



## CONDITIONS GENERALES

### GÉNÉRALITÉS

1. On entend par «l'entrepreneur» la S.A. ANASTA, établie Bon Air 22 5520 Onhaye
2. En cas de contradiction, les documents prévalent selon l'ordre suivant: 1) le devis, 2) les conditions générales de la S.A. Anasta, 3) les plans, 4) le cahier des charges et 5) d'autres documents déclarés applicables.
3. Le maître de l'ouvrage doit avoir satisfait à toutes les prescriptions légales sur les plans administratif et réglementaire et disposer de toutes les autorisations nécessaires en ce qui concerne les travaux (permis de bâtir, permis d'environnement,...).
4. Tous les plans, dessins, projets et études de l'entrepreneur restent la propriété de l'entrepreneur. Celui-ci a le droit de les utiliser à des fins publicitaires sans pour cela être redevable d'un quelconque dédommagement au maître de l'ouvrage. **Le maître de l'ouvrage ne transmettra à aucune condition ces plans et études à des tiers ( Excepté l'Aviq ou les ergothérapeutes en charge du dossier), en tout ou en partie, sans autorisation écrite de l'entrepreneur sous peine de versement d'une indemnisation de 10% de la valeur du contrat de construction, sous réserve du droit de l'entrepreneur d'exiger une indemnisation totale du dommage encouru si celui-ci s'avérait supérieur.**
5. L'entrepreneur se réserve le droit d'apporter des modifications aux constructions et d'utiliser d'autres matériaux que ceux prévus dans l'offre ou le contrat d'exécution, à condition que la qualité soit comparable, et sans que cela donne lieu à une indemnisation ou à des réductions de prix.

### EXÉCUTION

6. L'entrepreneur n'est tenu au commencement des travaux qu'après réception des documents suivants:
  - **Étude/devis (signés pour accord par le maître d'œuvre)**
  - **Plans d'exécution (signés pour accord par le maître d'œuvre)**
  - **Le règlement de l'acompte tel que convenu sur le contrat/devis et dans le cadre d'une intervention Aviq, du règlement de la quote-part personnelle.**
  - Une preuve de la disponibilité de la totalité du montant du contrat, réservé à cette fin ( chantier > 20.000 € )
  - Copie du permis de construire ( si nécessité par le type de travaux )Dans la mesure où l'entrepreneur entame les travaux plus tôt à la demande du maître de l'ouvrage, il ne perd pas le droit de faire appel à ce qui précède au cours de la phase d'exécution.
7. Les délais d'exécution sont approximatifs et informatifs en jours ouvrables. Le dépassement de ces délais ne peut entraîner la rupture du contrat de construction ou quelque indemnité ou intérêts de retard que ce soit. Dans tous les cas, un maître de l'ouvrage ne peut intenter d'action en justice qu'après mise en demeure de l'entrepreneur, par l'intermédiaire de laquelle il octroie à ce dernier un délai raisonnable pour l'achèvement des travaux.
8. Le maître de l'ouvrage ne peut modifier les plans d'exécution approuvés que moyennant l'accord écrit de l'entrepreneur. Tous les frais qui en découlent sont à charge du maître de l'ouvrage.
9. **Le maître de l'ouvrage garantit que le chantier sera normalement accessible aux véhicules et qu'un espace de travail raisonnable sera laissé au ouvrier pendant la durée du chantier. Les pièces à aménager seront vidées avant le début des travaux. Dans le cas contraire, Anasta se réserve le droit de postposer le chantier. Le maître de l'ouvrage garantit également la présence des équipements d'utilité publique nécessaires sur le chantier comme l'électricité et l'eau. Les frais additionnels sont à charge du maître de l'ouvrage. Tout retard ou dommage qui en découlerait est exclusivement à charge du maître de l'ouvrage.**
10. Le maître de l'ouvrage doit informer l'entrepreneur avant le début des travaux de la présence possible de produits dangereux et/ou inflammables. Si ces renseignements ne sont mis à disposition qu'après le contrat de construction, tous les surcoûts éventuels qui en découleraient sont à charge du maître de l'ouvrage. A l'égard des sociétés d'utilité publique, seul le maître de l'ouvrage est responsable.



