

Conditions générales applicables au contrat conclu entre le maître de l'ouvrage et la SRL DELBRASSINE WAREMME

1. CHAMP D'APPLICATION ET ACCEPTATION DES CONDITIONS GÉNÉRALES

1.1. Définition

Au sens des présentes conditions générales, l'on entend par « Maître d'ouvrage » :

- le commettant, pour lequel la SA DELBRASSINE WAREMME (ci-après « DELBRASSINE WAREMME») exécute ou fait exécuter le travail ou l'ouvrage, dans le cadre duquel le contrat est conclu, ainsi que l'ensemble de ses mandataires (architectes, coordinateurs-sécurité, bureaux d'études, etc...).
- l'entrepreneur qui a confié à DELBRASSINE WAREMME des travaux en sous-traitance

1.2. Applicabilité

Les présentes conditions générales s'appliquent sans réserve à tous rapports contractuels entre DELBRASSINE WAREMME et le Maître de l'ouvrage pour les chantiers en cours ou à venir, à moins qu'il n'y soit expressément dérogé dans les dispositions particulières d'un contrat relatif à un chantier considéré.

Les présentes conditions générales prévalent même si une disposition similaire est prévue dans celles du Maître de l'ouvrage, de sorte que toute clause et/ou conditions générales ou particulières imprimées au recto ou au verso de toute offre et/ou facture du Maître de l'ouvrage ne sont en aucun cas applicables aux relations contractuelles entre parties et ne sont pas opposables à DELBRASSINE WAREMME.

Le fait de ne pas avoir exercé l'un des droits repris dans les présentes conditions générales ou de ne pas avoir exigé une stricte application par le cocontractant d'une desdites obligations ou stipulations ne constitue pas une renonciation à exiger ultérieurement l'application de cette stipulation ou obligation.

L'annulation éventuelle d'une des clauses des présentes conditions générales n'affecte en rien la validité des autres clauses.

1.3. Acceptation des conditions générales

Les conditions générales sont automatiquement annexées à chaque contrat (offre / devis / bon de commande...).

Partant, la signature du contrat vaut acceptation des présentes conditions générales.

Par la signature du bon de commande, du contrat ou par paiement d'un acompte ou encore de la commande, le cocontractant de DELBRASSINE WAREMME reconnaît définitivement avoir pris connaissance des présentes conditions générales, qui emporte l'application de celles-ci.

En cas de contrats successifs conclus entre DELBRASSINE WAREMME et un même Maître de l'ouvrage, les présentes conditions générales s'appliquent de plein droit à l'ensemble de ces contrats, dès lors qu'elles ont été valablement annexées et acceptées à l'occasion d'au moins l'un d'entre eux, sauf stipulation contraire expresse et écrite.

2. L'OFFRE

Sauf stipulation contraire, l'offre n'est valable que durant une période à durée déterminée mentionnée sur l'offre. L'entrepreneur n'est tenu par son offre que si l'acceptation du donneur d'ordre lui parvient dans ce délai.

Les spécifications des offres et du contrat font seules foi et ne comprennent que les travaux strictement y indiqués.

3. DÉLAI D'EXÉCUTION

Le délai d'exécution est arrêté dans l'offre ou dans les conditions particulières du marché.

À défaut d'avoir arrêté le délai d'exécution, DELBRASSINE WAREMME réalisera les travaux endéans un délai raisonnable et ce eu égard notamment à la nature des travaux confiés, la configuration des lieux, etc. Les éventuels délais que le cocontractant imposerait à la suite de la commande sont toujours donnés à titre indicatif.

Sont systématiquement exclus du délai d'exécution les week-ends, les jours fériés, les congés de la construction, les jours de repos compensatoires et les journées d'intempéries.

4. LE PRIX DES TRAVAUX – RÉVISION DU PRIX

- 4.1. Sauf disposition contraire expresse, les prix remis par DELBRASSINE WAREMME le sont en quantités présumées selon le principe du bordereau de prix.
- 4.2. Lorsque le marché comporte des postes à quantités forfaitaires, toute augmentation des quantités nécessaires à l'exécution des travaux est supportée par l'entrepreneur, sauf si cette augmentation résulte d'une erreur, quelle qu'en soit la nature, ou d'un défaut d'étude imputable au maître de l'ouvrage. En revanche, une diminution des quantités réellement mises en œuvre n'ouvre pas droit, pour le maître de l'ouvrage, à une réduction du prix convenu.

La nature forfaitaire d'une quantité implique, par essence, l'invariabilité du prix et de l'étendue des travaux convenus.

Toute modification du projet, des plans ou du poste concerné affectant la consistance des prestations, leur volume ou encore la fourniture à installer, fait perdre à celui-ci son caractère forfaitaire et le transforme en poste à quantité présumée, donnant lieu à révision ou adaptation du prix selon les règles applicables.

