

SOCIETE NATIONALE DU LOGEMENT

12, Rue Breydel - 1040 Bruxelles
Tél. (02) 230.51.25

INSTRUCTIONS TW 79

INSTRUCTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION,
DE RENOVATION OU D'ENTRETIEN DE LOGEMENTS SOCIAUX

1. Projets de travaux

10 : Règles générales

- 10.0 : Commandes de projets.
- 10.1 : Présentation des documents.
- 10.2 : Etude du projet.
 - 10.20 : Étude complète.
 - 10.21 : Etude approfondie.
- 10.3 : Travaux de réparation ,d'entretien, etc.
- 10.4 : Raccordements (branchements).
- 10.5 : Voirie, pavage, extension de réseaux d'égouts, d'eau, etc.
- 10.6 : Visites à la Société Nationale du Logement.

11 : Avant-projet

- 11.0 : Réunion pour la fixation du programme.
- 11.1 : Dossier "avant-projet".
 - 11.10 : Nombre d'exemplaires.
 - 11.11 : Composition du dossier.

12 : Projet d'exécution

13 : Clauses administratives et techniques

- 13.0 : Cahiers généraux des charges.
- 13.1 : Cahiers spéciaux des charges SN/C et SN/F, dits "cahiers-type".
 - 13.10 : Obligation de l'établissement du cahier spécial.
 - 13.11 : Clauses spéciales et dérogations.
- 13.2 : Délais d'achèvement.
 - 13.20 : Principes.
 - 13.21 : Groupement de lots.
 - 13.22 : Corps de métier (Entreprises simultanées).
- 13.3 : Agréation des entrepreneurs.
 - 13.30 : Principes.
 - 13.31 : Catégories et sous-catégories.
 - 13.32 : Travaux entrant dans plusieurs catégories.
 - 13.33 : Classes d'agréation.
- 13.4 : Description des travaux.
 - 13.40 : Contenu.
 - 13.41 : Numérotage et division en chapitres.
 - 13.42 : Travaux ou entreprises répartis sur plusieurs lots.
- 13.5 : Variantes.
- 13.6 : Echantillons.
- 13.7 : Origine des matériaux.
 - 13.70 : Principe fondamental.
 - 13.71 : Règles à suivre.

14 : Métrés détaillés

- 14.0 : Contenu.
- 14.1 : Forme.
- 14.2 : Mitoyennetés.
- 14.3 : Fondations.
- 14.4 : Quantités présumées.

15 : Métrés récapitulatifs

- 15.0 : Division en lots.
- 15.1 : Forme.
- 15.2 : Métré récapitulatif global et unique.
- 15.3 : Nombre d'exemplaires.

16 : Plans

- 16.0 : Forme.
- 16.1 : Plans d'implantation.
- 16.2 : Plans généraux d'exécution des bâtisses.
- 16.3 : Plans de détails d'exécution.

17 : Estimation "par lot"**18 : Dossiers**

- 18.0 : Dossier " Base d'adjudication ".
- 18.1 : Composition du dossier " Base d'adjudication ".
- 18.2 : Dossiers " Base d'adjudication " établis aux frais de l'auteur du projet.

Chapitre 1 : Projets de travaux

10 : Règles générales

10.0 : Commandes de projets

Les avant-projets de travaux de construction ne peuvent être commandés à un auteur de projet qu'après accord de la Société Nationale du Logement.

Les projets de travaux ne peuvent être établis avant que la Société Nationale du Logement ait marqué son accord sur l'avant-projet et autorisé la société agréée à faire poursuivre l'étude.

10.1 : Présentation des documents

Tous les documents doivent être datés et signés par l'auteur du projet et par des délégués ayant le pouvoir d'engager la société agréée.

Ils doivent être tous du format din-4° (210 mm × 297 mm) ou pliés à ce format.

Les descriptions et métrés détaillés sont revêtus d'une couverture.

Dans chaque document, les feuilles sont numérotées et brochées avec la couverture.

Tous les documents sont revêtus, le cas échéant sur la couverture, des indications relatives à la société agréée, à la nature des travaux, au lot, au nombre de maisons ou appartements, au type, à la situation et à l'objet du document même.

Ils portent également les nom, adresse et numéro de téléphone de(s) l'auteur(s) du projet (architecte(s) et, le cas échéant, ingénieur(s)-conseil).

Les documents rédigés par l'auteur du projet ne reproduisent jamais le texte des documents imprimés par la Société Nationale du Logement. Ils y renvoient par une simple référence.

L'auteur du projet s'abstient d'établir un document ou une clause faisant double emploi avec un document imprimé.

