

Thijs Eeckhaut  
[thijs.eeckhaut@confederationconstruction.be](mailto:thijs.eeckhaut@confederationconstruction.be)  
Coordinateur  
La Charte des Constructeurs de logements  
Tél. : 02 511 57 63  
Fax : 02 514 18 75

**À l'attention des membres de la Charte des  
Constructeurs de logements**

Bruxelles, le 22 septembre 2020

## **Règlement d'ordre intérieur de la Charte des Constructeurs de Logements**

### **TITRE PRÉLIMINAIRE**

Aux fins du présent règlement, sauf indication contraire, les termes suivants ont la signification suivante :

1° Entreprise : Toute personne physique ou morale qui conclut des accords entrant dans le champ d'application de la loi Breyne. Elle concerne les entreprises qui sont affiliées à la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, à la Fédération des développeurs-constructeurs de logements et à la Charte des constructeurs de logements en tant qu'entrepreneur général, vendeur et/ou promoteur.

2° Contrat : Toute convention (i) portant sur le transfert de propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en construction, ainsi que toute convention en vertu de laquelle une obligation est contractée de construire, faire construire ou fournir un tel bien immobilier, à condition que la maison ou l'appartement soit destiné à l'habitation ou à des fins professionnelles et au logement et que l'acheteur ou le mandant soit tenu, en vertu de la convention, d'effectuer un ou plusieurs paiements pour l'achèvement de l'immeuble **ou** (ii) ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par l'arrêté royal portant exécution de la loi Breyne et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux.

### **ARTICLE 1 – Objectif de la Charte des Constructeurs de Logements**

La Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements, organisée au sein de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC), a développé une Charte des Constructeurs de Logements.

Celle-ci a pour objectif d'aider le consommateur à trouver une entreprise professionnelle et sérieuse afin qu'il réalise son projet constructif en toute sérénité.

## **ARTICLE 2 – Conditions d’adhésion**

Les entreprises peuvent uniquement adhérer au label de la Charte des Constructeurs de Logements si elles respectent strictement les conditions suivantes :

I/ Les entreprises, membres de la Charte, sont membres de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements et par là même de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction et de la Confédération nationale de la Construction.

II/ Les entreprises, membres de la Charte, bénéficient d’une assise financière solide et disposent des moyens techniques et humains pour exécuter le projet constructif du candidat acquéreur ou maître de l’ouvrage. Les entreprises de la Charte disposent ainsi d’une agréation délivrée par la Commission d’agréation du Service Public Fédéral Economie en Catégorie D (Entreprise générale de bâtiments) et au minimum en Classe 2. Elles disposent ainsi d’au moins 45.000 euros de fonds propres et d’au moins 4 collaborateurs sur leur payroll ou elles respectent des conditions équivalentes préalablement acceptées par le Secrétariat de la Charte. Dans son évaluation des critères d’équivalence, le Secrétariat tient compte de l’ancienneté et de l’honorabilité de l’entreprise.

## **ARTICLE 3 – Engagements des Entreprises membres de la Charte**

I/ Les entreprises, membres de la Charte, se soumettent de manière stricte aux prescrits de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d’habitations et la vente d’habitations à construire ou en voie de construction (ci-après « loi Breyne ») en assurant, entre autres, les garanties suivantes au candidat acquéreur ou maître de l’ouvrage :

- a) Un prix global pour la réalisation des travaux, fixé lors de la signature de la convention d’entreprise, et couvrant la construction d’une unité de logement habitable et viable. Ce prix doit ainsi notamment couvrir tous les éléments liés à la stabilité, au gros œuvre et aux prescriptions urbanistiques du projet dont l’entreprise avait connaissance ou aurait dû avoir connaissance au moment de la signature du contrat ;
- b) Un acompte limité à maximum 5 % du montant des travaux ;
- c) Le paiement de factures intermédiaires au cours des travaux en fonction de leur état d’avancement ;
- d) Un engagement de l’entreprise à opérer les réparations nécessaires que le candidat acquéreur aurait communiqué au moment de la réception ou dans les douze mois qui la suivent ;
- e) Une garantie financière, sous forme de cautionnement ou de garantie d’achèvement, et ce, afin d’assurer le bon achèvement des travaux.

II/ Les entreprises, membres de la Charte, informent le consommateur via leur site Internet et leur contrat d’entreprise de leur appartenance à la Charte et de la possibilité de porter plainte auprès de la Commission de contrôle de la Charte des Constructeurs de Logements. Elles transmettent au Secrétariat de la Charte leur contrat d’entreprise aux fins de cette vérification.

## **ARTICLE 4 – Secrétariat et adhésion à la Charte des Constructeurs de Logements**

Le Secrétariat de la Charte des Constructeurs de Logements est assuré par la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC).