- 4.4. Les prix sont établis sur base des conditions économiques en vigueur au moment de l'établissement de l'offre de DELBRASSINE WAREMME ou, à défaut d'offre, du mois précédant la signature du contrat. Ils sont soumis à révision en cas d'augmentation des matières premières, des salaires, des charges sociales et fiscales et autres événements susceptibles d'appréciation objective, et ce, jusqu'à la fin du chantier.

Le montant de la révision est établi en application de la formule suivante :

$$p = P * [0,4 * (s/S) + 0,4 * (i - 2021 / I - 2021) + 0,2]$$

Dans cette formule :

- P = montant des travaux réalisés
- p = montant révisé
- S = est le salaire horaire moyen fixé par la Commission paritaire de la construction, en vigueur au 10ème jour précédant la remise de l'offre et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis à cette date par le SPF Economie
- s = est ce salaire horaire, enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage susmentionné admis lors de cette période
- I-2021 = est l'indice mensuel fixé par la Commission de la Mercuriale des Matériaux de Construction, en vigueur le mois précédant la date d'ouverture de la soumission ou le cas échéant, de la date de remise de l'offre

- i-2021 = la valeur de I-2021, le mois précédant le début des travaux faisant l'objet de l'état d'avancement

Sauf convention contraire, nos devis et tarifs s'entendent nets de révision pendant un délai d'option d'un mois.

Les prix de notre tarif s'entendent uniquement pour fourniture et réalisation de matériel en Belgique. La fourniture ou la réalisation des travaux à l'étranger feront l'objet d'une remise de prix sur demande.

Le prix peut être révisé à l'envoi de chaque facture.

- 4.4. Sauf mention contraire, les mesures de sécurité imposées par le coordinateur de sécurité et non connues au moment de la remise de notre offre ne sont pas comprises dans le prix de celle-ci.

5. FACTURATION ET PAIEMENT

- 5.1. Sauf disposition contraire au contrat, le paiement des travaux s'effectuera comme suit :

- Un acompte de 30 % est facturé à la commande ;
- Des acomptes sont facturés mensuellement sur la base d'états d'avancement adressés préalablement et approuvés dans les 10 jours. A défaut de réaction dans ce délai, l'approbation est tacite.
- Le solde du marché est facturé à l'achèvement des travaux après envoi d'un état d'avancement final.

L'acompte initial de 30 % est déduit au fur et à mesure des états d'avancement mensuels.

Pour les travaux inférieurs à 25.000€ HTVA commandés par un consommateur, les modalités peuvent être différentes à savoir la facturation d'un acompte de 30 % à la commande et le solde en fin de chantier.

Toutes factures ou acomptes non contestés par recommandé endéans les délais stipulés aux points 5.2 et 5.3 sont considérées comme définitivement acceptés. Le paiement vaut également acceptation. En cas de défaut de paiement d'une facture à son échéance, le paiement de la totalité des factures dues par le cocontractant deviendra immédiatement exigible, même si les factures concernent d'autres contrats.

- 5.2. Si le maître de l'ouvrage est un « consommateur », au sens de l'article I 1, 2° du Code de Droit économique, sauf convention contraire, les factures sont payables au comptant. À défaut de paiement un premier rappel gratuit sera envoyé au Donneur d'ordre par l'Entrepreneur. En cas de non-paiement dans un délai de 14 jours calendriers à compter soit du 3ème jour ouvrable suivant l'envoi dudit premier rappel gratuit, soit du jour calendrier suivant celui où le rappel a été envoyé par voie électronique, les montants impayés seront augmentés :

- D'un intérêt de retard calculé au taux fixé par la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, au prorata du nombre de jours de retard de paiement à compter du 3ème jour ouvrable suivant l'envoi du premier rappel gratuit, soit du jour calendrier suivant celui où le rappel a été envoyé par voie électronique ;
- Ainsi que d'une indemnité forfaitaire égale à :

Pour toute dette inférieure ou égale à 150 euros : 20 euros ;

Pour toute dette comprise entre 150,01 euros et 500 euros : 30 euros augmentés de 10% du montant restant dû sur la tranche comprise entre 150,01 et 500 euros

Pour toute dette supérieure à 500 euros : 65 euros augmentés de 5% du montant dû sur la tranche supérieure à 500 euros avec un maximum de 2000 euros.

- 5.3. Pour les maître de l'ouvrage qui ne peuvent être qualifiés de « consommateurs », au sens de l'article I 1, 2°

du Code de Droit économique, sauf convention contraire, les factures sont payables à trente jours date de facture, à défaut de quoi les montants dus porteront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux fixé par la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, calculé au prorata du nombre de jours de retard de paiement.

De même, les montants dus et non payés par le cocontractant à l'échéance sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10 % du montant restant dû avec un minimum de 125 €.