Seule la dernière édition des documents doit être citée.

10.2 : Etude du projet

10.20 : Etude complète

Le dossier doit être clair, complet et concis. Les manquements à ce principe peuvent donner naissance, ultérieurement, à des contestations sur l'interprétation des documents du contrat.

Lors de son étude, l'auteur du projet ne perd pas de vue les principes suivants :

- "Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation" (article 1162 du Code Civil).
- Il faut supposer que l'adjudicataire a voulu s'engager de la manière la moins onéreuse pour lui.
- L'adjudicataire n'est point tenu de fournir ce qui n'est plus disponible dans le commerce; cependant, il doit toujours fournir un matériau de remplacement adéquat.
- Le projet doit comprendre tous les ouvrages nécessaires à l'achèvement complet des constructions et de leurs abords.
- Le raccordement au réseau de radio et télédistribution doit être envisagé; dans l'hypothèse où cette solution s'avère irréalisable, la possibilité d'un raccordement sur antenne collective doit être prévue.

10.21 : Etude approfondie

Dans le cadre de sa mission, l'auteur du projet doit s'enquérir auprès des organismes compétents, des prescriptions et réglementations régissant l'édification et le parachèvement de constructions nouvelles (administration communale, travaux subsidiés, urbanisme, compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, service des pompiers, etc...).

Une modification à un contrat conclu n'est admissible que si des circonstances initialement imprévisibles se sont produites. *Il convient donc que l'auteur du projet étudie son projet d'une manière très approfondie et complète, pour éviter que, en cours de marché, la société ne doive en bouleverser l'économie et ne soit amenée à devoir payer à l'adjudicataire d'importants suppléments.*

Il est indispensable de préciser le genre de fondations en fonction de la nature du sol et de faire une étude complète de la stabilité des bâtiments.

Dans toute la mesure du possible, l'on se garde de prévoir des travaux sur la base de "quantités présumées". Quant à la formule "précisions à fournir en cours de marché", elle doit être rejetée.

10.3 : Travaux de réparation, d'entretien, etc...

Les projets se rapportant à de tels travaux doivent être établis suivant les mêmes modalités que pour les travaux de construction.

10.4 : Raccordements (branchements)

Les raccordements à l'égout collecteur existant dans la rue peuvent être compris dans le projet de construction, pour autant que ce travail ne soit pas exécuté obligatoirement par un service communal, un concessionnaire ou l'Etat (*se renseigner au préalable*). Le raccordement fait toujours l'objet d'un poste distinct au mètre.

Les raccordements aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ainsi que la pose de compteurs ne peuvent pas être compris dans le projet de construction.

10.5 : Voirie, pavage, extension de réseaux d'égouts, d'eau, etc...

Ces travaux, comme tous ceux qui ont un caractère d'utilité publique, doivent être exécutés, en principe, par les soins de la commune, de l'Etat ou d'autres services publics (voir également le Code du Logement).

10.6 : Visites à la Société Nationale du Logement

Les visites aux services de la Société Nationale du Logement (terrains, projets de travaux et adjudications) 12, rue Breydel à 1040 Bruxelles (Tél.: 02/230.51.25), sont autorisées les jours ouvrables, le samedi excepté, de 9 h 30 à 11 h 30 et sur rendez-vous.

L'auteur du projet est accompagné par un délégué de la société agréée, à moins qu'il ne soit mandaté par cette dernière.

11 : Avant-projet

11.0 : Réunion pour la fixation du programme

La société agréée envoie une délégation au service technique de la Société Nationale du Logement. Cette délégation est accompagnée par l'auteur du projet. La réunion sert à arrêter le programme et la conception générale de l'avant-projet. A cette occasion, l'auteur du projet reçoit éventuellement la liste de tous les documents techniques édités par la Société Nationale du Logement.

11.1 : Dossier "avant-projet"

11.10 : Nombre d'exemplaires

Le dossier est à remettre en double exemplaire à la Société Nationale du Logement qui renvoie l'un d'eux avec ses remarques éventuelles.