Le Secrétariat vérifie si les candidats membres remplissent les conditions d'adhésion prévues à l'article 2 et les engagements prévus à l'article 3. Le Secrétariat peut vérifier, à tout moment, si les membres existants satisfont encore à ces conditions et engagements comme prévu dans les articles susmentionnés. À cette fin, le Secrétariat entreprend notamment les démarches suivantes:

- Il vérifie si les cotisations d'affiliation ont été payées à l'organisation professionnelle. En cas de non-paiement, le (candidat) membre reçoit une requête pour se mettre en règle. En cas de non-paiement après rappel, le Secrétariat refuse ou raye l'adhésion de l'entreprise à la Charte ;
- Il vérifie si le (candidat) membre est (encore) suffisamment agréé ou bénéficie de critères de solvabilité et de compétences techniques et humaines équivalentes. Si tel n'est pas le cas, il refuse ou raye l'adhésion de l'entreprise à la Charte ;
- Il vérifie si le (candidat) membre appose clairement le logo de la Charte et son appartenance à la Charte sur son site Internet. Si tel n'est pas le cas et après rappel, le Secrétariat raye l'adhésion du membre à la Charte et ce six mois après le rappel précité.
- Il invite les entreprises adhérant à la Charte à lui faire parvenir une fois l'an leurs modèles de contrats afin de vérifier qu'ils reprennent le logo et qu'ils mentionnent la possibilité offerte au consommateur de faire appel au mécanisme de contrôle de la Charte. Si tel n'est pas le cas, il attire l'attention de l'entreprise et lui demande de se mettre en ordre. L'entreprise membre de la Charte a six mois pour faire parvenir un nouveau modèle de contrat au Secrétariat comprenant une référence claire à la Charte. Passé ce délai, le Secrétariat retire l'entreprise de la liste des membres de la Charte.

Le Secrétariat ne reçoit pas pour mission de vérifier la conformité des contrats d'entreprise que les entreprises adhérant à la Charte lui font parvenir à la loi Breyne, à la réglementation relative aux contrats conclus avec les consommateurs ou à tout autre réglementation applicable à ces contrats.

Toute décision du Secrétariat est transmise dans un délai raisonnable au Président de la Commission de Contrôle et communiquée anonymement au prochain Conseil d'Administration de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements.

Les candidats-membres à la Charte des Constructeurs de Logements remplissent une demande d'adhésion à la Charte et l'envoient au Secrétariat de la Charte des Constructeurs de Logements. Le Secrétariat vérifie qu'ils respectent les critères d'adhésion à la Charte et transmet le dossier de demande au Conseil d'Administration de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements. Le Conseil accepte ou rejette souverainement la demande d'adhésion à la Charte.

Le Secrétariat tient régulièrement à jour la liste des entreprises membres de la Charte sur le site internet [www.lachartelogement.be](http://www.lachartelogement.be), en fonction (i) des demandes d'adhésion ou des décisions de radiation prises en application du présent article 2 et (ii) des sanctions adoptées par la Commission de contrôle en application de l'article 8. Il communique chaque année au Conseil d'Administration de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements la liste actualisée des entreprises membres de la Charte.

#### **ARTICLE 5 – Commission de contrôle de la Charte**

Il est institué une Commission de contrôle de la Charte des Développeurs-Constructeurs de Logements.

Celle-ci connaît des plaintes des membres de la Charte et des candidats acquéreurs ou maîtres de l'ouvrage de Logements dans le cadre de leur projet constructif exclusivement pour non-respect

des dispositions de la loi de Breyne, de la réglementation relative aux contrats conclus avec les consommateurs et des modalités de la Charte. Les plaintes concernant des aspects techniques de la construction ne sont pas du ressort de la Commission.

La Commission de contrôle est composée comme suit :

- Au moins deux juristes indépendants (avocats, notaires, magistrats), dont l'un d'eux assure la Présidence de la Commission et l'autre assure la Vice-Présidence de la Commission ;
- Un représentant du secteur bancaire, désigné par la Fédération des institutions financières belges (FEBELFIN) ;
- Un représentant de la profession d'architecte, désigné par la Fédération des Sociétés d'Architectes de Belgique (FAB) ;
- Un représentant de la profession de notaire, désigné par Fédération Royale du Notariat belge (Fednot).

La Commission ne peut se réunir que lorsque trois de ses membres au moins sont présents, dont, au minimum, le Président ou le Vice-Président. La Commission prend ses décisions à la simple majorité des voix de ses membres présents. En cas de parité, la voix du Président ou, en son absence du Vice-Président, est prépondérante. Des jetons de présence sont accordés aux membres de la Commission de contrôle sur la base d'un tarif avalisé par la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC). Les tarifs sont déterminés comme suit :

- Le Président : 750,00 EUR
- Le Vice-Président : 500,00 EUR
- Les autres membres : 450,00 EUR

La Commission peut, pour ses réunions et audiences, se réunir soit par vidéoconférence, soit physiquement au siège de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC) ou à tout autre endroit que la Commission jugera opportun.

La Commission est assistée par le Secrétariat de la Charte qui y assiste sans voix délibérative.