6. CONNEXITÉ ET COMPENSATION

Les dettes et créances entre parties, qu'elles soient relatives à la présente commande ou de toutes autres obligations entre parties, même issues d'autres commandes ou chantiers, se fondent en un compte unique donnant lieu à compensation automatique comme au sein d'un compte courant, de sorte qu'une connexité et qu'un lien de dépendance financière réciproque existe entre ces différentes conventions.

7. MODIFICATIONS DU MARCHÉ

7.1. Principe

Si le maître de l'ouvrage demande des modifications au marché, celles-ci doivent en principe être formulées par écrit et être acceptées par DELBRASSINE WAREMME. Au besoin, un avenant est conclu.

Si tel n'est pas le cas, l'exécution des travaux complémentaires par DELBRASSINE WAREMME démontre l'intention du maître de l'ouvrage de modifier le marché de base de même que l'accord de DELBRASSINE WAREMME sur cette modification, sauf à démontrer dans le chef du maître de l'ouvrage que lui-même ou son architecte en charge du contrôle des travaux s'est opposé au démarrage de ses travaux complémentaires ou à leur poursuite. Cette preuve doit reposer sur un écrit (tel un courrier ou un procès-verbal de réunion de chantier adressé endéans l'exécution des travaux complémentaires).

Le délai d'exécution du chantier est majoré du nombre de jours supplémentaires nécessaires à l'exécution des modifications / travaux complémentaires.

7.2. Prix, délai et Acceptation

7.2.1. Les prix et délais des travaux complémentaires sont intégrés dans l'offre préalable à l'exécution des travaux ou dans un nouveau poste de l'état d'avancement mensuel des travaux. Le Maître de l'ouvrage est réputé accepter ces conditions s'il n'émet aucune contestation écrite dans les 10 jours ouvrables suivant la notification de l'offre ou de l'état d'avancement selon le cas.

7.2.2. À défaut d'offre préalable à l'exécution des travaux, le prix est toujours fixé de l'une des manières suivantes :

- 1) Soit selon un tarif horaire en vigueur au sein de l'entreprise (au moment de la réalisation de la prestation complémentaire) ;
- 2) Soit aux prix unitaires du contrat lorsqu'il s'agit de la répétition de travaux déjà convenus ;
- 3) Soit, à défaut, selon les prix unitaires fournis initialement à titre d'information en annexe du contrat avec le Maître de l'ouvrage ;

Le délai complémentaire est proratisé en fonction du délai total d'exécution, du montant total du marché et du montant de la modification.

Le maître de l'ouvrage ne pourra, dans une telle hypothèse, contester ni le prix ainsi défini ni le délai ainsi calculé.

7.2.3. En cas de désaccord quant aux prix et/ou quant aux délais des travaux complémentaires en cours d'exécution ou une fois exécutés, DELBRASSINE WAREMME est en droit de suspendre l'exécution du chantier sans que cela ne puisse donner droit à la moindre indemnisation dans le chef du maître de l'ouvrage.

7.2.4. Le cas échéant, le délai d'exécution du chantier est augmenté du nombre de jours de suspension majorés de 15 jours ouvrables (nécessaire à la reprise de chantier et sa replanification).

7.3. Modification impliquant une diminution du montant initial du marché

Lorsque le maître de l'ouvrage ordonne une ou plusieurs modifications dont l'ensemble détermine une diminution du montant initial du marché, l'entrepreneur a droit à une indemnité forfaitaire égale à 20 pour cent de cette diminution, quel que soit le montant final du marché.

7.4. Modification impliquant une diminution de quantités présumées d'ores et déjà commandées par DELBRASSINE WAREMME

En cas de modification du marché impliquant une diminution des quantités présumées initialement prévues, le maître de l'ouvrage prend en charge le coût du matériel que l'entrepreneur a déjà commandé, dès lors que cette commande est intervenue avant la notification écrite de la modification par le maître de l'ouvrage à DELBRASSINE WAREMME.

Cette prise en charge couvre le prix d'achat du matériel, les frais accessoires (transport, stockage, manutention) ainsi que, le cas échéant, les pénalités, indemnités de dédit ou tout autre dommage imposés par les fournisseurs.

Toutefois, aucune indemnisation n'est due si le maître de l'ouvrage démontre que DELBRASSINE WAREMME a pu réaffecter le matériel concerné à un autre chantier dans un délai raisonnable et à des conditions financières équivalentes à celles du présent marché.

En cas de réaffectation entraînant une perte financière, même partielle, cette perte est intégralement supportée par le maître de l'ouvrage.

La possibilité de réaffectation du matériel n'est jamais présumée et sa démonstration incombe exclusivement au maître de l'ouvrage.

7.5. Refus

Dans tous les cas, DELBRASSINE WAREMME peut refuser les modifications / demandes complémentaires du maître de l'ouvrage.

Dans ce cas, l'exécution du contrat se poursuit selon les modalités du contrat de base sans que ce refus ne puisse constituer un manquement.

