

# DROIT DE LA CONSTRUCTION

## Fiche 2.

DEVIS OU FORFAIT ?

Le devis (prix estimatif) constitue la règle et le forfait (prix fixe) est l'exception. Il appartient au maître de l'ouvrage, alléguant un marché à forfait, d'en rapporter la preuve (CA, 07.05.1996, n° 17310 du rôle).

## 2.1. La construction est faite sur devis

Les parties s'entendent sur un prix « unitaire au mètre pour chaque catégorie » pouvant varier en fonction de l'importance des travaux à fournir. Si le devis ne comporte qu'une « estimation » il constitue cependant « un élément de référence.»

### 2.1.1. D'un côté, le devis ne comporte qu'une estimation du prix

Le prix définitif ne sera déterminé qu'à l'achèvement des travaux sur base d'un métré exact en fonction des quantités et matériaux réellement utilisés (CA, 17.05.1995, n° 16175 du rôle).

Le maître d'ouvrage supporte les risques de l'augmentation des quantités nécessaires pour la réalisation complète de l'ouvrage, et il importe peu que cette augmentation résulte d'aléas non prévus ou d'erreurs ou d'omissions dans les plans (CA, 15.01.1990, n° 10661 du rôle ; CA, 25.02.2003, n° 25830 du rôle).

### 2.1.2. D'un autre côté, le devis constitue un élément de référence

Le devis doit donner aux parties une idée de l'importance de leurs engagements.

Un « dépassement considérable » du devis par l'entrepreneur, sans prévenir le maître de l'ouvrage, constitue une faute de la part de l'entrepreneur.

Dans le cas d'un dépassement de plus de 27%, il a été jugé que l'entrepreneur doit prendre en charge le dépassement pour 15% (TA Lux., 20.03.1985 « Sc/L. » n° 30403 du rôle).

« Le dépassement du devis initial justifie un dédommagement du cocontractant si l'architecte ou l'entrepreneur ont manqué à leur devoir de conseil et de prévision en n'attirant pas spécialement l'attention de leur client aux multiples changements et suppléments apportés successivement au plan initial » (CA, 15.01.1990, « Schmit c/ Gerstle » n° 10661 du rôle).

## 2.2. La construction est faite à forfait (ou « devis forfaitaire »)

Le marché à forfait se caractérise par un prix fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies. Le professionnel s'engage à effectuer un travail précis à un prix ferme.

### 2.2.1. Le principe de l'immutabilité du prix

S'il y a un forfait, l'entrepreneur assume les risques d'une augmentation des prix qui peut résulter d'une augmentation du prix des matériaux et de la main d'œuvre, ou d'une mauvaise évaluation de l'importance du travail. . [1]

### 2.2.2. Les exceptions

#### 1 - La survenance d'un risque (article 1793 du Code civil)

Le prix du marché peut être contractuellement modifié en cas de survenance d'un risque.

Cette possibilité est cependant limitée un marché portant sur la construction d'un bâtiment[2], et à un contrat conclu entre un constructeur, un architecte et un maître d'ouvrage qui est propriétaire du sol.

Les éventuels changements et augmentations peuvent avoir été prévus par une clause contractuelle ou, peuvent toujours faire l'objet d'un accord écrit.

#### 2 - Les aléas anormaux et extraordinaires (jurisprudence)

Il est admis que les aléas anormaux et extraordinaires n'ont pas à être supportés par le locateur

d'ouvrage.

Sont visés les vices du sol (p.ex. canalisations cachées) ou les difficultés techniques qui ne pouvaient pas être prévues au moment de la conclusion du contrat et qui rendent l'exécution beaucoup plus onéreuse.

[1] Les clauses contractuelles de variation sont cependant valables si elles ne remettent pas en cause le principe d'immutabilité du prix. Ainsi, par exemple, d'une clause qui fait référence à des causes objectives de variation, telles que l'augmentation du prix des matières et des salaires.

[2] La jurisprudence y assimile les travaux qui constituent une véritable transformation et nécessitent des modifications de gros œuvres.