

## Marche à suivre pour le traitement des factures qui doivent être débitées sur le compte « crédit de construction »

Ces informations vont vous aider, en tant que maître d'ouvrage, à traiter les factures des entrepreneurs correctement afin d'éviter des malentendus entre la banque, les entrepreneurs et l'architecte ou le conducteur des travaux.

Après réception du permis de construire, l'architecte ou le conducteur des travaux demande en votre nom les offres auprès de plusieurs entrepreneurs pour tous les travaux à exécuter (= demande de soumission). Avec l'aide du conducteur des travaux, vous retenir l'entreprise avec le meilleur rapport qualité / prix. Ensuite, le conducteur des travaux attribue les travaux en votre nom et surveille l'exécution et la qualité des travaux et le respect des délais. L'entrepreneur envoie les factures directement au conducteur des travaux qui les contrôle et vous les transmet pour paiement.

- Pourquoi ne recevez-vous pas directement les factures des entrepreneurs ?

La plupart des banques suisses demandent que toutes les factures en provenance d'entrepreneurs soient contrôlées et contresignées par l'architecte ou le conducteur des travaux avant paiement afin d'avoir un contrôle. Les banques partent du principe que l'architecte qui a établi la récapitulation des coûts va aussi s'occuper de la surveillance de ces coûts. L'architecte le sait et interviendra en cas de dépassement du devis.

- Que devez-vous faire quand vous recevez des documents du conducteur des travaux ?

Document	Traitement
Original de la facture de l'entrepreneur	Envoyez l'original de la facture y compris le bulletin de versement à votre banque (éventuellement avec le formulaire préimprimé de votre banque *)
Ordre de paiement	Contrôlez si l'architecte a signé l'ordre de paiement, signez-le également et envoyez-le avec l'original de la facture à votre banque
Avis de paiement	Contrôlez si l'architecte a signé l'avis de paiement, signez-le également et transmettez-le au créancier pour l'informer quand et combien vous allez lui verser

\* Remarque : La plupart des banques mettent à votre disposition des formulaires d'accompagnement préimprimés pour la demande de débit du compte de construction pour les factures des entrepreneurs. Renseignez-vous auprès de votre banque et demandez la mise à disposition de ces formulaires. Vous trouvez un exemplaire du Crédit Suisse sur notre site Internet [www.maisonschwoerer.ch](http://www.maisonschwoerer.ch) sous « Télécharger ».

- Que devez-vous faire si vous ne pouvez accepter la facture d'un entrepreneur ?

Veillez immédiatement contacter le conducteur des travaux et demandez des explications afin de clarifier la situation. Si le reproche est justifié, nous vous recommandons d'en informer immédiatement l'entrepreneur en question par écrit. Pour gagner du temps, pensez à utiliser le e-mail ou le fax et formulez précisément les faits afin que l'entrepreneur puisse réagir rapidement et efficacement.

- Qu'arrive si vous ne payez pas une facture ?

En Suisse, une loi règle clairement ce genre de problématique. Il s'agit de l'hypothèque légale. Si la facture d'un entrepreneur n'est pas réglée, il a la possibilité d'inscrire au registre foncier une hypothèque légale sur l'immobilier dans un délai de 90 jours après l'émission de la facture. Si vous ne payez pas la facture des travaux exécutés malgré les rappels, vous devez vous attendre à ce que l'entrepreneur emploie son droit d'hypothèque légale et vous risquez de devoir payer les frais engendrés. Si vous n'êtes pas entièrement d'accord avec une facture, vous devez au moins payer la partie de la facture des travaux exécutés à votre satisfaction. Une retenue ne peut être faite que sur la partie de la facture dont vous avez la preuve que les travaux n'ont pas été exécutés soigneusement. Afin d'économiser des frais inutiles, nous vous conseillons de discuter D'ABORD avec le conducteur des travaux et l'entreprise en question avant de prendre des mesures.

## Anleitung für die Behandlung von Rechnungen, welche dem Baukredit belastet werden

Dieses Dokument soll Ihnen als Bauherr helfen, Rechnungen von Unternehmern korrekt zu behandeln. Missverständnisse zwischen der kreditgebenden Bank, den Unternehmern und Handwerkern und dem Architekten oder Bauleiter können damit vermieden werden.