7.6. Modification du planning par DELBRASSINE WAREMME

Sans préjudice de la date d'achèvement final, DELBRASSINE WAREMME se réserve le droit de modifier pour des raisons techniques ou d'organisation le planning des travaux. Le cocontractant ne peut prétendre à aucune indemnité de ce chef ou refuser un paiement.

8. EXCEPTION D'INEXÉCUTION

8.1. Sans préjudice de la faculté de résolution extrajudiciaire prévue à l'article 16 des présentes et du droit à des dommages et intérêts, DELBRASSINE WAREMME peut suspendre l'exécution du chantier lorsque le Maître de l'ouvrage est en état d'inexécution de paiement d'une facture échue depuis plus de 5 jours ouvrables, lorsqu'il résulte de son comportement qu'il ne s'exécutera plus ou encore lorsqu'il est à l'origine d'un acte ou d'une omission empêchant ou rendant plus contraignante l'exécution par DELBRASSINE WAREMME de ses obligations.

Dans ce cas, sauf accord contraire, DELBRASSINE WAREMME reprend l'exécution de ses obligations uniquement lorsque le paiement complet des factures en souffrance a été effectué ou lorsque le manquement empêchant ou rendant plus contraignante l'exécution par DELBRASSINE WAREMME de ses obligations a été levé.

- 8.2. DELBRASSINE WAREMME peut suspendre l'exécution d'un chantier quand bien même le manquement du maître de l'ouvrage concerne un autre chantier.
- 8.3. Le délai d'exécution du chantier est augmenté du nombre de jours de suspension majorés de 15 jours ouvrables (nécessaire pour la reprise de chantier et sa replanification).

En aucun cas, le délai complémentaire lié à l'inexécution du Maître de l'ouvrage ne peut constituer un manquement grave justifiant la résolution du contrat.

9. EXÉCUTION ET NATURE DES OBLIGATIONS

- 9.1. Dans le cadre de l'exécution des prestations commandées, DELBRASSINE WAREMME est tenu à une obligation de moyen.
- 9.2. Le maître de l'ouvrage devra mettre gratuitement à la disposition de DELBRASSINE WAREMME un local accessible fermant à clef pour abriter les vêtements, outillage et effets du personnel, il devra également être mis à la disposition de DELBRASSINE WAREMME un emplacement suffisant pour le façonnage, le montage et le stockage des matériaux de DELBRASSINE WAREMME. Le courant électrique et la force motrice nécessaires à l'éclairage des locaux et au fonctionnement de l'outillage sont à prévoir par le maître de l'ouvrage ; ils seront mis gratuitement à la disposition de DELBRASSINE WAREMME. Dans le cas de réalisation de travaux à des hauteurs supérieures à 3 mètres, l'état du sol et la disposition des machines ou matériel entreposé devra permettre à DELBRASSINE WAREMME la circulation des échafaudages roulants.
- 9.3. La maître de l'ouvrage doit veiller à ce que les matériaux, marchandises ou installations qui doivent être livrés par nous puissent être stockés en toute sécurité.

10. RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

10.1. Réception provisoire

- 10.1.1. Aucune formalité n'est imposée aux parties pour l'obtention de la réception provisoire.

Celle-ci est tacitement accordée par le Maître de l'Ouvrage en cas de prise de possession ou d'utilisation des ouvrages ou encore en cas de paiement intégral des travaux exécutés par DELBRASSINE WAREMME.

Le Maître de l'Ouvrage qui aurait pris possession de l'ouvrage, qui l'utilise ou encore qui a payé l'intégralité des factures peut uniquement s'y opposer en notifiant d'initiative par courrier recommandé 15 jours calendrier après la réception de l'état final d'avancement les raisons de son refus. Est joint à ce courrier une liste exhaustive des remarques à lever et un reportage photographique permettant à DELBRASSINE WAREMME de préparer son intervention à venir. À défaut de respecter ce délai et ces conditions, la réception provisoire est acquise.

- 10.1.2. Les petites imperfections ou petites 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.
- 10.1.3. La réception provisoire emporte l'agrément du maître de l'ouvrage sur les travaux qui sont réceptionnés et couvre les vices apparents, pour autant qu'ils ne tombent pas sous le champ d'application des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil (la responsabilité décennale).

- 10.1.4. L'entrepreneur général ne peut refuser la réception provisoire des travaux exécutés par DELBRASSINE WAREMME dès lors que lui-même a obtenu, expressément ou tacitement, la réception provisoire correspondante auprès du maître de l'ouvrage.

Il en va de même lorsque le refus de réception par le maître de l'ouvrage repose sur des motifs étrangers aux prestations exécutées par DELBRASSINE WAREMME, tels que des défauts imputables à d'autres corps de métier, à des éléments de conception ou à des circonstances indépendantes de l'exécution de ses propres travaux.

Dans ces hypothèses, la réception provisoire des travaux de DELBRASSINE WAREMME est réputée acquise de plein droit à la date de la réception (expresse ou tacite) intervenue entre l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage, ou, en cas de refus pour des causes étrangères, à la date à laquelle la réception aurait normalement dû être accordée.

