

§7 alinéa 5 a, b, c de l'art 30bis de la Loi du 27 juin 1969.

Promoteurs immobiliers, sociétés clés sur porte...

« Pour l'application du présent paragraphe, est assimilé à l'entrepreneur :

- a) Tout entrepreneur qui est son propre commettant, c'est-à-dire qui effectue ou fait effectuer pour son propre compte des travaux visés au § 1^{er}, 1°, a), afin d'aliéner ensuite en tout ou en partie ce bien immobilier ;
- b) Tout entrepreneur qui effectue pour son propre compte des travaux visés au § 1^{er}, 1°, a) ;
- c) Pour les travaux visés au § 1^{er}, 1°, b), la personne qui doit faire une déclaration préalable en vue de protéger la sécurité et la santé des travailleurs en vertu de la loi précitée du août 1996. »

Que vise la loi ?

- d) La loi vise les professionnels du secteur immobilier c'est-à-dire les promoteurs-constructeurs, lotisseurs-investisseurs immobiliers, c'est-à-dire des personnes physiques ou morales qui, à titre professionnel, conçoivent et mettent en œuvre des programmes résidentiels ou professionnels, ou investissent dans de tels programmes.
- e) La loi ne vise donc pas le boucher ou le boulanger propriétaire d'un bien qui y fait faire des travaux pour revendre le bien. Celui qui n'est pas professionnel de l'immobilier au sens de la définition ci-dessus, a uniquement la qualité de maître d'ouvrage.

Application pratique

- 1) Une société de promotion immobilière fait faire des travaux de construction sur un terrain qui lui appartient.
Le but est de revendre les parcelles et les constructions.
La société de promotion immobilière est maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant. Les entreprises auxquelles elle fait appel sont sous-traitants
- 2) Une centrale nucléaire fait faire des travaux immobiliers sur son site.
Elle est maître d'ouvrage. Les entreprises auxquelles elle fait appel sont entrepreneurs déclarants
- 3) Une société clé sur porte achète un terrain, obtient le permis de bâtir (elle n'a pas encore d'acheteur) pour la construction de 10 maisons individuelles. La société clé sur porte est maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant.
Les entreprises auxquelles elle fait appel sont sous-traitants.
- 4) Si la société clé sur porte vend une parcelle et la maison individuelle (dont la construction est entamée ou non) à un particulier, la déclaration de travaux déjà faite reste d'application (l'enregistrement des présences qui y est lié aussi).
- 5) Une société de promotion immobilière fait construire un immeuble à appartements dans le but de les revendre. Quel que soit l'état d'avancement des travaux lors de l'achat d'un appartement par un particulier, c'est la société de promotion immobilière qui est maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant pour l'ensemble du projet. Le coût du projet est celui de la construction de l'immeuble à appartements.

- 6) Une société de promotion immobilière achète un terrain. Celui-ci est divisé en 10 parcelles. Pour l'ensemble de ces parcelles, la société de promotion immobilière a 1 permis de lotir et 1 permis de bâtir.

Les travaux de construction sont effectués sur les 10 parcelles (non encore vendues) à l'initiative de la société de promotion immobilière. La construction des 10 maisons constitue 1 projet de construction. La société de promotion immobilière est maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant pour l'ensemble du projet. Le coût de l'ensemble du projet entre en considération pour déterminer l'obligation d'enregistrer les présences (checkinetwork).

- 7) Une société de promotion immobilière (ou un lotisseur, ou une entreprise) achète un terrain et obtient un permis de lotir qui lui permet de diviser le terrain en parcelles.

L'objectif est de (faire) construire des habitations dès que les parcelles sont vendues et en fonction des exigences de chaque (nouveau) propriétaire. Les constructions peuvent être effectuées en même temps (toutes ou en partie).

Dans ce cas, les (nouveaux) propriétaires sont chacun maîtres d'ouvrage pour le bien construit pour eux ; l'entreprise à qui le maître d'ouvrage fait appel (la société de promotion immobilière ou une autre entreprise) est entrepreneur déclarant pour l'article 30bis de la Loi du 27 juin 1969.

Il y a donc autant de déclarations de travaux 30bis que de maîtres d'ouvrages différents. La société de promotion immobilière qui est responsable des travaux d'infrastructure sur l'ensemble du terrain est, pour ces travaux, maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant. Il lui appartient donc d'effectuer une déclaration de travaux art. 30bis pour ces travaux d'infrastructure.

L'enregistrement de la présence des travailleurs découle des montants associés à chacune des déclarations de travaux.

Comment évaluer le coût des travaux ?

1. Prix de base de la construction ; le prix du terrain n'intervient pas
2. Il convient d'ajouter le coût des travaux de finition, parachèvement
 - ⇒ S'il ne s'agira pas de vente CASCO et que les travaux sont pris en charge par la société de promotion immobilière
 - ⇒ S'il s'agit, en principe, de vente CASCO mais que la société de promotion immobilière est sûre qu'elle se chargera des finitions

Problème : interprétation précédente → transition

Jusqu'au 31/12/2013, l'interprétation donnée aux textes était que la société de promotion immobilière ou société clé sur porte était maître d'ouvrage et entrepreneur déclarant lorsqu'elle effectuait des travaux avec son propre personnel. Elle était considérée comme maître d'ouvrage lorsqu'elle n'intervenait pas avec son propre personnel. Eu égard à l'incertitude que la modification du texte a généré, il est raisonnable de mettre en place une période de transition. Pour tous les travaux déjà déclarés (par qui que ce soit), les déclarations sont maintenues en l'état.

Pour tous les travaux qui commencent au 1^{er} juillet 2014, ils doivent être déclarés conformément à la nouvelle législation décrite ci-dessus.

