

LA CHECK-LIST



DU **BÂTISSEUR** AVISÉ



SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie

Rue du Progrès 50 – 1210 Bruxelles

N° d'entreprise : 0314.595.348



○ 0800 120 33 (numéro gratuit)



○ SPFEco



○ @spfeconomie



○ [linkedin.com/company/fod-economie](https://www.linkedin.com/company/fod-economie) (page bilingue)



○ [instagram.com/spfecoco](https://www.instagram.com/spfecoco)



○ [youtube.com/user/SPFEconomie](https://www.youtube.com/user/SPFEconomie)



○ economie.fgov.be

Éditrice responsable :

Séverine Waterbley

Présidente du Comité de direction

Rue du Progrès 50 – 1210 Bruxelles

Dépôt légal : D/2023/2295/04

Illustrations : © Adobe Stock

036-23



Vous faites construire ou vous entreprenez des travaux de rénovation ? Mettez toutes les chances de votre côté afin de faire de votre projet un succès !

Deux règles d'or : préparez bien votre projet et choisissez un entrepreneur fiable.

Vous ne savez pas par où commencer ? Suivez notre check-list : elle reprend les éléments à vérifier avant d'engager votre entrepreneur. Vous limiterez ainsi les risques et les mauvaises surprises.

L'entrepreneur

- doit être inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises et avoir enregistré ses activités sur la base des codes d'activités NACE

Conseil : consultez l'interface BCE Public Search de la Banque-Carrefour des Entreprises et vérifiez que l'entreprise est bien inscrite, quelles sont ses activités renseignées et si elle n'est pas en faillite.

Comment devez-vous procéder ?

Rendez-vous sur le site de la [Banque Carrefour des Entreprises¹](#) (BCE).


Entrez le numéro d'entreprise de l'entrepreneur et cliquez sur « rechercher ». Le numéro d'entreprise se trouve sur le devis de l'entrepreneur. Ce numéro correspond au numéro de TVA.

L'entrepreneur n'a pas de numéro d'entreprise (valide) ? Alors il n'est pas enregistré et il travaille illégalement. À éviter !

S'il est inscrit à la BCE, vous verrez une page reprenant des informations sur l'entrepreneur. Si vous voyez en haut, à côté de la rubrique « situation juridique », la mention « ouverture de faillite », cela signifie que l'entrepreneur est en procédure de faillite. À éviter !

Si vous faites défiler la page vers le bas, vous arriverez à la section « activités ». Vous y trouverez les activités pour lesquelles l'entrepreneur s'est inscrit. Vérifiez si les travaux pour lesquels vous souhaitez faire appel à l'entrepreneur figurent bien dans la liste des activités qu'il a officiellement renseignées. Évitez les entrepreneurs qui veulent effectuer des travaux pour lesquels ils ne sont pas inscrits !

1 <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?lang=fr>

- 
- doit être assuré en responsabilité décennale, si le chantier nécessite obligatoirement l'intervention d'un architecte

Conseil : assurez-vous que l'entrepreneur est assuré en responsabilité décennale en lui demandant de vous fournir la preuve de la souscription à cette assurance.

Comment devez-vous procéder ?

Lors d'un projet de construction ou de rénovation, les architectes et entrepreneurs sont soumis à une responsabilité décennale. Cela signifie qu'ils peuvent être tenus responsables des problèmes liés à la solidité, la stabilité et l'étanchéité de la carcasse fermée pendant une durée de dix ans après la réception des travaux.

Cette responsabilité doit être couverte par une assurance pour tous les chantiers de rénovation ou de construction d'un immeuble à usage d'habitation - en Belgique - avec un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 2018 pour lequel l'intervention d'un architecte est obligatoire.

L'entrepreneur doit être en mesure de vous fournir une attestation de la compagnie d'assurance attestant qu'il est bien assuré, avant même le début des travaux.

L'entrepreneur

- possède la compétence professionnelle requise (pour Bruxelles et la Wallonie)

Conseil : *s'il s'agit d'un entrepreneur installé à Bruxelles ou en Wallonie, vérifiez via la BCE s'il a effectivement un accès à la profession. En Flandre, la réglementation sur l'accès à la profession a été abrogée.*

Comment devez-vous procéder ?

Les entrepreneurs établis à Bruxelles ou en Wallonie doivent démontrer qu'ils disposent de la compétence professionnelle requise s'ils souhaitent exécuter des travaux pour lesquels cette compétence professionnelle est obligatoire.