Cette réception emporte les effets définis à l'article 10.1.3.

- 10.1.5. En cas de refus injustifié de réception provisoire, le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur général est redevable envers DELBRASSINE WAREMME d'une indemnité de retard assimilée à un intérêt de 12 % par jour de retard appliqué sur les sommes retenues à titre de garantie, de cautionnement ou de solde contractuel.

À défaut de telles sommes, cette indemnité est calculée sur une base forfaitaire équivalente à 0,07 % du montant total hors TVA du marché par jour de retard, sans préjudice du droit de DELBRASSINE WAREMME de réclamer la réparation intégrale de tout dommage complémentaire prouvé. L'indemnité est dans cette hypothèse plafonnée à 2,5 % du montant du marché.

Le délai de retard court à compter du lendemain du jour où la réception provisoire aurait dû être accordée, conformément aux articles 10.1.1 à 10.1.4, jusqu'à la date effective de réception.

Cette indemnité est automatiquement due, sans mise en demeure préalable, dès lors que le refus de réception est contraire aux conditions contractuelles ou dépourvu de justification imputable à DELBRASSINE WAREMME.

10.2. Réception définitive :

Aucune formalité n'est imposée aux parties pour l'obtention de la réception définitive.

Celle-ci est tacitement accordée par le Maître de l'Ouvrage à l'échéance d'un délai d'1 an après la réception provisoire.

Le Maître de l'Ouvrage peut s'y opposer en notifiant d'initiative par courrier recommandé 15 jours calendrier avant la date d'anniversaire de la réception provisoire les raisons de son refus. Est joint à ce courrier une liste exhaustive des remarques à lever et un reportage photographique permettant à DELBRASSINE WAREMME de préparer son intervention à venir. À défaut de respecter ce délai et ces conditions, la réception définitive est acquise.

10.3. Période de garantie, limitation de la période garantie pour certains matériaux et exclusion de garantie concernant certains matériaux

- 10.3.1. Pour les matériaux fournis ou mis en œuvre, la garantie est limitée à la garantie donnée par les fabricants. DELBRASSINE WAREMME n'accorde aucune garantie sur les matériaux fournis par le maître de l'ouvrage ou sur ceux dont le fournisseur a été imposé par ce dernier.

De même, aucune garantie ne sera due en cas de dommages résultant d'une faute imputable au maître de l'ouvrage ou à des tiers, notamment en cas de maladresse, d'usage anormal, de négligence, de défaut d'entretien ou d'utilisation non conforme aux règles de l'art.

- 10.3.2. La garantie de DELBRASSINE WAREMME se limite exclusivement, à son choix, à :

- la réparation sur place,
- la réparation en atelier,
- ou le remplacement de la pièce, du matériau ou de la partie de l'ouvrage reconnue comme défectueuse par DELBRASSINE WAREMME.

10.3.3. Pour mettre en œuvre la garantie, le maître de l'ouvrage doit respecter la procédure suivante :

- Notification écrite à DELBRASSINE WAREMME, par courrier recommandé ou par e-mail avec accusé de réception, dans un délai de 10 jours calendrier à compter de la découverte du défaut allégué ;
- Cette notification doit contenir une description détaillée du problème rencontré ;
- Le maître de l'ouvrage doit y joindre des photographies ou tout autre élément utile permettant d'apprécier la nature du défaut ;
- Le bien ou l'installation concernée ne peut être démonté ou modifié sans l'accord préalable de DELBRASSINE WAREMME, sous peine de perdre tout droit à garantie.

DELBRASSINE WAREMME se réserve le droit de procéder à une vérification sur site ou d'exiger la restitution de la pièce défectueuse pour analyse.

11. RESPONSABILITÉ

11.1. Responsabilité contractuelle et extracontractuelle

11.1.1. La responsabilité contractuelle ou extracontractuelle de DELBRASSINE WAREMME peut être engagée du fait de son dol, de sa faute lourde ou de celle de ses préposés ou mandataires, ou, sauf en cas de force majeure, du fait de toute inexécution d'une obligation consistant en une des prestations principales du contrat.

Néanmoins, la responsabilité de DELBRASSINE WAREMME ne peut être engagée du fait d'un autre type de faute telles que sa faute légère occasionnelle ou répété ou encore en cas d'inexécution concernant une obligation consistant en une des prestation secondaire (non-principale) du contrat.

Cette exonération ne s'applique pas lorsqu'elle aurait pour finalité concrète de vider le contrat de sa substance.

