

Dossier 037 –  
CONSTRUCTION D'UNE HABITATION  
  
**CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES  
CLAUSES ADMINISTRATIVES**

MAITRE DE L'OUVRAGE

---

ARCHITECTE

---

représentée par Laurent Derroncourt  
Rue Théodore Baron, 16 – 5000 Namur

INGÉNIEUR STABILITÉ

---

ED STAB  
Représentée par Elodie Delvaux

RESPONSABLE PEB

---

AMIRODE SPRL

COORDINATEUR SÉCURITÉ-SANTÉ

---

SECIND SPRL

**01. DELAIS ET ENGAGEMENTS**

Les soumissions des entrepreneurs devront se faire dans les délais les plus brefs possibles.  
Par ailleurs, le délai d'exécution devra être renseigné dans la soumission ainsi que la date possible de début de chantier.

Ce présent document reste la propriété de l'architecte et ne peut être reproduit sans son autorisation.

**02. DOSSIER D'ADJUDICATION**

Tous les documents, le contrat, les plans, le cahier général des charges et le cahier spécial des charges, numérotés et datés, ainsi que l'offre de l'entrepreneur, se complètent mutuellement et forment ensemble le dossier de l'entreprise.

L'entrepreneur ne peut exécuter la conception de manière différente sans l'accord préalable du Maître de l'ouvrage et de l'architecte.

L'entrepreneur ne pourra se prévaloir en aucun cas d'un manque d'information par les documents reçus. Ceux-ci se complètent mutuellement. Il est tenu s'il y a doute ou contradiction entre eux de les soumettre à l'approbation de l'architecte et de lui demander de trancher. L'entrepreneur est tenu de vérifier les cotations du bâtiment.

L'acceptation du marché entraîne, dans le chef de l'entrepreneur, l'agrégation des quantités renseignées dans le métré. L'entrepreneur a donc obligation, au nom de sa propre responsabilité, de vérifier le métré de l'architecte, qui n'est jamais qu'indicatif. Il indiquera dans son offre toute quantité qu'il aura modifiée.

**03. CONTRAT**

Chaque entreprise constitue un marché à prix global et à prix unitaires forfaitaires invariables. Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à l'entreprise initiale. Celles-ci seront réglées par voie de décompte sur la base des prix unitaires que les soumissionnaires auront indiqués dans leur offre.

Aucune indemnité ne sera due à l'entrepreneur en cas de suppression d'une partie des travaux, quelle que soit l'importance de la réduction décidée.

Tout poste non renseigné comme étant métré en quantité présumée (QP) ne donnera lieu à remesurage pour autant qu'il ait été exécuté sans modification de quantité par rapport au contrat d'entreprise.

**04. REMISE DE PRIX**

Les entrepreneurs soumissionnaires remettront prix obligatoirement sur le formulaire de remise de prix joint au dossier.

L'entrepreneur signalera au moment de la remise de son offre les quantités ou les articles sur lesquels il est éventuellement en désaccord.

Les documents doivent rentrer avec la soumission. Ils seront par la suite remis à l'entrepreneur adjudicataire qui signera pour accord une série complète des documents qu'il renverra au bureau de l'architecte endéans la huitaine de l'acceptation de la soumission.

Par le fait de signer, l'entrepreneur reconnaît tous les travaux exécutables.

Tout exemplaire supplémentaire sera fourni au prix de la reproduction.

La soumission sera accompagnée, sous peine de nullité, du devis quantitatif avec prix unitaire, dont le montant doit concorder avec celui de la soumission.

**05. REVISION DE PRIX**

Aucune formule de révision des prix ne sera d'application pour le présent marché.

**06. TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**

Pour tous travaux supplémentaires éventuels, l'entrepreneur devra obtenir l'accord écrit préalable de l'architecte.

**07. RACCORDEMENTS PROVISOIRES ET FRAIS DE CHANTIER**

Le maître de l'ouvrage fournit l'eau et l'électricité (220V) nécessaire au chantier.

