

Synthèse des droits de l'entrepreneur à une formule de révision dans les marchés de travaux

Contenu

1.	Les règles.....	2
1.1.	Marchés privés	2
1.2.	Marchés publics.....	3
2.	Questions pratiques.....	3
2.1.	Marchés privés	3
2.1.1.	Si le contrat ne contient pas de formule de révision du prix, il n'y a pas de possibilité de réviser le prix.....	3
2.2.	Marchés publiques.....	3
2.2.1.	Le cahier des charges ne contient pas de formule de révision des prix.....	3
2.2.2.	Le contrat de sous-traitance ne contient pas de formule de révision de prix alors que le cahier des charges contient une formule de révision des prix.....	4

1. Les règles

1.1. Marchés privés

MARCHES PRIVES			
	Maître d'ouvrage entrepreneur	Entrepreneur – sous-traitant	Loi Breyne
Droit	Si le contrat le prévoit expressément (Art. 1793 du C. civ.)	Si le contrat le prévoit expressément (Art. 1793 du C. civ.)	Si le contrat le prévoit expressément (Loi Breyne du 9 juillet 1971)
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> - Révision sur la base de paramètres qui représentent les coûts réels - Clauses de révision des prix portant sur maximum 80% du prix final - Chaque paramètre est uniquement applicable à la partie du prix correspondant au coût qu'il représente (La loi de redressement économique du 30 mars 1976 ; art. 57 § 2) 		
			<ul style="list-style-type: none"> - La révision des prix s'applique uniquement au prix du bâtiment, le prix du terrain n'étant pas révisé - Trois limitations : <ul style="list-style-type: none"> • La révision porte sur maximum 80% du prix du bâtiment • La révision relative aux frais de main-d'œuvre s'applique au maximum à concurrence de 50% du prix du bâtiment (art. 1^{er}, AR 21/10/1971) • La révision relative au coût des matériaux s'opère obligatoirement sur la base de l'indice I ou de l'indice I-2021
Interprétation/ litige	<ul style="list-style-type: none"> - En ordre principal : vérifier l'intention commune des parties (art. 1156 du C. civ.) - En ordre subsidiaire : interprétation de la convention contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation (art. 1162 du C. civ.) 		

1.2. Marchés publics

MARCHES PUBLICS : publiés après le 1 ^{er} juillet 2017		
	Pouvoir adjudicateur – entrepreneur	Entrepreneur principal– sous-traitant
Droit	<p>Marchés de travaux :</p> <p>Droit fondamental de révision des prix (art. 10 de la loi du 17/06/2016 ; art. 38/7 AR 14/01/2013)</p> <hr/> <p>Conditions du droit de révision des prix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - montant estimé > 120.000 euros <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> - le délai d'exécution initial > 120 j.o. ou 180 j.c. (art. 38/7 AR du 14/01/2013) 	<p>Si l'entrepreneur principal a droit à une révision de prix, il y a une révision de prix obligatoire pour le sous-traitant (art. 14 AR 14/01/2013)</p> <hr/> <p>Conditions du droit de révision des prix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le montant du contrat de ST > 30.000 euros <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> - le délai compris entre la date de conclusion du contrat de ST et celle fixée pour le début de l'exécution de la partie du marché ST > 90 j.c.
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> - Révision sur la base : <ul style="list-style-type: none"> • de paramètres objectifs et contrôlables • et de coefficients de pondération appropriés • qui reflètent la structure réelle des coûts - Révision des prix en fonction de l'évolution des prix des principaux composants suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 1° les salaires horaires du personnel et les charges sociales, (valeur S) ; • 2° les matériaux (indice I, K, TP, ...) 	
	Le facteur fixe n'est pas obligatoire, il peut être supérieur ou inférieur à 0,20.	Le facteur fixe (minimum 0,20) est obligatoire (la loi de redressement économique du 30 mars 1976 ; art. 57 § 2)

2. Questions pratiques

2.1. Marchés privés

- 2.1.1. Si le contrat ne contient pas de formule de révision du prix, il n'y a pas de possibilité de réviser le prix



Action possible :

Essayez de renégocier le contrat sur la base du principe de l'exécution de bonne foi du contrat.

2.2. Marchés publics

- 2.2.1. Le cahier des charges ne contient pas de formule de révision des prix

Cela n'est possible que si

- le contrat remplit les deux conditions cumulatives dans lesquelles la révision n'est pas obligatoire, OU
- le pouvoir adjudicateur a justifié la dérogation et l'a reprise dans la liste des dérogations.

À défaut, une formule de révision doit être prévue.



Action:

- Soit obtenir la motivation de la dérogation
- Soit avant de soumettre une offre (et au moins 10 jours avant la date ultime de soumission), demander au pouvoir adjudicateur d'inclure une formule de révision des prix dans les documents du marché et de publier un avis rectificatif.
- Soit, au moment de l'exécution du marché, demander l'application d'une formule de révision

2.2.2. Le contrat de sous-traitance ne contient pas de formule de révision de prix alors que le cahier des charges contient une formule de révision des prix

- Le sous-traitant peut demander l'application de l'art. 14 AR 14 janvier 2013 et faire inclure une formule de révision des prix dans le contrat de sous-traitance.



Action: L'entrepreneur principal et le sous-traitant doivent négocier de bonne foi une formule de révision des prix qui correspond au marché en sous-traitance et inclure cette formule dans le contrat. L'art. 14 AR 14 janvier 2013 prévoit que "Lorsque le marché comporte une clause de révision des prix, le contrat de sous-traitance comporte ou est adapté afin de comporter une formule de révision".

- Le sous-traitant peut-il renoncer à l'application d'une formule de révision de prix dans le contrat de sous-traitance ?

L'art. 14 de l'AR du 14 janvier 2013 est une disposition de droit impératif.

Le sous-traitant ne peut renoncer à l'application de cette disposition que dans les conditions suivantes :

- Le ST ne peut renoncer à son droit à une formule de révision des prix, ni avant ni au moment de la conclusion du contrat de ST. En effet, l'art. 14 de l'AR du 14 janvier 2013 stipule que le contrat doit être modifié si nécessaire.
- Par conséquent, le ST peut demander l'application de l'art. 14 AR du 14 janvier 2013 pendant toute la durée du contrat ST.
- La renonciation doit être explicite, et non tacite.



Action: L'entrepreneur principal et le sous-traitant doivent négocier de bonne foi l'inclusion d'une formule de révision des prix (voir point b).