11.1.2. DELBRASSINE WAREMME ne peut en toute hypothèse être tenu responsable d'un défaut, d'un dysfonctionnement ou d'un dommage quelconque affectant les installations réalisées lorsque :

- le maître de l'ouvrage, ou toute personne agissant pour son compte, est intervenu — directement ou par l'entremise d'un tiers — sur lesdites installations, quelle que soit la nature, l'ampleur ou la finalité de cette intervention. Toute intervention étrangère à DELBRASSINE WAREMME emporte donc de plein droit décharge de sa responsabilité, y compris au titre de la garantie, sauf preuve irréfutable que le dommage ou le défaut constaté est entièrement indépendant de cette intervention.

Cette preuve ne peut être rapportée qu'à la suite d'un constat contradictoire, préalable à toute intervention du maître de l'ouvrage ou du tiers, pour lequel DELBRASSINE WAREMME doit avoir été dûment convoquée par mail et pli recommandé expédié au moins quinze (15) jours calendriers avant la date prévue du constat :

- soit par un expert désigné par décision judiciaire ou par les cours et tribunaux ;
- soit, en cas d'urgence absolue, par un huissier de justice.

En cas d'urgence absolue, le délai de convocation de quinze jours peut être réduit, à condition que le maître de l'ouvrage indique expressément dans le pli recommandé et dans le courrier électronique de convocation les motifs précis justifiant cette urgence.

À défaut de respect de ces conditions, toute constatation ou preuve unilatérale est réputée nulle et non avenue à l'égard de DELBRASSINE WAREMME.

- l'élément qui lui est imputé a trait à l'un de ses ouvrages dans lequel il a mis en œuvre une demande particulière du Maître de l'ouvrage après avoir notifié des réserves à ce dernier quant à ce choix.

11.2. La responsabilité pour vices vénels

S'ils résultent de sa faute (hors cas d'exonération prévu sous l'article 11.1), DELBRASSINE WAREMME supporte la charge de la réparation en nature des vices vénels apparus pendant la période de 1 an à compter de la réception provisoire des travaux.

Pour que les réparations soient néanmoins prises en charge, le Maître de l'ouvrage doit à peine de forclusion dénoncer à DELBRASSINE WAREMME l'existence du vice dans les 30 jours calendrier de sa prise de connaissance ou du jour à compter duquel il aurait dû en prendre connaissance.

La dénonciation est adressée par pli recommandé et détaille le vice, les circonstances dans lesquels il est apparu et le cas échéant sa cause. Est annexé à cette dénonciation un reportage photographique permettant à DELBRASSINE WAREMME de circonscrire au mieux une éventuelle intervention. En cas de non-respect de l'une des conditions prévues au présent alinéa, la dénonciation n'interrompt pas le délai précité.

Toute action en justice de ce chef n'est recevable que si elle est intentée dans un délai d'un an à partir de la prise de connaissance du vice ou du jour à compter duquel il aurait dû en prendre connaissance.

11.3. La responsabilité de DELBRASSINE WAREMME en cas de retard dans l'exécution du chantier

En cas de dépassement du délai global d'exécution exclusivement imputable à DELBRASSINE WAREMME, le maître de l'ouvrage pourra réclamer une indemnité correspondant au préjudice réel subi, à la condition qu'une mise en demeure préalable ait été adressée à DELBRASSINE WAREMME. En l'absence d'une telle mise en demeure, aucune indemnisation ne pourra être exigée à ce titre.

L'indemnisation ne portera que sur la période postérieure à la réception de la mise en demeure par DELBRASSINE WAREMME et pour autant que le délai contractuel d'exécution du marché soit dépassé.

Le montant total de l'indemnisation susceptible d'être réclamée en raison du retard est plafonné à 5 % du montant hors taxes du marché.

La réclamation indemnitaire du maître de l'ouvrage doit sous peine de forclusion être introduite endéans un délai de 60 jours à compte du lendemain de la date d'envoi de l'état d'avancement final du chantier.

11.4. La responsabilité du maître de l'ouvrage en cas de report de la date de démarrage / d'interruption du chantier / de faits imputables au maître de l'ouvrage impliquant un retard ou un préjudice

11.4.1. Sans préjudice de la faculté de résolution extrajudiciaire prévue dans les présentes et du droit de DELBRASSINE WAREMME à la réparation intégrale du dommage subi, DELBRASSINE WAREMME est fondée à introduire un compte d'indemnisation de la perte de couverture de ses frais de siège et de bénéfice dans les cas suivant :

- (i) en cas de report de la date contractuelle de démarrage des travaux en raison de faits ou de circonstances qui sont étrangers à son entreprise (telle l'impossibilité de commencer les travaux en raison du retard du lot gros-œuvre);
- (ii) pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait du maître de l'ouvrage, autres que celles qui sont dues aux intempéries et qui n'ont pas été prévues au cahier spécial des charges ;
- (iii) lorsque cette dernière a subi un retard ou un préjudice à la suite des carences, lenteurs ou faits quelconques imputables aux maîtres de l'ouvrage ou à ses cocontractants (architectes, ingénieurs, autres entrepreneurs présents sur le chantier) impliquant une prolongation du délai d'exécution;

11.4.2. L'indemnité est calculée selon la méthode suivante :

$$I = (S/D) * e * n$$

« I » correspond à l'indemnité.
« S » correspond au montant du marché.
« D » correspond au délai contractuel exprimé en jour.
« e » correspond au pourcentage de frais généraux de siège et de marge bénéficiaire de l'entreprise (calculées sur les 3 derniers exercices).
« n » correspond selon le cas à la durée du report (i) soit le nombre de jours ouvrables entre la date contractuelle et la date réelle de démarrage de chantier, la durée de l'interruption (ii) ou encore de la prolongation du délai d'exécution (iii).

