

LA CHECK-LIST



DU **BÂTISSEUR** AVISÉ



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

Rue du Progrès 50 – 1210 Bruxelles

Numéro 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

Version internet

Illustrations : © Adobe Stock

040-24



Vous êtes à la recherche d'un bon entrepreneur ? Voici une check-list qui vous aidera à faire le bon choix.

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.

Si vous avez des doutes sur l'entrepreneur que vous envisagez d'engager et si vos doutes subsistent après avoir entendu ses explications, ne faites pas appel à lui !

L'entrepreneur fiable

- doit être inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises et avoir enregistré ses activités.

Conseil 1 : vérifiez que le devis mentionne un numéro d'entreprise. Si aucun numéro d'entreprise n'est indiqué, ne faites pas appel aux services de cet entrepreneur.

Conseil 2 : consultez l'interface BCE Public Search de la Banque-Carrefour des Entreprises et vérifiez que l'entreprise y 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. Dans ce cas, ne faites pas appel aux services de cet entrepreneur.

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. Ne faites pas appel à lui !

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>.



- 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 des 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 ». Dans ce cas, ne faites pas appel à eux.

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

Conseil : 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. Dans ce cas, ne faites pas appel à elle !

Comment devez-vous procéder ?

Surfez sur www.checkobligationderetenue.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.



L'entrepreneur fiable

- 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 (date de paiement, délai de paiement, etc.). Évitez le plus possible le paiement en liquide de montants élevés (dans le cadre d'un même contrat, il est interdit de payer plus de 3.000 euros en liquide). Exigez une preuve de paiement en cas de paiement en espèces.

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. Une clause exigeant un acompte de 100 % avant l'installation ou l'exécution des travaux doit immédiatement vous alerter. Vous pouvez la contester en invoquant son caractère abusif. D'autant plus que le versement d'un acompte de 100 % correspond au paiement intégral du prix final avant l'exécution des travaux et cela peut comporter de grands risques.

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. Lorsque les avances et les tranches de paiement ne vous semblent pas correctes, ne vous engagez pas avec l'entrepreneur.

Conseil 4 : assurez-vous qu'une clause suspensive d'octroi de crédit a été incluse dans votre contrat, si votre budget nécessite un crédit (voir point 3).

○ est suffisamment solvable.

Conseil : demandez des informations payantes auprès de fournisseurs spécialisés dans la rédaction de rapports de crédit et données d'entreprises comme Credisafe ou Companyweb. Il est parfois préférable de dépenser de l'argent pour obtenir des informations payantes quant à la santé financière de l'entreprise afin d'éviter de mauvaises surprises plus tard.

Comment devez-vous procéder ?

Si, en tant que consommateur, vous devez consentir des investissements importants, pour lesquels vous contractez des prêts pour une longue durée, il est tout à fait justifié de demander des informations payantes auprès de fournisseurs spécialisés dans la rédaction de rapports de crédit et les données d'entreprises comme Credisafe ou Companyweb.

Les liquidités, le chiffre d'affaires et la rentabilité ainsi que le ratio de solvabilité (proportion entre le capital propre et la capacité de remboursement de dettes) d'une entreprise sont des informations de la plus haute importance qui doivent vous permettre de déterminer si des garanties supplémentaires doivent être demandées ou si les risques sont trop élevés pour collaborer avec une telle entreprise.

Le contenu des données d'entreprises obtenues (nombre de faillites, modifications d'adresse constantes...) peut également vous indiquer que vous avez peut-être affaire à des escrocs.



L'entrepreneur fiable

- 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 du gros œuvre fermé 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.

○ est assuré en responsabilité civile.

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

○ 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 Bruxelles²
Retrouvez les compétences professionnelles obligatoires en Wallonie³

Vous pouvez facilement vérifier les compétences professionnelles de l'entrepreneur via la Banque-Carrefour des Entreprises⁴ (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 « autorisations ». 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>.



L'entrepreneur fiable

- 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 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. 'Vous souhaitez vous rendre sur place ? Demandez à l'entrepreneur s'il veut bien vous mettre en contact avec les personnes chez qui il a effectué des travaux afin que vous puissiez vérifier la qualité des travaux réalisés. Un bon entrepreneur acceptera de répondre à votre demande.

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 (avec des sous-traitants ? seul ?) ; de quelles capacités professionnelles dispose l'entreprise ?

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. Un architecte pourra vous y aider. 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. Un architecte pourra également vous aider à juger si un prix est 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 et de ce qui ne l'est éventuellement pas.

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 fiable

- 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 Wallonie⁵, pour Bruxelles⁶ et pour la Flandre⁷.

Conseil 2 : *ne travaillez jamais sans architecte si la loi l'exige. Si l'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire légalement, il reste certainement utile de faire appel à lui, ainsi qu'à un banquier ou à 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 de consommateur lors d'une construction, d'un achat ou d'une rénovation
- Comment faire valoir ses droits en tant que consommateur ?
- Banque-Carrefour des Entreprises

Service public fédéral Finances

- Impôts fédéraux, avantages fiscaux fédéraux et réductions d'impôt fédéraux
- Vérifier les dettes fiscales ou sociales de l'entrepreneur

Région de Bruxelles-Capitale

- Rénover et construire (général)
- L'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme
- Primes, fiscalité et financement

Région wallonne

- Construire ou rénover (général)
- L'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme
- Primes, fiscalité et financement

Région flamande

- Général
- L'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme
- Primes, fiscalité et financement

Ordre des architectes

- [Bouwen en verbouwen \(général\)](#)
- [Liste des architectes inscrits](#)

Embuild (anciennement Confédération Construction):

- [Trouvez des entrepreneurs et des artisans dans votre région](#)
- [Construire de A à Z](#)

Test-Achats

- [Général](#)
- [Achat, vente ou construction d'une habitation](#)

Commission de Conciliation Construction

- [Médiation en cas de litiges techniques de construction](#)

Service de Médiation pour le Consommateur

- [Médiation en cas d'autres litiges que des litiges techniques de construction](#)

Cette publication a été élaborée par le SPF Economie, en collaboration avec Embuild, Bouwunie et les membres de la CCS « Consommation ».



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