Un accord avec le voisinage ne doit en aucun cas engager la responsabilité du Maître de l'ouvrage.

**08. CODE DE MESURAGE**

Sauf indication contraire, le code de mesurage appliqué pour les métrés est la norme NBN B06-001 "Mesurage dans le bâtiment : méthode de mesurage de quantités dans le bâtiment" (code standard de mesurage) de 1982 et la norme NBN B06-002 "Surfaces et volumes des bâtiments : définitions et mode de mesurage" de 1983 ou celui en vigueur au moment de la remise de l'offre.

**09. EXECUTABILITE DE L'OFFRE**

L'entreprise sera exclusivement régie par les conditions reprises aux divers documents du présent dossier et du contrat d'entreprise. Par le fait même de sa soumission, l'entrepreneur reconnaît les plans conformes aux règles de bâtir et parfaitement exécutables par tous moyens dont il a l'entière responsabilité.

Toutes adjonctions, modifications ou retranchements éventuels par rapport à la description contenue dans les documents du marché, doivent être clairement spécifiés en fin de soumission, en indiquant les plus ou moins-values en résultant.

**10. MESURES RELATIVES A LA SECURITE DES TRAVAILLEURS SUR CHANTIER**

Pour tout chantier où au moins deux entrepreneurs sont simultanément ou successivement actifs, l'intervention d'un coordinateur santé et sécurité est requise, tant au niveau de la conception (le coordinateur projet), qu'au niveau de l'exécution (le coordinateur réalisation).

Le coordinateur projet veille à ce que le projet prenne en compte les principes de prévention des risques d'accident auxquels les travailleurs peuvent être exposés. Le coordinateur réalisation veille à l'application concrète de ces principes de prévention. Il veille également à ce que tous les participants à l'acte de construire les prennent en considération.

L'entrepreneur se conforme aux dispositions légales et réglementaires concernant le bien-être des travailleurs (loi du 4 août 1996 et arrêté royal du 25 janvier 2001) et à les faire respecter par ses sous-traitants.

En cas d'infraction à ces dispositions et en particulier en cas d'accident du travail, l'entrepreneur et ses ayants causes renoncent à tout droit et action à l'égard du Maître de l'ouvrage, de l'architecte, de l'ingénieur et du coordinateur de sécurité, sauf si l'infraction ou l'accident a été causé par une faute intentionnelle.

La présente clause constitue une stipulation pour autrui : en conséquence l'entrepreneur fera insérer la présente clause dans les contrats de sous-traitance et les contrats d'assurance légale des accidents du travail.

L'article 30 de l'arrêté royal précise :

- que les soumissionnaires joignent à leur offre un document décrivant la manière dont ils exécuteront l'ouvrage pour tenir compte du plan de sécurité et de santé;
- que les soumissionnaires joignent à leur offre un calcul de prix séparé concernant les mesures et moyens de prévention déterminés par le plan de sécurité et de santé.

**11. BUREAUX D'ETUDES**

L'étude de la partie stabilité (fondations, y compris sondage de sol) est confiée à un bureau d'études et est rémunérée par le Maître de l'ouvrage.

L'architecte doit approuver chaque étude particulière mais seulement en tant que coordinateur ayant présidé à la conception générale de l'ouvrage et devant vérifier, non pas les calculs, mais la conformité de l'étude aux solutions générales qu'il a prescrites.

**12. COMMUNICATIONS DIVERSES**

L'entrepreneur transmet simultanément copie à l'architecte de toute correspondance, devis, factures, relevés de comptes, en bref tous documents qu'il adresse au Maître de l'ouvrage.

