



Recommandations

concernant la facturation des variations extraordinaires de prix pour l'enveloppe des édifices

Berne, le 10 juin 2022 (mis à jour le 15 septembre 2022 ; V2.0)

1. Contexte

Depuis le début de l'année 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 ainsi que les prix des matériaux pour l'enveloppe des édifices¹ 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 en février 2009 pour le secteur de la construction, 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:

¹ (p. ex. ferblanterie, protection contre la foudre, toits plats, façades, fenêtres, systèmes de protection solaire, échafaudage, énergie photovoltaïque, énergie thermosolaire, végétalisation)

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

Si la méthode de calcul des variations de prix selon les normes contractuelles SIA 122, 123 et 125 est fixée **par contrat** ou si la norme SIA 118 (2013) est partie intégrante au contrat, les variations de prix extraordinaires pour l'enveloppe des édifices peuvent être appliquées selon les méthodes choisies. La méthode des pièces justificatives selon la norme SIA 124 est actuellement la plus précise, mais elle exige la preuve incontestable du niveau des prix et de la variation effective du prix de chaque position.

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 contrat², la KBOB recommande les dispositions suivantes pour l'enveloppe des édifices:

*«Toute **augmentation** ou **diminution** des coûts résultant de variations extraordinaires de prix des matériaux peut être compensée rétroactivement. Pour chaque matériaux figurant dans la classification du devis descriptif, cette compensation s'applique à la part d'augmentation ou de diminution supérieure à 5 % des coûts totaux des matériaux par rapport à la date de référence (jour de la remise de l'offre).»*

4. Validité

Les recommandations sont valables jusqu'à nouvel ordre.

KBOB
Groupe Variations de prix

² Pour les prix forfaitaires (comprenant les variations de prix dues au renchérissement) ou les prix fermes qui ont été fixés pour une période.