11. Lors de la constatation de toute défektivité, celle-ci doit être mentionnée immédiatement, clairement et par écrit, afin de permettre une intervention rapide. On entend ici par « constatation » la possibilité d'observation par un architecte ou un conducteur de chantier affecté à cette tâche, présent de façon suffisamment régulière sur l'ouvrage.
12. Le maître de l'ouvrage est tenu par les renseignements et instructions fournis par ses représentants qui interviennent en son nom dans la phase d'exécution (entre autres l'architecte, le responsable du chantier). Les tâches complémentaires et/ou modifiées engagent irrévocablement le maître de l'ouvrage.
13. S'il n'est pas possible de travailler dans des circonstances normales, par exemple en cas de mauvais temps, de mauvaise accessibilité, etc., et que le maître de l'ouvrage souhaite que le travail se poursuive, un prix supplémentaire sera dû pour les heures qui ont été ouvrées en supplément par rapport aux conditions normales, de même que les frais supplémentaires.
14. Il est supposé que le terrain est, sauf avis écrit contraire, libre de tout obstacle souterrain (anciennes fondations, caves, racines, systèmes d'égouts, canalisations, roches,...) qui pourraient empêcher les travaux de terrassement. Si ce n'était pas le cas, les éventuels coûts supplémentaires sont à charge du maître de l'ouvrage.
- 15. Les travaux supplémentaires liés au vices et défektivité cachés du bâtiment et mis à jours lors du démontage préalable à la réalisation du chantier seront réalisés à la charge du maître de l'ouvrage. Tout retard ou dommage qui en découlerait est exclusivement à charge du maître de l'ouvrage.**
16. Si le contrat comprend des fondations, le maître de l'ouvrage est tenu de faire procéder à des analyses du sol approfondies. A défaut, il se porte garant d'une portance du sol d'au moins 0,15 N/mm à maximum 1 m en dessous du niveau d'eau zéro du nouveau bâtiment à construire. Tous les frais complémentaires comme les frais d'analyses du sol et de fondations supplémentaires, ainsi que les frais encourus suite à la prolongation du délai d'exécution seront toujours à charge du maître de l'ouvrage.
17. Coordinateur de sécurité. Conformément aux dispositions légales, le maître de l'ouvrage est tenu de veiller à la désignation d'un coordinateur de (version 18 mai 2015) sécurité (tant au cours de la phase de conception que d'exécution des travaux). Les équipements prescrits par le coordinateur de sécurité, outre dans le cadre de dispositions légales, ne sont pas compris dans notre offre, sauf stipulation contraire. Ils seront intégralement refacturés au maître de l'ouvrage.
18. Responsabilité des bureaux d'étude et/ou des ingénieurs consultants. Lorsque l'entrepreneur est chargé de faire appel à un bureau d'étude ou à un ingénieur consultant de son choix dans le cadre des calculs d'exécution, il n'assume que la responsabilité du mauvais choix de ces spécialistes à l'égard du maître de l'ouvrage. Lorsque l'entrepreneur est chargé de faire appel à un certain bureau d'étude ou à un certain ingénieur consultant, ils seront les seuls à être responsables à l'égard du maître de l'ouvrage. Les dispositions précitées entrent en vigueur même quand la rémunération du bureau d'étude ou de l'ingénieur consultant est contractuellement à charge du maître de l'ouvrage.

## PRIX/FACTURATION/PAIEMENTS

1. Le contrat de construction peut, en outre, faire l'objet d'une révision en raison de circonstances imprévues inéluctables entravant financièrement ou autrement l'exécution du contrat. Ainsi, en particulier, en cas de modification exceptionnelle des prix du marché des matériaux de base qui mène à une relation contractuelle perturbée, l'entrepreneur peut exiger un changement de prix raisonnable et justifié.
2. Les révisions négatives ne peuvent pas être portées en compte.
3. Le solde sera facturé en se basant sur les états d'avancement des travaux à présenter préalablement par l'entrepreneur au maître de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage approuvera ces états d'avancement ou fera des remarques à leur sujet dans un délai de 5 jours ouvrables. A l'issue de ce délai, ils seront considérés être acceptés et l'entrepreneur pourra établir la facture conformément à ceux-ci.
4. Sauf clause expresse dans le contrat de construction, des retenues à titre de garantie sur les montants dus ne sont pas prévues. Le cas échéant, une lettre de garantie de bonne exécution peut être obtenue. Les frais se rapportant à cette lettre de garantie seront à charge du maître de l'ouvrage.
5. Toute contestation de la facture doit être dûment signifiée dans les huit jours. Toutes les factures sont payables à notre siège social dans les 10 jours de la date de la facture.
6. L'entrepreneur est autorisé à appliquer la compensation de créances entre les montants qui lui sont dus et les



montants dont il serait éventuellement redevable au maître de l'ouvrage.