Si le marché est conclu avec un consommateur au sens de l'article I 1, 2° du Code de Droit économique, l'indemnité est limitée à 30 % du montant final du marché et ce, quelle que soit la durée du report (i), de l'interruption (ii) ou de la prolongation (iii) (facteur « n » ci-dessus).

11.4.3. En cas de report (i) ou d'interruption (ii), l'indemnité n'est pas due si le maître de l'ouvrage en informe DELBRASSINE WAREMME 90 jours avant la date contractuelle de démarrage ou la date de l'interruption à venir.

11.4.4. En cas de prolongation du délai d'exécution (facteur « n »), DELBRASSINE WAREMME pourra complémentarément réclamer au titre d'indemnisation une perte de rendement de son personnel ouvrier correspondant à la différence entre le coût de ce personnel prévu dans la commande et celui résultant des prestations réelles démontrées notamment par la liste de pointage.

11.5. Responsabilité *in solidum* de DELBRASSINE WAREMME

En aucun cas, DELBRASSINE WAREMME ne peut être tenu responsable de manière solidaire ou *in solidum* à un quelconque dédommagement pour un fait, un acte ou une omission qui ne peuvent lui être imputés, sauf si le dédommagement résulte d'une contrariété à une disposition d'ordre public.

12. TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES

DELBRASSINE WAREMME reste propriétaire des matériaux mis en œuvre jusqu'à la réception provisoire de l'ouvrage conformément au prescrit de l'article 3.14 du Code civil.

Le transfert des risques s'opère au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux et lorsque le maître de l'ouvrage a approuvé les états d'avancements correspondants.

13. CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES – IMPRÉVISION

DELBRASSINE WAREMME est en droit de résilier le marché, de demander sa révision ou une indemnité au cocontractant lorsque surviennent des événements imprévisibles qui augmentent le coût de l'exécution des obligations dans son chef, dès lors que ces événements surviennent ou ont été connus après la conclusion du contrat.

Si ces conditions sont réunies, DELBRASSINE WAREMME peut soit résilier le contrat en informant au plus tôt le cocontractant, soit demander la révision du contrat ou une indemnité et en conséquence l'ouverture de négociations.

Cette demande donne par elle-même à DELBRASSINE WAREMME le droit de suspendre l'exécution de ses obligations. Faute d'accord entre les parties dans un délai raisonnable, l'une ou l'autre peut saisir le Tribunal selon les formes du référé. Si le Tribunal conclut à l'existence d'un événement imprévisible au sens de la présente clause, le Tribunal peut, s'il l'estime raisonnable mettre fin au contrat à la date et aux conditions qu'il fixe ou adapter le contrat en vue de rétablir l'équilibre des prestations.

En cas de résiliation, le maître de l'ouvrage paiera à DELBRASSINE WAREMME le prix des travaux déjà exécutés arrêté au jour de la date de fin de la relation contractuelle.

Si les parties ne peuvent s'accorder sur le montant réel des travaux déjà exécutés. DELBRASSINE WAREMME détermine unilatéralement ce montant de bonne foi, à charge pour le maître de l'ouvrage de démontrer que ce montant ne correspond pas à la réalité. A cette fin, le maître de l'ouvrage convoque à bref délai DELBRASSINE WAREMME pour réaliser un constat contradictoire des travaux réalisés. À défaut de convocation et en conséquence de constat contradictoire, le montant arrêté par DELBRASSINE WAREMME est définitif.

Sauf accord écrit contraire, toute mesure décidée unilatéralement par le maître de l'ouvrage pour déterminer le montant réel des travaux n'est en aucun cas opposable en tout ou en partie à DELBRASSINE WAREMME.

14. FORCE MAJEURE

Tout événement soudain, imprévisible et inévitable qui est indépendant de la volonté des parties constituant un obstacle insurmontable à l'exécution des obligations de DELBRASSINE WAREMME ou la contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure.

DELBRASSINE WAREMME peut en cas de force majeure résilier le contrat. Aucune indemnité n'est due dans le chef des parties au contrat.

Le maître de l'ouvrage paiera néanmoins à DELBRASSINE WAREMME le prix des travaux déjà exécutés arrêté au jour de la date de fin de la relation contractuelle. En cas de désaccord, le montant réel des travaux est déterminé conformément aux modalités décrites dans l'article 13 alinéa 4 et 5 ci-dessus.