11.11 : Composition du dossier

Outre un rapport établi par la société et justifiant le choix des types d'habitat, chaque donnée comprend :

- a) un plan de situation à l'échelle cadastrale de 1/2.500 ou 1/1.250, avec indication des limites exactes du terrain (propriété de la société agréée ou en cours d'acquisition);
- b) le plan d'implantation à une échelle adéquate (pas moins de 2 mm par m), donnant tous les renseignements intéressant la topographie, le lotissement avec la mention des types de logement, la voirie, les égouts, les plantations, etc... Ce plan renseigne également, en bleu, les voiries et canalisations existantes, en rouge, ce qui est à créer pour les besoins immédiats et, en vert, la délimitation exacte du terrain.
Si le projet ne porte que sur une partie de la (future) propriété de la société, ce plan indique la superficie à utiliser immédiatement (mesurée en ares jusqu'à l'axe des voiries délimitant éventuellement le projet).
Si le projet porte à la fois sur la construction de maisons et d'appartements, le plan indique la superficie du terrain affectée aux maisons, aux appartements, aux zones vertes, etc...;
- c) les vues en plans, coupes et façades à l'échelle de 2 cm par m des habitations;
- d) les profils sommaires en long et en travers du terrain;
- e) une notice indiquant sommairement les ouvrages et matériaux prévus. Cette notice renseigne également la nature du sol et le dispositif de fondations envisagé (cf. le point 10.21 ci-avant);
- f) une estimation globale et par type;
- g) une brève note reprenant :
 - chauffage :
 1. le combustible ou l'énergie à utiliser (gaz, mazout, ...);
 2. le mode d'installation : par exemple individuelle, collective, à eau chaude, etc...;
 3. le mode de préparation d'eau chaude sanitaire;
 4. l'estimation.
 - ascenseurs :
 1. le nombre et la capacité des ascenseurs;
 2. l'estimation.
 - stabilité :
le système de fondations.
- h) l'étude de l'implantation des logements en fonction du relief du sol, de l'orientation, des vents et du site environnant, notamment la rose des vents dominants, les ombres portées au solstice d'hiver, les points de vue à respecter (croquis en plan et coupe, ou en perspective);
- i) si nécessaire, une note exposant la situation existant dans le voisinage en matière de centres commerciaux et d'équipement social ainsi que l'indication de cet équipement. Le plan dont question au a) ci-dessus situe exactement les divers centres.

- N.B. :*
1. Il y a lieu de joindre la convention d'architecture en 3 exemplaires si elle n'a pas été fournie antérieurement.
 2. Dans le cas où l'intervention de l'Etat est sollicitée pour l'équipement urbain, il y a lieu de joindre 4 exemplaires supplémentaires du plan d'implantation dont question au b) ci-avant.
 3. Pour la présentation des plans, voir le 16.0 ci-après.

12 : Projet d'exécution

Le projet d'exécution est remis en deux exemplaires à la Société Nationale du Logement; il comprend :

- a) les 3 parties du fascicule SN/C dûment complétées et signées par l'auteur du projet et les délégués de la société agréée, notamment en ce qui concerne l'agrément et l'enregistrement (à ce propos, cfr. le point 33.75 E.ci -après);
- b) la description des travaux;
- c) les métrés détaillés par type de logement;
- d) le ou les métrés récapitulatifs suivant le nombre de lots;
- e) les plans;
- f) une copie du permis de bâtir;
- g) les échantillons éventuels dont question au point 13.6 ci-après;
- h) pour les marchés à exécuter selon le système dit par "corps de métier", le calendrier dont question au point 13.22 ci-après.

13 : Clauses administratives et techniques

13.0 : Cahiers généraux des charges

La loi du 14 juillet 1976 relative aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services, l'arrêté royal du 22 avril 1977 relatif aux mêmes marchés et l'arrêté ministériel du 10 août 1977 établissant le cahier général des charges des marchés publics de travaux, de fournitures et de services ont rendu directement applicables à la Société Nationale du Logement et à ses sociétés agréées ledit cahier général des charges.

Celui-ci est d'office applicable à tous les marchés dont le montant estimé dépasse 400.000 F. S'il n'est pas rendu applicable aux marchés dont le montant estimé est égal ou inférieur à 400.000 F, les articles 10, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 30, 36, 39, 41 et 66 § 11 de l'arrêté ministériel précité sont néanmoins d'application pour ces marchés.

13.1 : Cahiers spéciaux des charges SN/C (1) et SN/F, dits "cahiers-type"

13.10 : Obligation de l'établissement du cahier spécial

Ce cahier est le document central de l'appel à la concurrence (dossier "base d'adjudication") et ultérieurement, du contrat d'entreprise.

Tous les marchés de construction, d'amélioration, de transformation, de rénovation ou d'entretien de bâtiments sociaux sont régis par le cahier spécial SN/C; ceux qui concernent les fournitures le sont par le SN/F.

La Société Nationale insiste vivement auprès des auteurs du projet et du maître de l'ouvrage pour qu'ils veillent à ce que le cahier spécial des charges soit complété de manière correcte.