7. En cas de paiement tardif, un intérêt de 1,00 % par mois débuté reste à payer, de plein droit et sans mise en demeure, sur tous les montants non réglés, à partir de la date de la facture. L'entrepreneur a, en outre, droit à des dommages et intérêts forfaitaires supplémentaires pour tous les dommages occasionnés par un défaut de paiement, ceci au taux de 10 % du montant de la facture et pour un montant minimum de 375,00 €.
8. Si le maître de l'ouvrage ne respecte pas ses obligations de paiement pendant l'exécution des travaux, l'entrepreneur sera autorisé, de plein droit et sans mise en demeure, à cesser les travaux et à reprendre possession des marchandises déjà livrées, sous réserve de son droit à des indemnités pour le préjudice subi. Le cas échéant, le délai d'exécution sera automatiquement prolongé du nombre cumulé de jours de retard des paiements, pouvant éventuellement être prolongé davantage en fonction des circonstances concrètes. L'entrepreneur est, en outre, en droit d'exiger du maître de l'ouvrage une garantie bancaire cohérente pour le solde des travaux toujours prévus, avant la reprise des travaux.
9. Toutes les marchandises livrées par l'entrepreneur restent sa propriété jusqu'à leur paiement intégral, même si elles étaient devenues immeubles par destination ou incorporation. Le maître de l'ouvrage n'est que leur titulaire et l'entrepreneur peut les enlever et les récupérer sans l'accord du maître de l'ouvrage. Ce droit n'expire et la propriété n'est définitivement transférée au maître de l'ouvrage que lorsque ce dernier a acquitté tous les montants dus. Si l'entrepreneur revendique son droit à la reprise des marchandises, il est autorisé à conserver les acomptes payés à titre d'indemnisation de son dommage et à titre d'avance.

## RÉSILIATION PRÉCOCE DU CONTRAT

1. En cas de rupture unilatérale du contrat d'entreprise par le maître de l'ouvrage préalablement à son exécution, ce dernier est redevable de dommages et intérêts forfaitaires à l'entrepreneur au taux de 25 % du montant de la soumission sans préjudice pour l'entrepreneur de réclamer l'indemnisation des dommages supplémentaires subis.
2. En dérogation à l'article 1794 du C.C., le maître de l'ouvrage n'est plus en droit de résilier le contrat d'entreprise dans l'intervalle une fois que les travaux ont débuté. Dès lors, l'entrepreneur est autorisé à exiger l'exécution forcée du contrat. Si le contrat est néanmoins résilié (entre autres sans que l'entrepreneur n'opte pour l'exécution forcée), le maître de l'ouvrage sera tenu au paiement de la partie des travaux déjà réalisés. L'entrepreneur a, en outre, droit à des dommages et intérêts correspondant à 15% du solde du montant du marché, exception faite des dommages supplémentaires qui pourraient être établis.
3. L'entrepreneur se réserve le droit de résilier le contrat sur-le-champ et sans mise en demeure à charge du maître de l'ouvrage ou de réclamer une garantie bancaire cohérente pour le solde restant dû et les travaux toujours prévus en cas de faits indiquant une mauvaise situation financière du maître de l'ouvrage
4. En cas de résiliation précoce du contrat, les parties établiront un relevé contradictoire de la partie des travaux déjà réalisés dans le cadre du contrat d'entreprise, à savoir de tous les travaux réalisés (sur chantier, en atelier ou chez des tiers) et de tous les matériaux commandés, livrés ou non et procéderont à l'estimation de la valeur de la soumission en se basant sur les données figurant dans le contrat actuel. Si le maître de l'ouvrage n'y donne aucune suite ou en l'absence d'accord soit sur le relevé de la partie des travaux déjà réalisés dans le cadre du contrat d'entreprise, soit sur la valeur de la soumission, la partie la plus diligente aura le droit de faire établir ce relevé soit par un expert à choisir d'un commun accord soit par l'expert désigné, par simple requête, par le Président du tribunal de commerce de Dinant. Tous les frais s'y rapportant sont à charge du maître de l'ouvrage.

