



Droit

# Rénover, agrandir ou transformer son habitation : les bons réflexes



**Guillaume Schultz**  
Assistant à l'Université Saint-Louis-  
Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

■ Ce qu'il faut avoir à l'esprit quand on envisage de procéder à quelques travaux immobiliers.

**V**otre habitation a besoin d'un coup de jeune? Vous vous y sentez à l'étroit? Vous voulez la rénover ou l'agrandir? Comme beaucoup de Belges, vous avez une brique dans le ventre? Voici quelques réflexes afin que cette brique ne vous reste pas sur l'estomac...

## 1 D'abord, le financement

Avant de signer un contrat avec un ou plusieurs professionnel(s) de la construction (entrepreneur, architecte...), il est indispensable d'établir son budget. Si, pour réaliser vos travaux, vous avez besoin d'un prêt, n'oubliez pas d'insérer, dans le contrat, une condition suspensive d'octroi de crédit. Celle-ci vous permettra, dans le cas où vous n'obtiendriez pas le prêt, d'être délié de vos engagements envers le professionnel.

## 2 Besoin d'un permis d'urbanisme?

Il s'agit d'une autorisation qui vous permet d'effectuer certains travaux ou de modifier la destination de certains espaces (ajouter une chambre, transformer un garage en studio...). Si tel est votre projet, il est essentiel de prendre contact avec le service de l'Urbanisme de la commune où se situe le bien. L'objectif étant de savoir quels sont les travaux pour lesquels un permis d'urbanisme est requis et si ces travaux imposent le recours à un architecte. Attention, la réglementation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme est relativement complexe et est régionalisée de sorte que chaque Région dispose de ses propres codes et règlements.

## 3 Pas de travaux sans... un entrepreneur...

Afin d'entreprendre vos travaux, vous serez certainement à la recherche d'un entrepreneur fiable et compétent. Comment faire le bon choix?

1. Consultez le site Internet de l'entrepreneur, de-



Le permis d'urbanisme permet d'effectuer certains travaux et de modifier la destination de certains espaces : ajouter une chambre, transformer un garage en studio...

mandez-lui des références de chantiers qu'il a déjà réalisés et allez juger, sur place, de la qualité des travaux.

2. Les activités d'entreprise générale, de gros œuvre, de toiture, de carrelage, de menuiserie, de chauffage... nécessitent que votre entrepreneur dispose de compétences spécifiques en la matière. Ces compétences lui permettent d'obtenir l'accès à la profession pour la (ou les) activité(s) concernée(s). Vous pouvez contrôler les accès à la profession de votre entrepreneur via le site Internet de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) <sup>(1)</sup> à partir de son nom, son adresse ou son numéro d'entreprise (vous trouverez généralement ces informations sur son site Internet). Attention que la question de l'accès à la profession est d'ordre public. Ainsi, tout contrat que vous concluez avec un entrepreneur alors qu'il ne disposait pas de l'accès à la profession sera frappé de nullité absolue, ce qui entraînera des conséquences civiles et pénales importantes. À noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, de telles exigences ne sont plus d'application pour les contrats conclus avec des entrepreneurs établis en Flandre.

3. Via le site Internet de la BCE, vous pourrez également consulter les comptes annuels de l'entrepreneur afin de vérifier sa santé financière. Rendez-

vous également sur le site du SPF Finances <sup>(2)</sup> afin de vérifier que votre entrepreneur n'a pas de dettes sociales ou fiscales. Un entrepreneur ayant de telles dettes éprouve vraisemblablement des difficultés financières importantes.

## 4 ... et un architecte?

L'intervention d'un architecte est toujours souhaitable mais pas toujours obligatoire. Cela dépend des travaux envisagés. Généralement, pour les travaux nécessitant un permis d'urbanisme, un architecte devra intervenir. Celui-ci se chargera de votre projet et d'en contrôler la bonne exécution par l'entrepreneur. Attention que si vous n'engagez pas d'architecte alors que vous y étiez tenu et que votre entrepreneur n'a pas bien effectué certains travaux, vous ne pourrez pas exiger d'indemnité (complète) s'il s'avère que le contrôle obligatoire d'un architecte aurait pu empêcher ces dégâts.

## 5 Et après? La garantie décennale

Régulée par le Code civil, la garantie décennale est obligatoire et tout professionnel de la construction (entrepreneurs, architectes...) doit vous l'offrir pendant 10 ans, sans pouvoir s'y soustraire, ni la limiter. Ce délai de 10 ans commence à courir à compter de la réception des travaux, c'est-à-dire le moment où vous avez pu vérifier leur bon achèvement et qu'il n'y avait pas de défauts apparents. Plus spécifiquement, la garantie décennale vous protège contre les vices de construction ou vices du sol suffisamment graves, c'est-à-dire mettant en péril la stabilité ou la solidité du bâtiment (fissures importantes, défaut d'étanchéité affectant la toiture, la charpente ou encore les murs...). Cette garantie ne jouera donc pas pour des défauts purement esthétiques (humidité intérieure, carrelage mal posé...).

## 6 Un problème en cours de travaux?

Si vous rencontrez un problème technique lors de la construction ou de la rénovation de votre habitation (toiture, humidité, isolation et ventilation, chauffage central, revêtements de sol, châssis, véranda, escalier...), il convient de le dénoncer le plus rapidement possible au professionnel par courrier recommandé. Sachez qu'il existe également une commission de conciliation construction <sup>(3)</sup> créée en 2002 à l'initiative du SPF Justice. Son objectif est de régler les litiges de construction en tentant de concilier le point de vue des parties en les amenant à des concessions réciproques. Il s'agit d'une procédure rapide, peu onéreuse et impliquant un minimum de formalités.

→ 1) <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoek-naamfonetischform.html>

→ 2) <https://www.checkobligationderetenue.be>

→ 3) <https://www.constructionconciliation.be>