uniquement à des sous-traitants, à des destinataires et/ou à des tiers, pour autant que ce soit nécessaire dans le cadre des fins précitées pour le traitement.

Le maître d'ouvrage porte la responsabilité de l'exactitude des données personnelles qu'il remet à l'entrepreneur et s'engage à respecter le Règlement général sur la protection des données à l'égard des personnes dont il transmet les données personnelles à l'entrepreneur et de toutes les données personnelles possibles qu'il recevrait de la part de l'entrepreneur ou de ses collaborateurs. Les coordonnées des copropriétaires ou des locataires ne peuvent être utilisées que dans la mesure où elles servent à la mise en œuvre de l'objet du présent contrat.

Le maître d'ouvrage confirme qu'il a été suffisamment informé concernant le traitement de ses données personnelles et ses droits d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition.

---

## **ARTIKEL 18. CAUTIONNEMENT**

### **Article 18.1. Établissement de la caution**

- Avant le début des travaux, l'entrepreneur remettra une caution à **concurrence de 5 %** du montant des travaux hors TVA.

**OU**

- L'entrepreneur ne prévoit pas de caution.

### **Article 18.2. Libération de la caution (choix obligatoire)**

- La caution sera libérée dans son intégralité et au bénéfice de l'entrepreneur au moment de la réception provisoire, à moins que le procès-verbal de la réception provisoire fasse apparaître qu'une part essentielle<sup>8</sup> des travaux n'a pas été acceptée ou approuvée.

Les parties conviennent que la caution sera, en tout état de cause, libérée au moment de la réception définitive, conformément aux modalités fixées dans le présent contrat.

**OU**

- La caution est libérée en deux moitiés en faveur de l'entrepreneur. La première moitié est libérée au moment de la réception provisoire. La seconde moitié est libérée au moment de la réception définitive.

---

## **ARTIKEL 19. CORRESPONDANCE : FACULTATIF**

Toute correspondance émanant de l'entrepreneur doit être adressée en même temps au syndic et (le cas échéant) à l'architecte ou au bureau d'études. Il en va de même pour la correspondance émanant du syndic et de l'architecte ou du bureau d'études et adressée à l'entrepreneur.

---

<sup>8</sup> Sont considérés comme non essentiels les imperfections ou inachèvement mineurs dont la valeur n'excède pas 5 % du prix des travaux.

La communication entre l'entrepreneur et les copropriétaires/habitants passe exclusivement par le syndic.

---

## **ARTIKEL 20. ASSURANCES**

L'entrepreneur présentera une attestation d'assurance RC, TRC, accidents du travail et police de garantie assurée et ce, en fonction des travaux à réaliser.

L'entrepreneur déclare que - si cet aspect est applicable -, il a, conformément à la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers (loi Peeters-Borsus), contracté une assurance pour couvrir sa responsabilité civile décennale, conformément aux conditions et modalités de la loi précitée.

L'entrepreneur joint une attestation en annexe du présent contrat ou s'engage à soumettre une telle attestation à la première demande du maître d'ouvrage/et ou de l'architecte, faisant apparaître qu'il s'est conformé à l'obligation d'assurance précitée.

Le maître d'ouvrage est tenu d'assurer l'immeuble contre l'incendie et l'explosion dans le cadre des travaux à réaliser.

---

## **ARTIKEL 21. RESPONSABILITÉ À L'ÉGARD DE TIERS**

L'entrepreneur n'est responsable envers les tiers, en particulier les voisins, que si une faute dans l'exécution des travaux peut lui être imputée.

---

## **ARTIKEL 22. DETTES SOCIALES ET FISCALES**

Le syndic fera le nécessaire pour vérifier, avant la date limite de paiement renseignée sur la facture, si l'entrepreneur a des dettes auprès de l'ONSS<sup>9</sup> et/ou de l'Administration fiscale<sup>10</sup>.

La situation de dette de l'entrepreneur peut être consultée librement sur le site Internet du Service Public Fédéral Finances : <https://www.checkobligationderetenue.be/> et sur le site Internet de la Sécurité Sociale : [https://www.socialsecurity.be/site\\_fr/employer/applics/30bis/index.html](https://www.socialsecurity.be/site_fr/employer/applics/30bis/index.html)

---

<sup>9</sup>Vous trouverez de plus amples informations concernant l'obligation de retenue pour dettes sociales et ses conséquences sur le site Internet de l'Office National de la Sécurité Sociale : [https://www.socialsecurity.be/site\\_fr/employer/applics/30bis/general/about.htm](https://www.socialsecurity.be/site_fr/employer/applics/30bis/general/about.htm)

<sup>10</sup>Vous trouverez de plus amples informations concernant l'obligation de retenue pour dettes fiscales et ses conséquences sur le site Internet du Service Public Fédéral Finances : [https://finances.belgium.be/fr/entreprises/retenues\\_pour\\_le\\_spf\\_finances/r%C3%A9capitulatif/construction](https://finances.belgium.be/fr/entreprises/retenues_pour_le_spf_finances/r%C3%A9capitulatif/construction)



---

## ARTIKEL 23. LITIGES

En cas de litige sur la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent contrat, seuls les tribunaux du domicile/siège de l'entrepreneur ou du maître d'ouvrage (biffer la mention inutile) sont compétents.

Établi à ..... le ..... en autant d'exemplaires qu'il y a de parties concernées.

Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Lu et approuvé pour accord.

L'entrepreneur

Pour le maître d'ouvrage  
Le syndic

### Annexes

- Devis
- Plans
- Cahier des charges
- Extrait de la BCE
- Le cas échéant : certificat d'établissement
- Attestation d'assurance conformément à la loi Peeters-Borsus