



Recommandations

concernant la facturation des variations extraordinaires de prix des travaux de construction

Berne, le 31 mai 2021 (mis à jour le 28 janvier 2022; V2.0)

1. Analyse de la situation actuelle

En 2021, les prix et, partant, les indices de certains groupes de produits de l'indice des prix des matériaux de la KBOB pour la construction ont augmenté de manière significative. Cette évolution soulève la question de savoir comment rendre compte de ces variations de prix à la lumière de leur caractère extraordinaire («variations extraordinaires de prix»). La présente recommandation se fonde sur les principes déjà envisagés pour le secteur de la construction en février 2009, lorsque celui-là avait également été confronté à de fortes variations de prix.

2. Principes des méthodes de calcul

En temps normal, les méthodes indicielles selon les normes contractuelles SIA 122, 123 et 125 s'appliquent au calcul des variations de prix. Si la méthode des pièces justificatives selon la norme SIA 124 est la plus précise, son application est complexe et elle n'est donc guère utilisée dans la pratique.

3. Prise en considération des circonstances particulières

3.1. Systématique

Les dispositions du contrat d'entreprise constituent la base légale pour l'augmentation ou la diminution des coûts due aux variations de prix (renchérissement). En l'absence de disposition spécifique et si la norme SIA 118 n'est pas partie intégrante du contrat, l'art. 373 CO fait foi.

Une variation de prix constitue une «circonstance extraordinaire» au sens de l'art. 59, al. 2, de la norme SIA 118 et de l'art. 373, al. 2, CO. Selon la doctrine dominante et dans la pratique, cette situation se rencontre lorsque ces circonstances empêchent ou rendent difficile à l'excès l'achèvement de l'ouvrage. «À l'excès» signifie qu'il y a *disproportion flagrante* entre la prestation et la rémunération convenue.

Un partenaire peut exceptionnellement se retrouver fortement désavantagé pendant les périodes soumises à de brusques variations des prix de matériaux. C'est pourquoi la façon de procéder ci-après est recommandée:

3.2. Avec une méthode de calcul des variations de prix fixée par contrat

Si la méthode de calcul des variations de prix est fixée **par contrat** selon les normes contractuelles SIA 122, 123 et 125 ou si la norme SIA 118 (2013) est partie intégrante du contrat, les variations de prix extraordinaires pour les travaux de construction peuvent être enregistrées selon les méthodes choisies. Si toutefois, dans des cas exceptionnels, il est prouvé que l'application des normes contractuelles SIA 122, 123 et 125 désavantage considérablement l'une des parties contractantes, il est recommandé de procéder comme indiqué à l'annexe 1.

3.3. Sans méthode de calcul des variations de prix fixée par contrat

En l'absence de méthode de calcul des variations de prix fixée par contrat ou si la norme SIA 118 (2013) n'est pas partie intégrante au contrat¹, la KBOB recommande les dispositions suivantes pour les travaux de construction:

«En cas d'augmentation ou de diminution des coûts résultant de variations extraordinaires de prix des matériaux, ceux-là doivent être indemnisés rétroactivement dans la mesure où ils dépassent 5 % des coûts totaux des matériaux par rapport à la date de référence (jour de la remise des offres). Ces évolutions des prix sont prises en considération sur une période de 6 mois.»

4. Validité

Les recommandations sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Les recommandations sont soutenues par la Société suisse des entrepreneurs.

KBOB
Groupe Variations de prix

Fabrice Favre
Délégué de la KBOB et
responsable du groupe Variations de prix

Annexe 1: Facturation des variations de prix dans un contexte difficile

¹ Pour les prix forfaitaires (comprenant les variations de prix dues au renchérissement) ou les prix fermes qui ont été fixés pour une période.

Annexe 1: Facturation des variations de prix dans un contexte difficile

Méthode de calcul des variations de prix basées sur les indices

L'indice des coûts de production ICP (SIA 123), la méthode paramétrique (SIA 122) et les variations de prix dues au renchérissement pour les prestations des entreprises générales et des entreprises totales (SIA 125) ont deux choses en commun: premièrement, ils se basent sur des modèles de coûts et, deuxièmement, les variations de prix des matériaux sont calculées sur la base des indices de prix des matériaux de la KBOB.

Chaque indice des prix des matériaux de la KBOB se compose de différents matériaux: il est donc possible que les éventuels légers écarts se compensent ou se fondent dans le total d'une position d'indice, surtout sur une longue période de construction. De plus, toutes les méthodes mentionnées pour le calcul des variations de prix présentent des imprécisions dues à la nature même du système. En règle générale, ces aspects ne posent pas de problème. Il existe toutefois des exceptions, qui peuvent se produire quand l'évolution des prix de certains produits diffère considérablement des indices et lorsque les coûts de ces produits sont significatifs. Dans ces cas, l'une des parties contractantes est désavantagée, ce qui ne doit pourtant pas être considéré comme un risque contractuel, car la procédure de variation de prix convenue vise précisément à réduire ce type de risque.

Solution équitable et économique

Si, dans des cas exceptionnels, les méthodes d'indexation ne permettent pas de calculer les variations de prix de manière satisfaisante, les parties contractantes sont tenues de trouver et d'appliquer une solution équitable et économique. La solution peut s'inspirer de la procédure selon la méthode des pièces justificatives (SIA 124). Cette méthode exige la publication de toutes les factures de matériaux ainsi que les offres des fournisseurs au moment de la date de référence (date de dépôt de l'offre). Elle permet de calculer les variations de prix réelles et les quantités. À cet égard, il faut tenir compte du fait que les prestations correspondantes ne sont pas non plus calculées selon la procédure basée sur les indices, convenue contractuellement.