#### **ARTICLE 6 – Dépôt de plainte auprès de la Commission de contrôle**

Les plaintes auprès de la Commission de Contrôle doivent être introduites :

- par simple courrier « A l'attention du Président de la Commission de Contrôle de la Charte des constructeurs de Logements », Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, Rue du Lombard, 34-42 à 1000 Bruxelles ;
- par simple mail [infocharte@confederationconstruction.be](mailto:infocharte@confederationconstruction.be);
- ou via le site de la Charte [www.lachartelogement.be](http://www.lachartelogement.be) et son formulaire de plainte.

Pour être recevable, la plainte doit être signée et comporter au minimum les éléments suivants :

- L'ensemble des coordonnées (prénom, nom, adresse, numéro de téléphone ou de gsm, adresse mail) du plaignant ;
- L'ensemble des coordonnées (nom, adresse, numéro d'entreprise) de l'entreprise contre laquelle la plainte est déposée ;
- Une copie du contrat de l'entreprise contre laquelle la plainte est déposée ;
- Une description succincte du projet constructif et des éléments de la plainte et des preuves qui y sont liées – à envoyer en annexe de la plainte.

La plainte peut notamment porter sur les questions suivantes, cette liste n'étant pas exhaustive :

- l'entreprise entend facturer, même avec l'accord du candidat acquéreur ou maître de l'ouvrage, des suppléments au prix initialement prévu pour des éléments qui relèvent des travaux nécessaires à l'habitabilité normale de l'unité de logement ou à son achèvement tel que prévu par les plans ou le cahier des charges ;
- l'entreprise entend facturer, même avec l'accord du candidat acquéreur ou maître de l'ouvrage, des suppléments au prix initialement prévu qui ne correspondent pas à des demandes de changements ou suppléments formulées par le candidat acquéreur ou maître de l'ouvrage ;
- le prix initialement convenu a été modifié de manière unilatérale ;
- la caution n'a pas été, ou que partiellement, constituée ;
- un acompte de plus de 5% du coût total a été demandé ;
- les montants des factures intermédiaires étaient largement supérieurs aux travaux effectivement réalisés ;
- ...

#### **ARTICLE 7 – Procédure de plainte**

Toute plainte est transmise au Président de la Commission par le Secrétariat qui en accuse réception au nom du Président.

Lorsque le Président constate l'existence d'un conflit d'intérêt avec l'une et/ou l'autre des parties, les fonctions de Président sont assumées par le Vice-Président. Le Président et le Vice-Président sont de rôle linguistique différent. Il assume la Présidence des audiences en fonction du rôle linguistique de la plainte qui leur est soumise.

Le Président statue sur la recevabilité de la plainte et de son sérieux *prima facie*. Il peut demander des informations complémentaires au plaignant. Il convoque la Commission dans un délai raisonnable lorsqu'il estime la plainte recevable et complète. Il peut demander à entendre les parties lors de la réunion de la Commission.

Lorsqu'un des membres de la Commission constate l'existence d'un conflit d'intérêt avec l'une et/ou l'autre des parties, il se retire de la réunion de la Commission lorsque celle-ci est amenée à évoquer la plainte concernée, à entendre les parties visées par celle-ci, à tenter de les concilier et, le cas échéant, à adopter l'une des sanctions visées à l'article 8.

La Commission de contrôle tente de régler le conflit entre les parties. Si un accord est trouvé, les deux parties s'engagent à en respecter les conditions. Un accord de conciliation est préparé par le Secrétariat sur la base des engagements pris par les parties.

Les membres de la Commission de contrôle et le Secrétariat sont tenus à un devoir strict de confidentialité (sauf en cas de sanction rendue publique – cf. article 8).

Le Secrétariat peut seulement faire rapport de manière anonyme des plaintes reçues et des décisions de la Commission de contrôle auprès du Conseil d'administration de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements.

#### **ARTICLE 8 – Sanctions en cas de non-respect de la Charte**

En cas de violation de ses engagements, une entreprise membre de la Charte peut se voir infliger une sanction par la Commission de contrôle. Elle doit dans ce cas être entendue préalablement.

Les sanctions de la Commission peuvent être :

- L'avertissement oral ou écrit ;
- Le remboursement par l'entreprise, à concurrence d'un montant maximum de 15.000 euros, des frais nécessaires à la révision du modèle de contrat de l'entreprise en défaut et/ou des frais engagés par la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC) pour le traitement de la procédure de plainte lorsque celle-ci est jugée fondée ;
- La suspension de l'adhésion à la Charte de 3 à 6 mois maximum avec retrait pendant cette période de l'entreprise de la liste des entreprises membres de la Charte ;
- L'exclusion de la Charte avec retrait définitif de l'entreprise de la liste des entreprises membres de la Charte.

#### **ARTICLE 9 – Modification du Règlement de la Charte et publication d'avis**

Le Président de la Commission de contrôle de la Charte peut, après consultation de la Commission, proposer une modification du règlement de la Charte des Constructeurs de Logements à la Commission à son initiative, à la demande d'un membre de la Commission ou à la demande du Président de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements.

Cette proposition est soumise pour approbation à la réunion du Conseil d'Administration de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements.

Le Président de la Commission de contrôle de la Charte peut, après consultation de la Commission, proposer à la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements la publication d'avis portant clarification ou interprétation de la Charte.