15. FACULTÉ DE RÉSILIATION – 1794 DU CODE CIVIL ANCIEN

Si le maître de l'ouvrage renonce entièrement ou partiellement aux travaux convenus, il est tenu, conformément à l'art. 1794 ancien C. civ., de dédommager l'Entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à 30% du montant des travaux non exécutés, sans préjudice du droit de l'Entrepreneur à prouver son dommage réel dans l'hypothèse où celui-ci serait plus élevé.

16. CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE

16.1. Principe

Sans préjudice de la faculté pour les parties de demander la résolution judiciaire de la relation contractuelle, elles peuvent solliciter la résolution sans recourir à l'intervention du juge selon les modalités suivantes.

Cette faculté se fait également sans préjudice pour les parties de leur faculté de résoudre anticipativement le contrat selon le prescrit de l'article 5.90, §2 du Code civil.

Le cocontractant le plus diligent peut, s'il estime qu'un manquement grave est imputable à son cocontractant, après avoir pris les précautions nécessaires pour l'établir, se prévaloir de la présente clause résolutoire expresse pour mettre fin au contrat aux torts du cocontractant défaillant.

Notion de manquement grave

Pour l'application de la présente clause sont notamment, et à titre non exhaustif, considérés comme des manquements graves :

- Le cocontractant a fait savoir qu'il ne s'exécuterait plus ou il résulte du comportement du cocontractant qu'il est clair qu'il ne s'exécutera plus ;
- Le fait pour le Maître de l'ouvrage d'être en état d'inexécution de paiement pendant plus de 60 jours ;
- Le fait pour le Maître de l'ouvrage d'être en état de faillite, de faire l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire ou plus généralement d'une procédure d'insolvabilité ;

- Le refus abusif du maître de l'ouvrage de réviser le marché à la suite d'une circonstance imprévisible ou d'un cas de force majeure ;
- Le non-respect par le maître de l'ouvrage de la première échéance et le défaut de la payer après réception d'une mise en demeure ;
- Le fait de recourir à une tierce entreprise de manière injustifiée notamment sans dénonciation et démonstration préalable d'une éventuelle carence imputable à DELBRASSINE WAREMME.
- Un report de la date de commencement des travaux de plus de trois mois imputable au maître de l'ouvrage ou à l'un de ses cocontractants.

16.2. Conditions

Pour pouvoir se prévaloir de la faculté prévue au présent article, le cocontractant le plus diligent doit notifier à son cocontractant sa volonté de se prévaloir de sa faculté de résolution.

La notification comporte un descriptif du ou des manquements reprochés. Ce descriptif se fait tout droit sauf et de manière non limitative dans le chef de la partie se prévalant de la présente clause.

16.3. Mise en œuvre

Le cas échéant, il est mentionné dans la notification le délai supplémentaire laissé pour que le cocontractant à l'origine des manquements y remédie. À défaut d'une telle mention, le contrat est réputé être résolu aux torts du cocontractant à l'origine des manquements au moment où il prend effectivement connaissance de la notification ou au moment il aurait pu raisonnablement en prendre connaissance.

Si un délai supplémentaire est laissé et que le cocontractant défaillant remédie aux manquements qui lui sont reprochés, les parties constatent par écrit ou oralement qu'il a été remédié aux manquements.

Si un délai supplémentaire est laissé et que le cocontractant défaillant ne remédie pas aux manquements, sauf accord contraire, le contrat est résolu de plein droit à compter de la date de fin du délai complémentaire.

16.4. Paiement des travaux réalisés et indemnité

16.4.1. Lorsque DELBRASSINE WAREMME fait usage de la faculté de résolution extrajudiciaire, le maître de l'ouvrage est redevable à l'égard de DELBRASSINE WAREMME :

- Du prix des travaux selon l'offre ou le contrat conclu ;
- D'une indemnité forfaitaire de 30% du solde du marché, à savoir le prix des travaux des prestations ou encore des fournitures devant encore être exécutés.

En cas de désaccord, le montant réel des travaux est déterminé conformément aux modalités décrites dans l'article 14 alinéa 4 et 5 ci-dessus.

16.4.1. Lorsque maître de l'ouvrage fait usage de la faculté de résolution extrajudiciaire, il communique, à peine de forclusion dans un délai de 8 jours calendrier suivant la notification de son intention de se prévaloir de cette faculté, le calcul du dommage réellement subi. En cas de contestation, les parties tentent de dégager une solution amiable et en dernier recours saisissent par requête conjointe les tribunaux compétents.

17. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

17.1. Droit applicable

Le droit belge s'applique aux relations contractuelles entre DELBRASSINE WAREMME et son cocontractant.

17.2. Juridiction compétente

Sont seules compétentes les juridictions de l'ordre judiciaire dans le ressort duquel se trouve le siège social de DELBRASSINE WAREMME.