



Perturbations des prix des matériaux : points d'attention pour la révision de prix des contrats de construction (d'habitations) soumis à la Loi Breyne

Dans la note du 2 avril 2021, actualisée le 24 juin 2021, nous avons donné un aperçu des possibilités que vous, en tant qu'entreprise, avez pour réagir et anticiper l'importante hausse des prix e.a. des matériaux. Cette note se limitait aux possibilités d'actions pour des contrats qui ne tombent **PAS** sous la loi Breyne étant donné que ces derniers contrats sont soumis à des règles particulières.

Qu'est ce qui n'est pas possible ?

Le prix des contrats soumis à la Loi Breyne ne peut, en effet, pas être modifié ou revu n'importe comment. Il n'est donc pas possible, par exemple, de conclure un contrat à un prix variable (ni « à livre ouvert »), alors que c'est possible pour les autres contrats d'entreprise¹. Cette interdiction vient du fait que les contrats soumis à la Loi Breyne doivent contenir le **prix total** de la maison, de l'appartement, de la rénovation ou de l'extension, ainsi que les modalités de paiement. En outre, ce prix doit englober tous les travaux nécessaires à l'« habitabilité normale ».

Qu'est ce qui est possible ?

Le prix d'un contrat soumis à la Loi Breyne ne peut être modifié ou revu que si votre contrat comprend une « **clause de révision des prix** »². Cette clause prévoit que les prix peuvent être revus selon des paramètres précis. Sur la base de cette formule, votre client et vous pouvez calculer l'impact des changements des prix des matériaux (et/ou des frais de main-d'œuvre) sur le prix prévu. Les fluctuations des prix des matériaux, matières premières, produits ou main-d'œuvre doivent être basées sur l'indice mensuel déterminé par la loi, à savoir l'indice I ou le I-2021³.

¹ art. 7 e de la loi du 9 juillet 1971 dite loi Breyne

² Il s'ensuit que d'autres clauses, telles qu'une clause de circonstances imprévisibles, ne peuvent donner lieu à une renégociation ou à une modification du prix, car cela serait contraire aux articles 7(e) et 13 de la Loi Breyne.

³ En effet, les « fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits » doivent être basées sur « l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques » - art. 1 § 2 et art 1 § 4 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971



Que dois-je prendre en compte en tant qu'entreprise lors de la rédaction de mes contrats ?

Si vous souhaitez utiliser une clause de révision des prix, vous devez tenir compte des particularités suivantes :

- **Maximum 80 %** du prix⁴ (lisez, les prix repris dans le contrat) **du bâtiment peut être soumis à une révision⁵, ce qui signifie qu'au moins 20 % du prix du bâtiment ne peut être modifié ;**
- La révision doit être calculée par tranche⁶, ce qui signifie que la révision ne peut pas être facturée en une seule fois au client ;
- Une révision peut avoir lieu tant dans un sens positif que négatif. Ainsi, le prix du bâtiment peut, selon les circonstances, être revu à la hausse ou à la baisse.

Conseil de la Confédération construction

Pour les raisons susmentionnées, la Confédération Construction conseille à ses membres d'inclure dans leurs contrats soumis à loi Breyne une clause de révision de prix répondant aux conditions énumérées ci-dessus. Pour votre facilité, voici l'exemple de la clause reprise dans nos contrats.

Art X . Révision de Prix

Le prix fixé au présent article est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule:

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i-2021}{I-2021} + c \right)$$

P = le montant fixé dans le contrat

p = le montant révisé, à savoir le montant adapté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

⁴ Pour être complet, il faut noter ici que la révision due aux fluctuations des salaires et des charges sociales peut concerner au maximum 50 % du prix du bâtiment. Étant donné qu'un maximum de 80 % du prix du bâtiment peut être revu, dans ce cas, seulement 30 % du prix du bâtiment pourrait être revu en fonction d'autres fluctuations de prix (par exemple, les matériaux de construction).

⁵ Dans les contrats concernant le transfert de propriété d'une maison à construire ou en cours de construction, le prix de la construction est considéré comme étant : le prix total moins le prix du terrain. Dans les contrats de transfert de propriété d'une maison ou d'un appartement avec l'engagement d'effectuer des travaux de transformation ou d'extension, est considéré comme prix de l'immeuble : le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement (article 1er, § 1er, alinéa 2 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 précité). Il résulte de ce qui précède que le prix de vente d'un immeuble qui est transféré n'ouvre pas de droit à révision.

⁶ Article 10 de la loi et 1§2 de l'AR



S = salaire horaire moyen⁷ en vigueur à la date de la signature du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le SPF Economie à la même date ;

s = le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le SPF Economie au même moment.

I-2021 = l'indice⁸ en vigueur à la date de la signature du contrat;

I-2021 = l'indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel;

c = le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision du présent contrat, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après :

a =; b =; et c = 0,20

a = ne peut pas être supérieure à 0,50

a+b = maximum 80 % du prix du bâtiment

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

- chacun des rapports s / S et i / I est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.
- quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable à l'entrepreneur.

⁷ formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise.

⁸ l'indice i-2021 mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au SPF Economie