**13. GARANTIES**

Plusieurs possibilités de mise en garantie du travail effectué par l'entreprise sont possibles :

- Les facturations seront diminuées d'une garantie de bonne fin de 10%. 5% de la somme seront libérés par la délivrance du certificat de réception provisoire des travaux, le solde (5% restants) le sera à la réception définitive.
- En variante à cette première démarche, tout prélèvement de 5% entre la réception provisoire et définitive peut être remplacé par une garantie bancaire du montant précité. Modalités doivent en être fixées.
- L'entreprise effectuée avant le début de son chantier, un cautionnement collectif ou privé d'un montant de 10% du contrat d'entreprise, 5% seront libérés à la réception provisoire, les 5 derniers le seront à la réception définitive.

**14. ASSURANCES**

Par le fait du début des travaux, l'entrepreneur reconnaît être couvert par les Polices d'assurances adéquates en matière d'incendie, d'accident ou dommage pouvant survenir à des tiers par ou à cause de ses travaux.

L'entrepreneur fournira à l'architecte ou au Maître de l'ouvrage les documents établissant l'exécution des obligations susmentionnées.

**15. DELAIS D'EXECUTION**

Les délais qui seront fixés de commun accord avec l'entrepreneur lors de la signature du contrat de l'entreprise seront de stricte application. Des indemnités de retard prévues dans le contrat d'entreprise pourront être réclamées après mise en demeure en cas de retard dans l'exécution des travaux commandés.

Ces pénalités seront toutefois plafonnées à 10% maximum de montant de l'entreprise.

Est considéré comme jour d'intempérie, les jours pendant lesquels le travail a, ou aurait, par suite de conditions météorologiques défavorables ou de leur conséquence, été rendu impossible durant 4 heures minimum, à condition que ces jours soient signalés par l'entrepreneur au Maître de l'ouvrage (avec copie à l'architecte) par lettre ou télécopie dans les 30 jours calendrier de leur survenance.

**16. CONFORMITE DES MATERIAUX ET FOURNITURES**

L'entrepreneur fournit à l'architecte, à sa demande, les certificats d'origine ou toute autre pièce de nature à prouver que les matériaux approvisionnés sur chantier répondent, quant à leur provenance et à leur qualité, aux besoins des ouvrages à réaliser et aux exigences des documents du marché.

**17. SPECIFICATIONS TECHNIQUES DES PRODUCTEURS**

Les spécifications de mise en œuvre édictées par les producteurs de matériaux sont de stricte application.

**18. FACTURATION**

Les facturations seront effectuées par tranches sur base des états d'avancement établis chaque fin de mois ou suivant avancement du chantier et approuvés par l'architecte. Elles sont envoyées en trois exemplaires au domicile de l'architecte. La page de garde renseigne le numéro de TVA éventuel du Maître de l'ouvrage. Toutes les factures seront soumises à l'approbation préalable de l'architecte. Elles seront honorées dans un délai de huit jours maximum, à dater de leur approbation.

**19. DECHETS DE CHANTIER**

Les déchets de chantier générés sur le chantier, qu'ils proviennent d'opérations de démolition, qu'il s'agisse de rebuts ou chutes de matériaux ou de surplus de production, etc. seront régulièrement évacués. Ils seront gérés conformément à la législation relative aux déchets : ils ne seront ni brûlés ni enfouis sur place sous peine de sanction.

**20. RESILIATION DU CONTRAT**

En cas de retard sur le planning d'exécution des travaux, imputable à l'entrepreneur, le Maître de l'ouvrage pourra recourir à la procédure suivante :

- a) Constatation de la, ou des, contraventions au contrat par un expert;
- b) Mise en demeure par lettre recommandée, à l'entrepreneur, lui enjoignant d'œuvrer de manière à rattraper le retard dans un délai maximal à déterminer, compatible avec les dates d'intervention fixées aux autres entreprises de parachèvement.
- c) Si au terme du nouveau délai fixé ci-avant, les retards n'étaient pas absorbés, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de mettre fin unilatéralement au contrat d'entreprise et de procéder sans tarder au remplacement de l'entrepreneur défaillant sans attendre l'expiration du délai global fixé à celui-ci. En pareilles circonstances, un mesurage contradictoire des quantités mises en œuvre serait effectué en vue de l'établissement du décompte du montant de l'entreprise.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prolongation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée, en accord avec le Maître de l'ouvrage et l'architecte du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