## RÉCEPTION DES TRAVAUX

1. A la fin des travaux, le règlement du solde par le client est considéré comme acceptation et approbation définitive des travaux exécutés.
2. La période de responsabilité décennale de l'entrepreneur conformément aux art. 1792 et 2270 du code civil commence le jour de la mise en service.
3. Au jour de la réception provisoire des travaux (voir au point 5.1.) soit le jour de la mise en service (voir au point 5.2.) commence la (version 18 mai 2015) période de garantie de 6 mois, durant laquelle le maître de l'ouvrage peut mentionner d'éventuels vices cachés à l'entrepreneur. Un recours juridique possible doit être présentée dans un délai de prescription de 3 mois. L'entrepreneur est tenu de remédier à ces défauts dans un délai



raisonnable ou peut, selon son propre choix, proposer une compensation financière. L'entrepreneur n'est pas lié par ce devoir de garantie, lorsque le maître de l'ouvrage n'a pas satisfait entièrement à son obligation de paiement.

4. En cas de manques ou de défauts aux bâtiments à charge de l'entrepreneur, la responsabilité de l'entrepreneur est limitée à la valeur de construction originelle de la partie impliquée (quantité endommagée au prix unitaire) moins la vétusté des éléments défectueux, à l'exclusion de tout autre dommage tel que notamment dommage au mobilier, dommage consécutif, perte d'exploitation. L'entrepreneur a toujours le droit de réparer ou de remplacer lui-même la partie endommagée ou étant en défaut. **En ce qui concerne les marchandises livrées, la responsabilité de l'entrepreneur se limite aux garanties apportées par le fournisseur.**

## ASSURANCES – GARANTIE

- 6.1 Lors d'une rénovation la garantie ne couvre que les parties modifiées des structures, réseaux électriques et sanitaires. Anasta ne pourra en aucun cas être tenue responsable de la non-conformité et des défauts des structures et réseaux pré-existants.**
- 6.2 La garantie sur le matériel placé est de 2 ans, les frais de déplacement sont à la charge du client.**
- 6.3 Dès le début des travaux, le maître de l'ouvrage est responsable de tous dommages causés par des circonstances sortant du cadre du contrat de construction comme notamment, tempête, grêle, inondation, incendie, vol, vandalisme,... Le transfert des risques visés aux articles 1788 et 1789 du C.C. se fait au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la livraison des matériaux sur le chantier.
- 6.4 L'entrepreneur s'engage à assurer ses risques en responsabilité civile (garantie R.C. exploitation). Sauf clause contraire dans le contrat de construction, l'entrepreneur contractera également une police pour couvrir tous les risques du chantier (TRC) pour la valeur de la soumission. Les polices susmentionnées resteront à tout moment à la disposition du maître de l'ouvrage et celui-ci sera considéré en avoir pris connaissance avant la signature du contrat de construction. La responsabilité de l'entrepreneur se limite aux montants assurés et l'entrepreneur ne peut jamais être redevable d'une indemnité supérieure à celle octroyée par son assureur dans le cadre de dommages - de quelle que nature que ce soit.
- 6.5 Si, malgré une exécution correcte et consciencieuse des travaux, des dommages devaient être encourus par des tiers, (art. 544 du Code civil inconvénient de voisinage sans fautes), les frais qui y sont liés sont toujours à charge du maître de l'ouvrage. L'entrepreneur ne peut à cet égard jamais être invoqué en garantie.
- 6.6 Le maître de l'ouvrage renonce à garantie par rapport à l'entrepreneur pour lui-même et son assureur, en cas de remboursement par ce dernier après un cas de dommage. Le maître de l'ouvrage est tenu de mentionner ce remboursement à la première demande.

## LITIGES

Le présent contrat est régi par la législation belge. Seuls les tribunaux de Dinant sont compétents pour trancher tous les litiges qui pourraient naître entre les parties dans le cadre du présent contrat ou d'autres contrats qui en découlent. Les parties peuvent également, à leur gré, opter pour un règlement des litiges par voie d'arbitrage.



## ATTESTATION TVA 6%

Je soussigné, .....

domicilié .....

déclare, pour le bâtiment situé

..... ( rue / N° )

..... ( Code Postal / ville )

- que les travaux immobiliers effectués (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, restauration ou entretien, à l'exclusion du nettoyage) se rapportent à une habitation privée.
- être le consommateur final : propriétaire, locataire, usufruitier (*barrer les mentions inutiles*)
- que le bâtiment est utilisé exclusivement ou principalement comme logement privé.
- que le bâtiment en question est occupé depuis plus de 10 ans à partir du moment où la TVA est devenue exigible.

Rédigé le ..... à .....

..... (Signature)