

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS

LITIGES EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

Prix forfaitaire – dans quels cas une rémunération supplémentaire peut-elle être exigée ?



Auteur: Steve Gomes | Le : 3 juin 2024

Prix forfaitaire - dans quels cas une rémunération supplémentaire peut-elle être exigée ?

Dans un contrat d'entreprise, la prestation essentielle du maître de l'ouvrage est le paiement du prix de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage aura ainsi tout intérêt à s'assurer de la prévisibilité sur le prix qu'il va payer. L'un des moyens dont dispose le maître de l'ouvrage pour atteindre cet objectif est le prix forfaitaire. Est-ce que cette méthode de fixation de prix confère une protection absolue au maître de l'ouvrage ?

Tout d'abord, qu'est-ce qu'un prix forfaitaire ?

Le prix forfaitaire est un prix ferme qui fixe une somme unique pour tout un ouvrage, pour une partie d'un ouvrage ou pour un résultat déterminé. Il sera dû indépendamment des coûts effectifs de réalisation de l'ouvrage, des quantités effectivement fournies, des dépenses engagées. Le prix forfaitaire constitue à la fois un prix maximal et un prix minimal. Le maître de l'ouvrage devra payer le prix même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu. Le Code des obligations règle cette question à l'art. 373 et la norme SIA 118 à l'art. 41.

Est-ce que le forfait peut être dépassé ?

Oui, il existe en effet deux cas dans lesquels le maître de l'ouvrage peut être amené à payer plus que le forfait initialement convenu. C'est notamment le cas (1) lorsque des circonstances extraordinaires le justifient, (2) et/ou lorsque des modifications de commande

sont apportées au projet de base.

(1) Circonstances extraordinaires (art. 373 al. 2 CO / art. 59 à 61 SIA 118)

L'art. 372 al. 2 CO prévoit que : lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat. L'art. 58 al. 1 SIA 118 a un contenu similaire.

La jurisprudence a reconnu les circonstances suivantes comme extraordinaires : des tremblements de terre, des phénomènes géologiques non connus des parties, l'augmentation très importante des salaires et du prix des matériaux, l'accélération des travaux provoquée par l'augmentation du simple au double du volume à excaver.

Cette exception ne sert pas à combler un défaut de planification, mais sert à octroyer à rétablir un équilibre entre la prestation de l'entrepreneur (réaliser l'ouvrage convenu) et celle du maître de l'ouvrage (paiement du prix) lorsque des événements imprévus viennent rompre l'équilibre initial convenu entre les parties. Par conséquent, la rémunération supplémentaire à laquelle l'entrepreneur a droit n'a pas à vocation à lui procurer un bénéfice, ni à éviter à l'entrepreneur toute perte.

(2) Modifications de commande

Le prix forfaitaire convenu n'est valable que pour l'ouvrage convenu, sans modifications quantitatives, ni qualitatives. Si l'ouvrage est modifié, le prix forfaitaire convenu doit être adapté.

Dans la pratique, il conviendra de déterminer si la prestation pour laquelle l'entrepreneur prétend à une rémunération supplémentaire était comprise dans le prix forfaitaire ou pas. Si tel est le cas, l'entrepreneur devra la réaliser pour le prix forfaitaire convenu. Dans le cas inverse, il aura le droit à une rémunération complémentaire.

Cette distinction donne lieu à de nombreux [litiges](#). L'entrepreneur tentera d'imposer une liste précise des prestations incluses en indiquant que toutes les prestations non expressément listées donneront lieu à une rémunération supplémentaire, tandis le maître de l'ouvrage tentera d'insérer dans le contrat des clauses du type « le prix forfaitaire inclut toutes les prestations nécessaires à une exécution de l'ouvrage conforme aux règles de l'art. ».

Dans tous les cas de figure, il est dans l'intérêt des parties que l'entrepreneur propose un prix sur la base d'une étude solide du dossier de construction pour que le prix convenu soit adéquat et que le maître de l'ouvrage reconnaisse qu'il a également par ses choix une influence sur le prix final.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/prix-forfaitaire-dans-quels-cas-une-remuneration-supplementaire-peut-elle-etre-exigee/>