**21. RESPONSABILITES**

L'entrepreneur est responsable des travaux qu'il a exécutés à l'égard du Maître de l'ouvrage. Il devra délivrer ces ouvrages complètement terminés et en parfait état. Il devra donc en assurer leur entretien jusqu'à la réception provisoire. Jusqu'à la réception définitive, l'entrepreneur reste responsable vis-à-vis du Maître de l'ouvrage, des vices cachés lors de la réception provisoire.

Il appartient à l'entrepreneur seul d'assurer la police de son chantier, de prendre toutes mesures de précaution dans l'intérêt de la sécurité de son personnel ou des tiers dans le cadre de son entreprise, de prendre à sa charge toutes assurances généralement quelconques (accidents, accidents du travail, responsabilité civile, etc.) même s'il travaille simultanément avec d'autres entreprises. En aucun cas l'entrepreneur ne pourra invoquer que la police du chantier incombe au Maître de l'ouvrage. Il reconnaît toutes les sujétions auxquelles l'exécution de ses travaux est soumise, notamment pour leur nature, leur emplacement, leur soumission aux lois, arrêtés et règlements dont le R.G.P.T. qui les régissent ou qui régissent les propriétés voisines.

Tous dégâts occasionnés par l'entrepreneur aux biens du Maître d'Ouvrage ou à ceux d'un tiers, seront immédiatement à réparer à ses frais.

Le Maître de l'ouvrage s'engage à ne passer contrat qu'avec des entrepreneurs dont la responsabilité professionnelle en ce compris la garantie décennale est couverte par une assurance. L'inobservation de cette obligation ne peut accroître les charges assumées par l'architecte du chef du contrôle des ouvrages.

**22. RECEPTION PROVISOIRE**

La réception provisoire est sollicitée par l'entrepreneur par écrit en invitant le Maître de l'ouvrage et l'architecte d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande. Elle fait l'objet d'un procès verbal dressé par l'architecte et contresigné par le Maître de l'ouvrage et l'entrepreneur. La réception définitive a lieu 12 mois après la réception provisoire.

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination. La réception provisoire emporte l'agrément du Maître de l'ouvrage sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents à la date de la réception provisoire. L'intervention des autres corps de métier avant la réception provisoire, conformément aux dispositions du planning des travaux, ne constituera pas une acceptation tacite de cette réception provisoire.

Le Maître de l'ouvrage sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble à transformer; le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

Suivant ce dernier point, l'entrepreneur ne peut en aucun cas faire réceptionner, voire faire payer au client une quelconque livraison faite sur le chantier. Il reste propriétaire et responsable des matériaux stockés sur place jusqu'à leur mise en œuvre complète.

La réception provisoire marque le début de la garantie décennale.

**23. RECEPTION DEFINITIVE**

La réception définitive aura lieu un an après la date de la réception provisoire.

Elle est demandée par le Maître de l'Ouvrage à l'entrepreneur et l'architecte quinze jours avant la date d'échéance. A défaut de demande du Maître de l'Ouvrage, la facture de solde ou libération de garantie de l'entrepreneur fera office de demande de réception définitive. A partir de ce fait, le Maître de l'Ouvrage fera valoir ses droits dans les quinze jours à dater de la facture ou du courrier de l'entreprise.

Dans le cas où, ni le Maître de l'ouvrage ni l'entrepreneur ne demandent l'organisation de la réception définitive, celle-ci sera acquise tacitement.

**24. ADMINISTRATION COMMUNALE**

L'entrepreneur prendra contact avec les services communaux afin de s'enquérir des dispositions pratiques à prendre durant les travaux (règlement communal sur les bâtisses, règlements de police, taxes à acquitter, signalisation à prévoir, palissades, protection des piétons, etc.).