13.11 : Clauses spéciales et dérogations

La troisième partie du cahier spécial SN/C est réservée aux dispositions particulières complétant ou dérogeant au cahier général des charges des marchés publics de travaux et au complément imprimé formant la deuxième partie du cahier spécial.

Aucune clause administrative ne peut figurer dans les autres documents du dossier.

13.2 : Délais d'achèvement

13.20 : Principes

C'est dans le cahier spécial des charges SN/C que l'auteur du projet doit spécifier le(s) délai(s) du marché. Il doit choisir un délai compris entre la courbe des délais maxima et celle des délais minima indiqués au diagramme annexé aux présentes instructions (annexe 1).

Lors de son choix, dans la limite des deux courbes, l'auteur du projet doit tenir compte de toutes les incidences particulières du marché, telles que pénurie de personnel qualifié dans la région, difficultés d'approvisionnement de matériaux, difficultés dans l'exécution des fondations, périodes de gel, etc...

Lorsque le délai initial ne dépasse pas 80 jours de calendrier, la période obligatoire de vacances annuelles n'est pas censée être comprise dans le dit délai, dans la mesure où cette période se situe en fait dans ce délai d'exécution.

N.B. : Lorsque pour des raisons particulières, le maître de l'ouvrage prévoit que l'exécution des travaux doit être suspendue, le cahier spécial doit en faire mention à la troisième partie.

13.21 : Groupement de lots

Le délai d'achèvement est donné pour chaque lot.

Lorsque l'adjudication comprend plusieurs lots dont l'exécution se fait par entreprises simultanées, *il ne peut être prévu de délai unique* pour l'exécution de la réalisation.

13.22 : Corps de métier. (Entreprises simultanées)

La Société Nationale du Logement ne peut que **DECONSEILLER** le système dit "par corps de métier", étant donné les multiples déconvenues qu'il peut occasionner.

La Société Nationale du Logement recommande avec insistance aux sociétés agréées qui emploient ce système,

(1) On peut se procurer à l'économat de la Société Nationale du Logement des calques imprimés de la couverture du cahier spécial SN/C ainsi que des tirés à part de la deuxième partie du cahier spécial SN/C.

de procéder à des adjudications successives faites *en temps voulu*.

Dans ce cas, le déroulement des travaux se fait conformément à un calendrier dressé par l'auteur du projet, en accord avec le maître de l'ouvrage.

Ce calendrier est joint au dossier "projet d'exécution".

Etant donné les inconvénients très graves de ce système et la responsabilité que la société agréée assume, ce calendrier doit être très détaillé et conçu d'une manière telle que la défaillance de l'un des entrepreneurs ne bouleverse pas le déroulement ultérieur du marché et ne force pas la société agréée à payer des dommages-intérêts aux autres entrepreneurs.

13.3 : Agréation des entrepreneurs

13.30 : Principes

En vertu des dispositions légales, l'agréation spéciale préalable, prévue à l'article 1^{er} B de l'arrêté-loi du 3 février 1947, est requise pour tout marché financé ou subventionné sous quelque forme que ce soit par l'Etat lorsque le montant dépasse 1.500.000 F pour les travaux rangés dans les catégories et 1.200.000 F pour les travaux rangés dans les sous-catégories (article 1^{er} de l'arrêté royal du 31-1-1978 fixant les mesures d'application de l'arrêté-loi du 3-2-1947 organisant l'agréation des entrepreneurs).

13.31 : Catégories et sous-catégories

La société, par la voie de son auteur du projet, indique au cahier spécial des charges la catégorie ou la sous-catégorie requise.

Le tableau des catégories et sous-catégories est inséré sous la rubrique "fiches documentaires".

13.32 : Travaux entrant dans plusieurs catégories

Si l'entreprise comprend à la fois des travaux rangés dans diverses catégories, le cahier spécial des charges doit déterminer, pour chaque lot, la catégorie dans laquelle l'agréation est requise, en tenant compte de l'importance relative de chaque spécialité de travaux à exécuter.

L'agréation dans une catégorie ou sous-catégorie de travaux entraîne, à l'occasion d'une entreprise se rapportant en ordre principal à des travaux de cette catégorie ou sous-catégorie, et pour cette entreprise seulement, l'autorisation d'exécuter tous les travaux qui, par leur nature, constituent le complément nécessaire et logique de cette entreprise, même s'ils relèvent d'une autre catégorie ou sous-catégorie.

13.33 : Classes d'agréation

Il y a lieu de mentionner au cahier spécial des charges la classe requise pour chaque lot.

Dans chaque catégorie ou sous-catégorie, les entrepreneurs agréés sont, suivant l'importance des travaux, répartis en 8 classes (voir la rubrique "fiches documentaires").