Retrouvez [les compétences professionnelles obligatoires à Bruxelles](#)²

Retrouvez [les compétences professionnelles obligatoires en Wallonie](#)³

Vous pouvez facilement vérifier les compétences professionnelles de l'entrepreneur via la [Banque-Carrefour des Entreprises](#)⁴ (BCE). Entrez le numéro d'entreprise de l'entrepreneur et cliquez sur « rechercher ». Le numéro d'entreprise se trouve sur le devis de l'entrepreneur. Ce numéro correspond au numéro de TVA. Vous verrez une page avec les informations relatives à l'entrepreneur. Si vous faites défiler la page vers le bas, vous arriverez à la section « admissions ». Vous y trouverez une liste des qualifications professionnelles que possède l'entrepreneur.

Attention : cette réglementation n'existe plus en Flandre.

2 <https://economie-emploi.brussels/construction-demarches>

3 https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Projets_thematiques/Regionalisation/Starter/Comp_Sectorielles/construction/entreprise_generale.html

4 <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?lang=fr>



- travaille son identité, son apparence et sa commercialisation

Conseil : vérifiez si le véhicule de la société présente un logo ou les coordonnées de l'entreprise, si le site web de l'entreprise contient ses références ou s'il ne sert que de vitrine « fictive ».

- a une adresse correcte, il ne s'agit pas d'une entreprise « boîte aux lettres »

Conseil : indiquez l'adresse de l'entreprise dans un moteur de recherche (ex. Google Maps). Vérifiez où se situe l'entreprise, s'il y a des signes d'activité de construction, s'il y a un parking pour camionnettes, pour des matériaux, etc. Méfiez-vous des entrepreneurs qui ont établi leur (seule) adresse dans un centre d'affaires où aucune activité de construction ne peut effectivement être exercée. Cela peut indiquer une entreprise « boîte aux lettres ».



L'entrepreneur

- a des connaissances professionnelles et des références de travaux

Conseil 1 : consultez le site web de l'entrepreneur, demandez des exemples de travaux ou des références. Contactez les personnes mentionnées par l'entreprise et rendez-vous sur place afin de vérifier la qualité des travaux réalisés.

Conseil 2 : faites confiance au « bouche à oreille ». Si une de vos connaissances a travaillé avec le même entrepreneur et en est contente, il ne s'agit sans doute pas d'un escroc.

Conseil 3 : demandez des conseils et des explications à l'entrepreneur lorsqu'il vient faire un devis : comment va-t-il aborder le travail technique (sous-traitants ? seul ?) ; de quelles capacités professionnelles dispose l'entreprise ? Est-il possible de visiter des chantiers cités en référence ?

Conseil 4 : si l'entreprise fait appel à des sous-traitants, demandez leurs coordonnées et contrôlez leur fiabilité grâce à cette check-list.

- propose un prix correct par rapport à d'autres entreprises et fournit une offre détaillée

Conseil 1 : demandez plus qu'une offre (idéalement 2 ou 3) pour comparer et poser les bonnes questions en vue de tester la connaissance professionnelle. Une entreprise malhonnête n'a pas de frais généraux (c'est-à-dire les coûts associés aux opérations normales) à payer comme une entreprise de construction régulière, elle propose donc généralement des prix anormalement bas. Restez critique face à des offres trop alléchantes.

Conseil 2 : demandez à l'entreprise de détailler au maximum son offre pour vous assurer de ce qui est compris dans le prix.

Conseil 3 : lisez attentivement tous les documents et posez des questions s'ils ne sont pas clairs. Prenez le temps de la réflexion avant de signer un contrat.



L'entrepreneur

- ne demande pas des avances excessives et prévoit des modalités de paiement claires

Conseil 1 : concluez des contrats écrits avec des accords clairs sur le paiement (quand, délai de paiement, etc.). évitez le plus possible le paiement cash de montants élevés (dans le cadre d'un même contrat, il est interdit de payer plus de 3.000 euros en cash).

Conseil 2 : évitez de payer des avances qui vous paraissent trop élevées et demandez des explications à l'entrepreneur. Ne vous laissez pas influencer ou mettre sous pression.

Conseil 3 : effectuez les paiements au fur et à mesure de l'avancement des travaux après réception des factures. Vérifiez toujours l'exactitude du numéro de compte bénéficiaire avant d'effectuer un paiement.