Nachdem die Baubewilligung vorliegt, führt der Architekt oder Bauleiter in Ihrem Auftrag das sogenannte Submissionsverfahren durch. Das heisst, er holt bei verschiedenen Unternehmen Offerten für die zu vergebenden Arbeiten ein. Zusammen mit dem Bauleiter wählen Sie aufgrund von Preis und Leistungsangebot die Ihnen genehmen Handwerker aus. Im Anschluss erteilt der Bauleiter den Handwerkern in Ihrem Namen Detailaufträge basierend auf den eingeholten Offerten. Während der Ausführung der Arbeiten kontrolliert der Bauleiter regelmässig Qualität und Termine. Die Unternehmer schicken Ihre Rechnungen dem Bauleiter zur Überprüfung und Weiterleitung an den Bauherrn.

Weshalb erhalten Sie die Rechnungen nicht direkt von den Unternehmern?

Viele Schweizer Banken verlangen, dass der Architekt oder Bauleiter sämtliche Handwerkerrechnungen prüft und signiert, bevor diese bezahlt werden - es geht hier um die Kostenkontrolle des Bauvorhabens. Die Banken gehen davon aus, dass der Architekt, welcher die Kostenzusammenstellung gemacht hat, diese während der Ausführung auch überprüft. Unsere Architekten wissen das und schlagen deshalb geeignete Massnahmen vor, wenn Unternehmer vom Kostenvoranschlag abweichen.

Was muss der Bauherr mit den Dokumenten tun, die er vom Bauleiter erhält?

<b>Dokument</b>	<b>Behandlung</b>
Originalrechnung des Unternehmers	Schicken Sie die Originalrechnung inkl. Einzahlungsschein an Ihre Bank, eventuell zusammen mit einem Begleitformular (*)
Zahlungsauftrag	Kontrollieren Sie, ob der Architekt den Zahlungsauftrag unterschrieben hat, setzen Sie ebenfalls Ihre Unterschrift unter den Zahlungsauftrag und leiten Sie diesen zusammen mit der Originalrechnung an Ihre Bank weiter.
Zahlungsanweisung	Kontrollieren Sie, ob der Architekt die Zahlungsanweisung unterschrieben hat, setzen Sie ebenfalls Ihre Unterschrift unter das Dokument und leiten Sie dieses an den Rechnungssteller weiter, damit dieser informiert ist, wann Sie welchen Betrag zur Zahlung freigegeben haben.

(\*)Bemerkung: Viele Banken stellen Ihnen auf Verlangen vorgedruckte Begleitformulare zur Einreichung von Handwerkerrechnungen zur Verfügung. Nehmen Sie mit Ihrer Bank Kontakt auf und bitten Sie um Zustellung entsprechender Formulare. Ein Muster von der Crédit-Suisse finden Sie in der Beilage oder auf unserer Webseite [www.maisonschwoerer.ch](http://www.maisonschwoerer.ch) unter der Sektion Télécharger.

Was tun, wenn Sie mit der Rechnung des Unternehmers nicht zufrieden sind?

Nehmen Sie SOFORT Kontakt mit dem Bauleiter auf und bitten Sie diesen um Klarstellung der Situation. Liegt ein offensichtliches Fehlverhalten des Unternehmers vor, empfiehlt sich in jedem Fall die schriftliche Form für die Darstellung der Sachlage. Fax oder E-Mail sind hierzu geeignete Mittel, um möglichst rasch reagieren zu können. Je genauer Sie die Sachlage Dokumentieren, je schneller und präziser kann darauf reagiert werden.

Was passiert, wenn Sie eine Rechnung nicht zur Zahlung weiterleiten?

In der Schweiz gibt es eine klare gesetzliche Regelung für solche Fälle. Es handelt sich um das Handwerker-Pfandrecht. Wenn der Handwerker das Geld für eine ausgestellte Rechnung nicht erhält, hat er innerhalb einer Frist von 90 Tagen ab Rechnungsdatum die Möglichkeit, beim Grundbuchamt ein Pfandrecht auf die Immobilie eintragen zu lassen. Wenn sich herausstellt, dass die Rechnung trotz schriftlicher Mahnung nicht bezahlt wurde, obwohl die Arbeiten ausgeführt wurden, müssen Sie damit rechnen, Umtriebe und Spesen für die Eintragung des Handwerkerpfandrechtes selber bezahlen zu müssen, selbst wenn Sie die Rechnung später doch noch begleichen. Wenn Ihnen ein Handwerker also Rechnungen zustellt, mit denen Sie nicht zufrieden sind, müssen Sie mindesten denjenigen Anteil sofort begleichen, der vom Handwerker ordentlich ausgeführt wurde. Einen Rückbehalt dürfen Sie in jedem Fall nur für denjenigen Teil der Rechnung geltend machen, der nachweislich nicht korrekt ausgeführt wurde. Sprechen Sie IMMER zuerst mit dem Bauleiter und mit dem Rechnungssteller. Ein klärendes Gespräch kann Ihnen viele Umtriebe und Kosten ersparen.