Aucune clause d'exclusion pour non-agréation ou agréation en classe insuffisante au moment du dépôt des soumissions ne peut être insérée dans le cahier spécial des charges.

13.4 : Description des travaux

13.40 : Contenu

La description des travaux fait partie intégrante du cahier spécial des charges SN/C édité par la Société Nationale du Logement. Il y a lieu de noter que la description ne peut comporter aucune clause administrative, sauf pour ce qui concerne les essais et les réceptions techniques.

La description respecte la division en chapitres et la numérotation du cahier général SN/T ou des "STS" dans la mesure où ces dernières remplacent les chapitres correspondants du cahier général SN/T. Elle y apporte, chaque fois que le texte imprimé porte un astérisque en marge, les précisions nécessaires.

La description doit reprendre les numéros de référence et les titres d'ouvrages de tous les postes des métrés.

Afin d'éviter d'éventuelles contradictions entre les différents documents, il ne faut, en aucun cas, répéter dans la description les clauses imprimées.

Pour ce qui concerne la nature du sous-sol, la description mentionne expressément si les terrassements se font en "terrain réputé rocheux" ou non. L'existence d'anciennes fondations (maçonneries diverses, etc...) est assimilée au terrain rocheux.

Les travaux ou matériaux qui ne sont pas décrits dans les cahiers généraux doivent être définis avec précision par l'auteur du projet dans sa description.

Celui-ci veille spécialement à fixer les clauses de réception ou d'essai en s'inspirant des clauses du cahier général des charges. Les termes vagues et généraux sont prohibés.

Il ne peut être prescrit aux soumissionnaires de comprendre dans leurs offres des sommes pour "imprévus", ni pour articles ou objets que l'auteur du projet (ou la société agréée) se réserve le droit de choisir, ni pour ouvrages accessoires (raccordements, voirie, etc...), ni pour tous travaux que la société agréée compte faire exécuter par d'autres que l'adjudicataire. La clause "d'une valeur de..." doit de même être évitée.

13.41 : Numérotage et division en chapitres

Chaque article de la description porte un numéro qui sert également à identifier le poste correspondant des métrés détaillés et récapitulatifs.

Ces numéros se retrouvent ultérieurement dans les états de services faits, les avenants, les décomptes, etc..., et toute la correspondance.

Les numéros des articles sont ceux du cahier général SN/T ou des "STS" dans la mesure où ces dernières remplacent les chapitres correspondants du SN/T. Les postes ne figurant pas dans cette nomenclature reçoivent un numéro vacant.

On subdivise la description, comme le cahier général SN/T ou les "STS", en grands chapitres.

13.42 : Travaux ou entreprises répartis sur plusieurs lots

Dans le cas où les ouvrages sont répartis en plusieurs lots, l'auteur du projet précise avec soin les responsabilités de chaque adjudicataire. S'il échet, il doit notamment préciser que les terres en excès d'un lot déterminé sont à verser à tel endroit précis d'un autre lot.

En cas d'entreprises dites "par corps de métier", il veille à éviter les doubles emplois tant au point de vue des prestations à fournir que des obligations des adjudicataires.

14.0 : Contenu

L'auteur du projet établit un métré détaillé par type de bâtiment ou de logement.

Les métrés ne peuvent comporter aucun élément descriptif de matériaux ou d'ouvrages.

13.5 : Variantes

Suivant l'article 34, 1° de l'arrêté royal du 22 avril 1977, *un classement unique* des soumissions de base et des variantes, quand le cahier spécial des charges les impose ou les autorise, doit être établi. Dans ces conditions, il convient d'EVITER les variantes.

13.6 : Echantillons

Le dépôt d'échantillons ou de modèles que les soumissionnaires peuvent consulter *doit être évité*.

Dans les cas tout à fait exceptionnels où l'on est contraint d'y recourir, il y a lieu de suivre les règles suivantes :

- l'échantillon doit être soumis en même temps que le projet à l'approbation de la Société Nationale du Logement;
- la description des travaux mentionne expressément que l'article à fournir ne doit pas être nécessairement de même provenance que l'échantillon et que celui-ci n'est déposé que pour définir telle caractéristique spéciale qui ne peut être décrite (aspect, texture, etc...).

13.7 : Origine des matériaux

13.70 : Principe fondamental

Le principe fondamental à respecter est que les documents d'adjudication doivent être dressés de telle sorte que la concurrence soit la plus large possible.

13.71 : Règles à suivre

Il est donc interdit de spécifier dans les documents d'adjudication qu'un produit, appareil ou matériau doit être d'origine belge ou d'origine étrangère.

Seuls sont autorisés l'appellation d'un produit, appareil ou matériau par son nom générique et l'emploi d'un libellé général portant l'indication de la nature, des qualités, des caractéristiques ou spécifications exigées.

Par conséquent, il est interdit :

- de mentionner, dans les divers documents, la marque d'un produit, appareil ou matériau déterminé ou la firme qui le fabrique ou le met en vente, même si cette marque est suivie des mots "ou similaire" ou "ou équivalent", etc...;
- d'introduire dans les libellés, les mots "type...", "genre...", "modèle...", "procédé..." ou une référence à des objets déjà incorporés dans des ouvrages, à des catalogues, ou encore toute circonlocution constituant une discrimination quant à une fabrication ou provenance déterminée, belge ou étrangère;
- de désigner le lieu précis de provenance, d'exploitation, d'extraction, de fabrication, de production, etc...;
- d'indiquer des caractéristiques ou spécifications techniques ou autres (dimensions, par exemple) fixées d'une manière telle qu'elles favorisent ou éliminent a priori une fabrication de provenance déterminée, belge ou étrangère;
- d'utiliser des descriptions, mêmes partielles, reprises de catalogues ou prospectus.

14 : Métrés détaillés

L'auteur du projet adopte les conventions de mesurages figurant dans le cahier général SN/T ou aux "STS" en tête de chaque article; il suit également les subdivisions, titres et postes de ce cahier. Dans cet ordre d'idées, l'auteur du projet veille tout particulièrement à ce qu'il n'y ait pas de contradictions entre les numéros et les titres des articles dans les différents documents.

Etant donné que les soumissionnaires sont invités à relever les erreurs et omissions (lacunes) éventuelles, il importe que les documents soient complets et établis avec minutie.

Si cette précaution n'est pas prise au moment de l'établissement du projet, il s'ensuivra pour l'auteur du projet de nombreuses difficultés lors de la vérification des soumissions (cf. la section 33 ci-après).

14.1 : Forme

Les métrés de format A4 sont agrafés en un fascicule, sous couverture.

14.2 : Mitoyennetés

Dans le cas de construction entre ou contre pignon(s) ou mur(s) existant (s), les métrés doivent indiquer les quantités de fondations, maçonnerie, etc..., à exécuter réellement par l'adjudicataire.

L'acquisition (éventuelle) de mitoyenneté doit être faite par la société même et non par l'intermédiaire de l'entrepreneur.

a) Date et modalités de l'acquisition de mitoyenneté.

L'acquéreur de la mitoyenneté, devenant copropriétaire du mur tout entier, ou tout au moins de la partie rendue mitoyenne, doit rembourser à l'ancien propriétaire la moitié de la valeur du mur ou de la portion rendue mitoyenne et, le cas échéant, de la valeur du terrain lui servant d'assiette.

Il faut considérer la valeur du mur (et du terrain, le cas échéant) au moment de l'acquisition ou de la cession de mitoyenneté.

L'acquisition de la mitoyenneté doit être préalable à la prise de possession et à l'usage du mur.

Celui qui n'a pas payé la mitoyenneté ne peut effectuer des travaux de construction contre le mur. Le propriétaire exclusif du mur peut s'opposer à l'exécution ou à la continuation des travaux.

Dans le règlement de la mitoyenneté d'un pignon, il ne doit être porté en compte que les fondements nécessaires à une construction normale suivant l'usage des lieux.

Avant de construire contre le mur mitoyen, il importe de vérifier si le mur et ses fondations sont en état de supporter de nouvelles charges.

b) Enregistrement de l'acte.

Le procès-verbal de mitoyenneté doit, sous peine d'amende, être soumis aux formalités de l'enregistrement (par les soins et aux frais de l'acquéreur) dans les trois mois de sa signature par les parties.

Ce procès-verbal, établi en trois exemplaires, ne peut pas mentionner de sommes relatives aux honoraires des experts intervenants, ni frais de timbre, ni aucune somme autre que le montant détaillé du prix d'acquisition (ou de cession) sur lequel sont comptés les droits d'enregistrement et de transcription relatifs à cette mutation immobilière.

Avant de signer le procès-verbal de mitoyenneté, la société agréée le soumet pour approbation à la Société Nationale du Logement.

N.B. : Afin de bénéficier du droit d'enregistrement réduit de 6 %, les sociétés agréées qui acquièrent une mitoyenneté n'omettent pas d'insérer la déclaration suivante dans le procès-verbal de mitoyenneté : "Dans le but de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, établie par l'article 51 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèques et de Greffe, la société acquéreuse déclare qu'elle a obtenu l'agrément de la Société Nationale du Logement à la date du et que l'opération faisant l'objet du présent procès-verbal est relative à son objet légal." Cette déclaration est datée et signée par deux personnes ayant le pouvoir d'engager la société agréée.

14.3 : Fondations

Les métrés et plans doivent être établis dans l'hypothèse la plus fiable, telle qu'elle résulte notamment des indications obtenues sur la nature du terrain.

Ainsi qu'il est stipulé à l'article 24 § 2 de la deuxième partie du cahier spécial SN/C, les soumissionnaires sont censés fonder leurs offres sur les indications fournies par les auteurs du projet dans les documents d'appel à la concurrence. Les modifications, réductions ou suppléments éventuels régulièrement décidés au cours du marché au sujet de la nature ou de l'importance des fondations, font l'objet de décomptes DV 2, comme il est prévu ci-après au chapitre 6.

14.4 : Quantités présumées

Il y a lieu d'éviter les postes "en quantité présumée". Cette règle vaut même pour les ouvrages en béton (voir le point 10.21 ci-avant).

15 : Métrés récapitulatifs

15.0 : Division en lots

Avant d'établir les métrés récapitulatifs, il y a lieu de diviser éventuellement le marché en lots lorsque cette division est réellement de nature à favoriser la concurrence. Elle doit cependant être évitée, en tout cas, lorsque l'économie du chantier ne le permet pas (cf. le point 13.42 ci-avant).

Dans toute la mesure du possible, les travaux d'une même espèce doivent être groupés (par exemple : lots "maisons unifamiliales" et lots "immeubles à appartements").

15.1 : Forme

Les métrés récapitulatifs doivent être établis dans la

forme exacte du modèle qui figure à la fin du cahier spécial des charges SN/C.

Il est inutile de reproduire dans le métré récapitulatif les titres des chapitres et des sections. Ces titres peuvent même créer une confusion s'ils sont pris pour des postes.

Lorsqu'un poste figure au cahier général SN/T ou aux "STS", on peut utiliser des abréviations dans son intitulé.

Il est vivement recommandé de donner aux métrés récapitulatifs la forme de bandes dépliantes (reproduction ozalith), pliées au format A4 (1) et de tracer une ligne horizontale à travers toutes les colonnes au niveau de chaque poste du métré.

(1) On peut se procurer à l'économat de la Société Nationale du Logement des calques imprimés.

15.2 : Métré récapitulatif global et unique

Afin de simplifier le travail de tous au moment de l'adjudication, les métrés récapitulatifs doivent être établis par lots (et non par types).

Si, éventuellement, pour des raisons particulières, des postes d'ouvrage d'un lot portent à la fois sur la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à logements multiples, ces postes doivent être scindés chaque fois que les prix unitaires pour chaque type d'immeubles, sont susceptibles d'être différents.

16.0 : Forme

Tous les plans sont pliés au format A4 (210 mm x 297 mm). Le volet supérieur du plan plié porte toutes les suscriptions ainsi que les signatures de l'auteur du projet et de deux personnes ayant pouvoir d'engager la société agréée. Toutes les feuilles de plans sont numérotées. Toute modification à un plan impose aussi de changer la date du plan et de compléter son numéro par un indice afin d'éviter la confusion qui pourrait se produire entre le document modifié et des tirages antérieurs à la modification.

16.1 : Plans d'implantation

Ceux-ci comprennent :

- a) un plan de situation à petite échelle;
- b) un plan général d'implantation à 2 mm par m (1/500). Ce plan porte le numéro d'ordre des blocs à construire;
- c) les plans particuliers de chaque lot à 5 mm par m (1/200);
- d) les profils en long et en travers des voiries existantes et/ou à réaliser, à la même échelle, avec indications des niveaux actuels et futurs du terrain ainsi que de la silhouette des bâtiments.

Doivent y figurer :

- les niveaux des rez-de-chaussée, des cours basses, des terrasses dallées, etc...;
- les trottoirs, dallages, escaliers (avec nombre de marches), talus (avec pente en cm/m), murets (avec leur hauteur), etc...

16.2 : Plans généraux d'exécution des bâtisses

Ces plans sont à l'échelle de 2 cm par m (1/50).

Les travaux à charge de tiers (exemple : travaux de voirie subsidiés par l'Etat) doivent faire l'objet d'une rubrique spéciale à la fin du métré récapitulatif.

15.3 : Nombre d'exemplaires

Les métrés récapitulatifs doivent figurer en double exemplaire dans les dossiers vendus aux soumissionnaires. Tous les exemplaires doivent être absolument identiques de frappe, de reproduction ou éventuellement de traduction. Les pages éventuelles sont remplies d'un seul côté et numérotées.

16 : Plans

Ils sont cotés soit en cm, soit de préférence en modules (dm) sans décimales. Ils comprennent :

- a) les plans des fondations, avec le tracé des égouts;
- b) un plan de chacun des niveaux, y compris sous-sols et combles;
- c) les coupes transversales et longitudinales (complétées par l'indication des conduits de fumée et des canalisations sanitaires);
- d) les façades.

16.3 : Plans de détails d'exécution

Ces plans comprennent des ensembles à l'échelle de 5 cm par m (1/20). Ils sont cotés en cm (cotes effectives). Certains détails sont dessinés en demi-grandeur ou en grandeur d'exécution.

Si les ensembles à 5 cm par m reprennent complètement les indications fournies par les plans généraux d'exécution à 2 cm par m, il va de soi que ces derniers ne sont pas nécessaires.

Les plans de détail d'exécution portent principalement sur :

- a) la maçonnerie, le béton armé, etc...;
- b) la charpente, la toiture et la corniche;
- c) les menuiseries (châssis, trappes, escaliers, lucarnes, portillons, etc...);
- d) les commandes de pierres, avec bordereaux;
- e) la ferronnerie;
- f) les cheminées;
- g) les installations d'électricité, d'eau et de gaz.

Ces plans peuvent être remplacés par des fiches techniques imprimées de la Société Nationale du Logement.

17 : Estimation "par lot"

L'estimation "par lot" doit être dressée sur un exemplaire du métré récapitulatif et sur la base des prix unitaires pratiqués au moment de l'établissement du projet.

Elle doit comporter tous les postes, même de détails, qui font partie du marché.

18 : Dossiers

18.0 : Dossier "Base d'adjudication"

Le dossier est mis au point d'après l'exemplaire examiné, et éventuellement annoté, du projet renvoyé par la Société Nationale du Logement à la société agréée.

Après cette mise au point, trois dossiers définitifs sont transmis à la Société Nationale du Logement qui - après dernière vérification - en garde un pour ses services; les deux autres sont mis à la disposition des candidats soumissionnaires au "Bureau de vente et de consultation des cahiers des charges et autres documents concernant les

adjudications publiques" et à la Société Nationale du Logement.

18.1 : Composition du dossier "Base d'adjudication"

Le dossier "Base d'adjudication" comprend :

- a) les trois parties du fascicule SN/C dûment complétées et signées par l'auteur du projet et les délégués de la société agréée;
- b) la description des travaux;
- c) les fascicules comportant les métrés détaillés;

- d) en double exemplaire, le fascicule constituant le métré récapitulatif : ce métré ne comporte pas de prix unitaires ni de sommes partielles;
- e) les plans généraux d'exécution;
- f) les plans de détail, éventuellement les fiches techniques imprimées de la Société Nationale du Logement, applicables à la réalisation.

Remarque au sujet du tirage des documents.

L'auteur du projet s'abstient de faire procéder au tirage des divers dossiers constituant la "Base d'adjudication" et le "Dossier d'entreprise" avant que la société agréée ait obtenu l'accord sans réserve de la Société Nationale du Logement sur la mise en adjudication des travaux.

18.2 : Dossiers "Base d'adjudication" établis aux frais de l'auteur du projet

Ce sont :

- le dossier destiné à la société agréée, maître d'ouvrage, ainsi qu'un exemplaire qui sera déposé ultérieurement au chantier;

- le cas échéant, un dossier destiné aux services des Travaux Subsidiés (dans l'hypothèse où des travaux de voiries sont compris dans le dossier d'exécution de construction des logements et où la société agréée agit comme maître d'ouvrage en lieu et place de l'Etat);
- trois dossiers pour les besoins de la Société Nationale du Logement, dont un est destiné au "Bureau de vente et de consultation";
- les dossiers éventuellement demandés par les autres organismes de contrôle (Comité Supérieur de Contrôle, par exemple) ainsi que les documents requis à l'appui des diverses demandes légales et réglementaires (permis de bâtir, enquête de commodo et incommodo, etc...);
- les dossiers qui servent après passation de la commande des travaux, de "contrats d'entreprise".

Par contre, *ne sont pas* à charge de l'auteur du projet, les dossiers destinés à la vente (adjudication des travaux ou de fournitures).

Le coût de ces dossiers correspond strictement au prix de revient pour la constitution de ceux-ci.