Conseil 4 : assurez-vous qu'une clause suspensive d'octroi de crédit a été incluse dans votre contrat, si votre budget nécessite un crédit.

- n'a pas de dettes sociales et/ou fiscales et est solvable

Conseil 1 : vérifiez si l'entreprise a des dettes sociales et/ou fiscales. Si une entreprise a des dettes sociales et/ou fiscales, cela signifie qu'elle a, même temporairement, des problèmes financiers. Vous devez redoubler de prudence.

Comment devez-vous procéder ?

Surfez sur www.checkobligationderetenu.be. Entrez le numéro d'entreprise de l'entrepreneur en haut. Le numéro d'entreprise se trouve sur le devis de l'entrepreneur. Ce numéro correspond au numéro de TVA. Vous verrez deux sections : une pour les dettes fiscales et une pour les dettes sociales. Le vert signifie qu'il n'y a pas de dettes en souffrance. Le rouge signifie qu'il y a des dettes en souffrance. Lorsque vous cliquez sur l'icône «+», vous aurez la possibilité d'obtenir un certificat de votre consultation.

Conseil 2 : demandez des informations payantes auprès de fournisseurs spécialisés dans la rédaction de rapports de crédit et données d'entreprises comme Credisafe ou Companyweb.



L'entrepreneur

- accepte de collaborer avec un architecte et vous a informé sur les éventuels permis nécessaires

Conseil 1 : *l'intervention d'un architecte est obligatoire en cas de rénovations majeures pour lesquelles vous devez obtenir un permis. L'architecte est également le protecteur - conseiller du maître d'ouvrage.*

Un entrepreneur malhonnête fera tout ce qu'il peut pour écarter l'architecte des travaux nécessitant un permis.

Vérifiez si la désignation d'un architecte est obligatoire, pour la [Wallonie](#)⁵, pour [Bruxelles](#)⁶ et pour la [Flandre](#)⁷

Conseil 2 : *ne travaillez jamais sans architecte si la loi l'exige. Si un architecte n'est pas obligatoire légalement, il reste certainement utile de faire appel à un architecte, un banquier ou un assureur pour vous assister.*

5 <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-un-permis-durbanisme>

6 http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme?set_language=fr

7 <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/stedenbouwkundige-handelingen>

○ propose un délai de commencement des travaux raisonnable

Conseil : demandez une explication si l'entrepreneur peut entamer les travaux à (très) bref délai. Demandez quel sera le délai d'exécution car les agendas des entrepreneurs sont bien remplis. Une entreprise malhonnête promettra d'entamer les travaux à très bref délai mais sans forcément les exécuter dans leur totalité.

Liens utiles

Service public fédéral Economie

Vos droits :

<https://economie.fgov.be/fr/themes/protection-des-consommateurs/faire-construire-acheter-ou>

Comment faire valoir vos droits ? :

<https://economie.fgov.be/fr/themes/protection-des-consommateurs/faire-valoir-ses-droits/construire-ou-renover-votre>

Banque Carrefour des Entreprises :

<https://kbopub.economie.fgov.be/>

Service public fédéral Finances

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation>

<https://www.checkobligationderetenu.be/>

Région de Bruxelles-Capitale

<https://logement.brussels/renover-construire/>

<http://urbanisme.irisnet.be/>

Région wallonne

<https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie/construire-ou-renover>

Région flamande

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen>

Ordre des architectes

<https://ordredesarchitectes.be/>

Liste des architectes :

<https://api.cnoa-nroa.be/archiconsult/architects/lists>

Embuild (anciennement Confédération Construction):

Rechercher un entrepreneur :

<https://www.buildyourhome.be/fr/recherche-entrepreneur>

Construire de A à Z :

<https://www.buildyourhome.be/fr/bouwen>

Bouwunie

Rechercher un entrepreneur (seulement en Flandres) :

<https://www.buildyourhome.be/nl/aannemer-zoeken>

Comment reconnaître un bon entrepreneur ? :

<https://vinduwaannemer.be/weetjes/hoerherken-je-een-goede-aannemer/>

Test-Achats

<https://www.test-achats.be/maison-energie/achat>

Commission de Conciliation Construction

<https://www.constructionconciliation.be/>

Service de Médiation pour le Consommateur

<https://mediationconsommateur.be/fr>

*Cette publication a été élaborée par le SPF Economie,
en collaboration avec Embuild et Bouwunie.*



SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie