

# Perturbations sur le marché des matériaux de construction : moyens d'action

## Table des matières

<a href="#">Introduction</a> .....	2
<a href="#">Objectif de la note</a> .....	2
<a href="#">Questions préalables</a> .....	3
<a href="#">De quels moyens l'entrepreneur dispose-t-il lorsque les problèmes avec les matériaux précités ont un impact important sur les travaux ?</a> .....	4
1. <a href="#">Relation contractuelle avec le maître d'ouvrage privé</a> .....	4
<a href="#">I.A. Contrats en cours</a> .....	4
<a href="#">I.B. Nouveaux contrats</a> .....	6
2. <a href="#">La relation contractuelle avec le maître d'ouvrage public</a> .....	7
<a href="#">II.A. Procédure d'attribution du marché</a> .....	7
<a href="#">II.B. Contrats en cours</a> .....	8
<a href="#">II.C. Nouveaux contrats</a> .....	11
3. <a href="#">Relation contractuelle avec le sous-traitant</a> .....	12
<a href="#">Contrats en cours et nouveaux contrats</a> .....	12
4. <a href="#">Relation contractuelle avec le fournisseur/fabricant</a> .....	13
<a href="#">Contrats en cours</a> .....	13
<a href="#">Nouveaux contrats</a> .....	14
<a href="#">Annexe 1 : Lettres-type</a> .....	15
<a href="#">Annexe 2 : Clauses type</a> .....	28

## Introduction

Plusieurs produits font aujourd'hui l'objet de différentes tensions sur les marchés, aussi au niveau international. Une série de matériaux de construction, tels que l'acier, le bois, l'isolation en polyuréthane, n'y échappent pas et sont actuellement soumis à de fortes pressions en raison d'une multitude de facteurs liés aux marchés spécifiques des différents matériaux, comme e.a. :

- pour les isolants en polyuréthane : la crise Covid a en partie réduit les quantités d'huiles raffinées, dont un sous-produit est utilisé dans la production de polyuréthane;
- pour l'acier : la demande mondiale est plus élevée que prévu (principalement en Chine);
- pour le bois: la demande de bois a augmenté sur le marché américain, où de nombreux Américains ont commencé à rénover leurs maisons en bois.

Ces perturbations, qui se traduisent par des hausses de prix et des retards d'approvisionnement, diffèrent des risques habituels liés à l'activité d'entrepreneur.

Par conséquent, l'exécution prévue de certains chantiers est en effet involontairement menacée. Cela concerne des chantiers pour lesquels des matériaux connaissant de fortes augmentations de prix représentent une part importante du coût total des travaux ainsi que ceux pour lesquels le délai d'exécution prévu peut être mis en péril par des retards d'approvisionnement pour ces matériaux.

Dans ces circonstances, les entrepreneurs sont confrontés à un double défi : gérer l'impact sur les chantiers en cours et néanmoins proposer des conditions attractives pour les nouveaux marchés.

**Embuild rappelle dès lors à toutes les parties dans toute la chaîne – du fabricant au client en passant par l'entrepreneur – de chercher, en concertation, des solutions raisonnables aux augmentations de prix d'une part et aux problèmes d'approvisionnement d'autre part.**

## Objectif de la note

Face aux défis auxquels sont confrontés les entrepreneurs, il appartient bien entendu à chaque entreprise de déterminer sa propre stratégie. Pour vous y aider, la note pratique ci-dessous donne un aperçu des moyens d'action en tant qu'entrepreneur entre autres sur le plan juridique :

- tant dans le cadre de la relation contractuelle avec le maître d'ouvrage privé (B2B<sup>1</sup> et B2C<sup>2</sup>) ou avec le pouvoir adjudicateur (B2PA<sup>3</sup>) ou encore avec le fournisseur.
- que pour les contrats en cours et les nouveaux contrats

Le cas échéant, la note prévoit une lettre type et/ou une clause type.

---

<sup>1</sup> Business to Business (entreprise versus entreprise).

<sup>2</sup> Business to Consumer (entreprise versus consommateur).

<sup>3</sup> Business to Public Authority (entreprise versus adjudicateur).

## Questions préalables

**Question 1 : Dans la phase d'élaboration du projet et des documents du marché, est-il possible d'anticiper sur des solutions ?**

Juridiquement, il est important de prévoir des clauses contractuelles adaptées à la situation (cfr. infra).

Techniquement, dans le cadre de la discussion avec le maître d'ouvrage, et le cas échéant avec l'architecte, il est important d'avoir un échange sur de possibles alternatives pour l'exécution des travaux notamment sous la forme de variante ou d'option. L'entrepreneur peut toujours rechercher s'il ne peut pas utiliser des matériaux de construction alternatifs et/ou dans quelle mesure il peut tout de même s'approvisionner.

**Question 2 : Si le contrat contient une formule de révision des prix, celle-ci reflète-t-elle ou non l'impact des augmentations de prix ?**

La réponse à cette question est complexe.

L'impact de telles augmentations de prix dans un indice général tel que l'indice I-2021 ne se reflète que dans la proportion de ces augmentations dans le total des achats de matériaux. Par exemple, une augmentation de 20% du prix d'un matériau qui représente 5% du total des achats n'entraînera qu'une augmentation de 1% de l'indice.

Il découle de ce qui précède qu'une formule de révision de prix basée sur un indice général ne couvrira donc jamais entièrement ces mouvements de prix lorsque le matériau en question représente une part significative du coût total de l'ouvrage.

Y a-t-il alors une solution ?

A l'exception des contrats conclus dans le cadre de la Loi Breyne, il peut être conseillé de reprendre un terme spécifique pour ce matériau dans la formule de révision.



Sur le [site d'Embuild](#), des indicateurs officiels des prix d'une série de matériaux spécifiques, qui font l'objet d'un suivi de l'évolution des prix, peuvent être consultés. Vous y trouverez notamment :

- les Valeurs TP publiées par la Commission de la Mercuriale des matériaux de construction ;
- les indicateurs « Grymafer » reprenant des informations sur l'évolution hebdomadaire des prix de types d'aciers utilisés dans la construction ;
- les indices des prix à la production (marché intérieur) donnant l'évolution d'une série de produits et notamment de certains produits utilisés dans la construction.

Progress. Together.

Note • 21.12.2021

Perturbations sur le marché des matériaux de construction : moyens d'action

2/2

## De quels moyens l'entrepreneur dispose-t-il lorsque les problèmes avec les matériaux précités ont un impact important sur les travaux ?

### 1. RELATION CONTRACTUELLE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ

→ **B2C et B2B**

I.A. CONTRATS EN COURS		
Hypothèse dans laquelle se trouve l'entrepreneur	Comment l'entrepreneur peut-il réagir ?	Moyen concret/autre moyen
A. Vous avez prévu une formule de révision de prix dans votre contrat.	L'entrepreneur a le droit de l'appliquer à chaque état d'avancement.	La concertation avec le client est toujours possible notamment concernant les paramètres (indice général ou spécifique) de la formule.
B. Vous avez contracté de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>à <b>prix fixe</b></li> <li>avec un <b>déla</b>i d'exécution <b>fixe</b></li> <li> votre contrat <b>NE PRÉVOIT PAS de clause de révision</b> en cas de circonstances imprévisibles</li> </ul>	L'entrepreneur <u>n'est pas</u> autorisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>à adapter unilatéralement le prix convenu et/ou</li> <li>à allonger le délai d'exécution.</li> </ul>	L'entrepreneur peut prendre l'initiative de discuter des difficultés avec le client et en concertation d'adapter le contrat en cours (le prix et/ou le délai d'exécution).
C. Vous avez contracté de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>à <b>prix fixe</b></li> <li>avec un <b>déla</b>i d'exécution <b>fixe</b></li> <li> votre contrat <b>PREVOIT une clause de révision</b> en cas de circonstances imprévisibles</li> </ul> <p>→ voir annexe 2 : clause type 1</p>	L'entrepreneur a le droit d'invoquer la clause de révision et de demander : <ul style="list-style-type: none"> <li>de répercuter la hausse des prix et/ou</li> <li>de prolonger le délai d'exécution</li> </ul> <p>! Si le contrat prévoit la clause type 1, l'entrepreneur a droit à une prolongation en cas d'interruption des travaux.</p>	<b>ETAPE 1</b> : Informez le client des circonstances imprévisibles que vous invoquerez (application de la bonne foi) → voir annexe 1 : lettre type 1  <b>ETAPE 2</b> : Introduisez une demande justifiée d'adaptation du prix et/ou une prolongation du délai d'exécution.  → voir annexe 1 : lettre type 1Bis

I.A. CONTRATS EN COURS		
Hypothèse dans laquelle se trouve l'entrepreneur	Comment l'entrepreneur peut-il réagir ?	Moyen concret/autre moyen
D. Vous avez contracté à <b>prix variable</b> , à savoir au prix du jour.  → voir annexe 2 : clause type 2	L'entrepreneur peut répercuter la hausse de prix sur le client.	L'entrepreneur ne doit rien faire : le contrat fait loi entre les parties.

I.B. NOUVEAUX CONTRATS	
L'entrepreneur peut prévoir les clauses contractuelles suivantes :	Commentaires / remarques sur les clauses
Prévoir une formule de révision de prix dans le contrat	Il est vivement conseillé de prévoir une formule de révision qui tient compte de la spécificité des matériaux utilisés pour les travaux en question. Plusieurs indices existent <sup>4</sup>
Prévoir un <b>déla</b> i de validité de l'offre plus court que d'habitude	Il est vivement conseillé à l'entrepreneur qui remet une offre de prix de prévoir un délai de validité de son offre qui correspond au délai pendant lequel il va pouvoir maintenir les prix qui correspondent aux prix de son fournisseur. Si le maître d'ouvrage n'a pas marqué son accord sur l'offre dans le délai prévu, l'entrepreneur n'est plus tenu par son offre et il peut alors proposer une nouvelle offre avec de nouveaux prix.
Une <b>facturation au prix du jour</b> , dans laquelle il est précisé que : 1) le prix des matériaux de base ..... utilisés pour l'exécution des travaux à réaliser ..... seront facturés «à livre ouvert», c.à.d. contre paiement du prix de revient effectif, éventuellement majoré d'un pourcentage à convenir + 2) le délai d'exécution des travaux à réaliser ... ..... sera fonction de l'approvisionnement. → voir annexe 2 : clause type 2	<u>Conséquence</u> : l'augmentation des prix et la prolongation du délai d'exécution peuvent être calculées/appliquées unilatéralement par l'entrepreneur au client. <u>A faire dans l'offre même</u> : - reprendre un terme spécifique pour le matériau - préciser ce que sont les matériaux d'une part et les heures de travail d'autre part. <u>Désavantage</u> : Contient le risque commercial pour l'entrepreneur de l'acceptation par le client → Solution intermédiaire (dans un esprit de solidarité et de raison) : application d'un prix journalier si l'augmentation du prix est supérieure à un certain pourcentage, par exemple, et nouveau planning à convenir après l'adaptation du délai d'exécution
Une <b>clause de révision</b> en cas de circonstances imprévisibles → voir annexe 2 : clause type 1	L'entrepreneur peut invoquer la clause de révision et demander que l'augmentation de prix soit répercutée ainsi que le délai d'exécution prolongé.



Afin d'éviter toute contestation, il est recommandé à l'entrepreneur dans son offre et/ou son contrat, avant la signature, explicitement, clairement et lisiblement, d'attirer l'attention du cocontractant sur la clause de révision applicable (circonstances imprévisibles), et/ou la facturation au prix du jour. → voir annexe 2 : clause type 3

<sup>4</sup> Cfr. question préalable 2 ci-dessus.



Il est vivement recommandé à l'entrepreneur de se concerter avec le client, et le cas échéant avec l'architecte, sur les matériaux dont question dans la présente note dans le but d'anticiper les risques pour les deux parties notamment en commandant à temps les matériaux, en prévoyant des plannings spécifiques, en anticipant sur les étapes du projet, ...

## 2. LA RELATION CONTRACTUELLE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE PUBLIC

→ **B2PA**

### II.A. PROCEDURE D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ

**Que faire en cas de demande du pouvoir adjudicateur de prolonger le délai d'engagement (délai de validité de l'offre indiqué dans les documents du marché) ?**

→ Si la demande a lieu **avant la fin du délai d'engagement**<sup>5</sup>, il est vivement conseillé à l'entrepreneur de demander l'application de l'article 89 AR Passation qui permet d'apporter des modifications à l'offre.

En effet, il est dans l'intérêt des parties de travailler sur des offres valables et correspondant au marché, d'assurer l'égalité entre les soumissionnaires pour une saine concurrence ainsi que de respecter l'équilibre contractuel.

→ **voir annexe 1 : lettre type 7**

→ Si la demande a lieu **après l'expiration du délai d'engagement**, l'entrepreneur peut donc apporter, sur la base de l'article 89 AR Passation, des modifications justifiées par des circonstances survenues postérieurement à la date d'introduction des offres.

Attention : En modifiant l'offre, celle-ci doit cependant demeurer économiquement la plus avantageuse. Il ne faut pas oublier l'impact de l'application de la formule de révision des prix.

<sup>5</sup> Dans ce cas, l'article 58 ARP est d'application et pourrait avoir pour conséquence que le soumissionnaire maintienne son offre initiale en prenant alors de gros risques, ce qui n'est souhaitable pour personne.

## II.B. CONTRATS EN COURS

### EN COURS DE CHANTIER

#### 1. Que faire pour obtenir la **prolongation du délai d'exécution** ?

→ l'entrepreneur peut invoquer l'article 38/9 de l'AR du 14 janvier 2013.

##### Conditions d'application ?

1. Démontrer que les circonstances se sont produites ;
2. Soutenir le caractère imprévisible des circonstances.

##### Formalités à respecter ?

Les articles 38/14 à 38/16 de l'AR coordonné « Exécution » :

1. Dans les 30 jours suivant leur survenance – sous peine de déchéance – faire connaître les faits au pouvoir adjudicateur et l'informer de l'influence de ces faits sur le déroulement du marché conformément.
2. Avant l'expiration des délais contractuels, introduire une demande écrite dûment justifiée afin d'obtenir une prolongation des délais d'exécution

→ voir annexe 1: lettre type 2

#### 2. Que faire pour obtenir une **indemnisation du préjudice** ?

→ l'entrepreneur peut invoquer l'article 38/9 de l'AR Exécution.

##### Conditions d'application ?

1. Signaler les circonstances au pouvoir adjudicateur ;
2. Dénoncer le caractère imprévisible de ces circonstances ;
3. Informer le pouvoir adjudicateur de leur influence sur le coût du marché ;
4. Avoir subi un **préjudice très important** en raison des circonstances susmentionnées :

*Cela signifie que :*

- le préjudice dépasse 2,5 % du montant initial du marché. Le préjudice est considéré comme très important lorsqu'il dépasse le montant de 175.000 €<sup>6</sup> ou 225.000 €<sup>7</sup> ou 300.000 €<sup>8</sup> et ce en fonction du montant initial du marché.
- Si le préjudice n'atteint pas actuellement le seuil de 2,5 %, il est recommandé de communiquer les faits. En effet, le seuil des 2,5 % peut résulter de plusieurs circonstances n'atteignant pas individuellement ce seuil mais l'atteignant par leur addition.

#### Formalités à respecter ?

Les articles 38/14 à 38/16 de l'AR Exécution :

1. Dans les 30 jours suivant leur survenance – sous peine de déchéance – faire connaître les faits au pouvoir adjudicateur et l'informer de l'influence de ces faits sur le déroulement du marché.
2. Introduire une justification chiffrée afin d'obtenir une indemnisation au plus tard 90 jours à compter de la date de notification de la réception provisoire

→ voir annexe 1 : lettre type 3

3. **Que faire pour obtenir une indemnisation du préjudice ET une prolongation du délai d'exécution?**

→ l'entrepreneur peut invoquer l'article 38/9 de l'AR Exécution.

#### Conditions d'application ?

Voir les conditions sous 1 et 2.

#### Formalités à respecter ?

Voir les formalités sous 1 et 2.

→ voir annexe 1 : lettre type 4

4. **Que faire en cas de contestation de la demande d'indemnisation ou de prolongation du délai par l'adjudicateur ?**

→ l'entrepreneur a envoyé un courrier de dénonciation des circonstances imprévisibles (cfr lettre-type 2 ou 3 ou 4) mais l'adjudicateur conteste la demande :

- soit parce qu'il estime que la demande n'est pas justifiée ;
- soit parce qu'il estime que le préjudice n'est pas très important.

<sup>6</sup> Pour les marchés dont le montant initial est supérieur à 7.500.000 € et inférieur ou égal à 15.000.000€

<sup>7</sup> Pour les marchés dont le montant initial est supérieur à 15.000.000 € et inférieur ou égal à 30.000.000€

<sup>8</sup> Pour les marchés dont le montant initial est supérieur à 30.000.000 €

### Formalités ?

Afin de préserver ses droits, il est vivement conseillé à l'entrepreneur de répondre à ce courrier :

- soit en rapportant des éléments objectifs de la hausse importante et imprévisible du marché des matériaux et particulièrement de la hausse des matériaux qui représentent une part importante dans le marché à exécuter.
- soit en expliquant à l'adjudicateur que si le préjudice n'atteint pas actuellement le seuil de 2,5 %, ce seuil peut résulter de plusieurs circonstances ne l'atteignant pas individuellement mais l'atteignant par leur addition.

→ voir annexe 1: lettre type 10

### **EN FIN DE CHANTIER**

→ l'entrepreneur doit, sous peine de déchéance, transmettre la justification chiffrée dans le délai prévu par l'article 38/16 de l'AR Exécution.

### Conditions d'application ?

1. Transmettre la justification chiffrée ;
2. Sous peine de déchéance ;

### Formalités à respecter ?

Art. 38/16 de l'AR Exécution :

1. Au plus tard 90 jours à compter de la date de la notification du procès-verbal de réception provisoire ;
2. par écrit au pouvoir adjudicateur ;

→ voir annexe 1: lettre type 5

## II.C. NOUVEAUX CONTRATS

### 1. La formule de révision des prix – indice spécifique

Si dans le cadre de la participation à un marché public, l'entrepreneur constate qu'un matériau spécifique représente une part importante des coûts de l'ouvrage, il est conseillé de le signaler au pouvoir adjudicateur et demander de prévoir dans la formule de révision un indice spécifique pour ce type de matériau<sup>9</sup>.

→ voir annexe 1: lettre type 6

### 2. Remise du prix – précision possible à apporter dans le métré

L'offre tient compte des prix du marché au moment du dépôt des offres mais pas de leur évolution. A ce titre, l'entrepreneur pourrait éventuellement préciser dans le courrier qui accompagne la remise de son offre que celle-ci ne tient pas compte des éventuelles fluctuations anormales et des éventuels problèmes exceptionnels d'approvisionnement des matériaux.

#### **Exemple de mention à prévoir dans le courrier d'accompagnement :**

*« Nous vous signalons que l'offre tient compte des prix du marché au moment de l'introduction de notre offre. L'offre ne tient donc pas compte de l'évolution possible des prix des matériaux après l'introduction de l'offre.*

*Nous constatons en effet que le marché subit en ce moment des perturbations anormales et que pour certains matériaux, il y a de graves problèmes d'approvisionnement. Nous ignorons quelle sera la situation au moment de l'exécution. Dès lors notre prix ne peut en tenir compte. Nous tenions à vous le signaler ».*

<sup>9</sup> Cfr. question préalable 2 ci-dessus.

### 3. RELATION CONTRACTUELLE AVEC LE SOUS-TRAITANT

#### → MARCHES PRIVES ET MARCHES PUBLICS

#### CONTRATS EN COURS ET NOUVEAUX CONTRATS

##### 1. Relation B2B

**Cfr points 1. IA et IB repris ci-dessus** qui s'applique mutatis mutandis à la relation B2B entre l'entrepreneur principal et le sous-traitant.

##### 2. SPECIFICITE en MARCHES PUBLICS : Formule de révision des prix : article 14 RGE

Lorsque le marché principal entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur principal prévoit une révision de prix, le contrat de sous-traitance doit comporter (ou est adapté afin de comporter) une formule de révision de prix si l'une des conditions suivantes est remplie :

- soit le montant (hors TVA) du contrat de sous-traitance est supérieur à 30.000 €
- soit le délai compris entre la date de la conclusion du contrat de sous-traitance et celle fixée pour son début d'exécution excède 90 jours

##### NB :

- Cette formule est fixée en fonction des spécificités des travaux du contrat de sous-traitance et les bases de références de la formule de révision sont celles en vigueur au moment de la conclusion du contrat de sous-traitance.
- Le Pouvoir adjudicateur a un droit de contrôler



Il est vivement recommandé à l'entrepreneur et au sous-traitant de **rester solidaire** face à ces situations imprévisibles et de **se concerter** dans le but d'anticiper les risques pour les deux parties.

#### 4. RELATION CONTRACTUELLE AVEC LE FOURNISSEUR/FABRICANT (indépendamment du fait que vous vous trouviez dans le cadre d'un marché privé ou public)

CONTRATS EN COURS		
Hypothèse dans laquelle se trouve l'entrepreneur	Qu'est-ce qu'un fournisseur est en mesure de faire/est autorisé à faire ou non ?	Moyen/outil juridique
<p>Vous avez contracté de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à prix fixes</li> <li>• avec un délai de livraison fixe par commande (par ex., entre 7 et 14 jours calendrier)</li> <li>• votre contrat ne prévoit pas de clause d'imprévision<sup>10</sup></li> </ul>	<p>Le fournisseur n'est pas autorisé à adapter unilatéralement le prix convenu, ni le délai de livraison.</p>	<p>Par application de l'article 1134 du Code civil et conformément à la jurisprudence constante de la Cour de Cassation, le changement de circonstances ne peut être invoqué pour adapter unilatéralement les dispositions contractuelles. <b>(voir annexe1 : lettre type 8)</b></p> <p><u>Remarque.</u> Si le fournisseur invoque la force majeure, il vous est recommandé d'objecter que vous n'acceptez pas l'invoque de la force majeure (actuellement, la hausse des prix n'est pas reconnue généralement comme une force majeure, de sorte qu'elle ne peut être invoquée par tous les contractants de la chaîne). <b>(voir annexe1: lettre type 9)</b></p>
<p>Vous avez contracté de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à prix fixes</li> <li>• avec un délai de livraison qui vous est communiqué par commande passée</li> <li>• votre contrat ne prévoit pas de clause d'imprévision</li> </ul>	<p>Le fournisseur n'est pas autorisé à adapter unilatéralement le prix convenu, mais il dispose d'une flexibilité pour le délai de livraison (qui doit, toutefois, rester « raisonnable »).</p>	<p>Voir ci-dessus, à l'exception près que l'invoque de la problématique d'approvisionnement, à laquelle recourent certains fournisseurs, peut entraîner une prolongation des délais de livraison (puisque la flexibilité est autorisée contractuellement), dans la mesure où elle n'est pas constitutive d'abus de droit</p>
<p>Vous avez contracté à prix variables, à savoir au prix du jour ou votre contrat prévoit une clause d'imprévision</p>	<p>Le fournisseur peut répercuter la hausse des prix</p>	<p>Le contrat fait loi entre les parties. Aucun moyen juridique pour contester l'augmentation des prix</p>

<sup>10</sup> La clause d'imprévision consiste pour le fournisseur à se couvrir contractuellement contre les conséquences de circonstances imprévues qui peuvent survenir après la signature du contrat.

## NOUVEAUX CONTRATS

Outre le fait de prévoir des alternatives, l'entrepreneur peut être confronté au prix du jour et à des délais de livraison flexibles. Le cas échéant, et indépendamment des contrats soumis à la Loi Breyne, il peut être conseillé de reprendre dans les contrats avec les clients et fournisseurs, des clauses similaires (clause back-to-back).

### Exemple de clause back-to-back:

"le prix est fixé de la manière suivante : ..... [reprendre la clause que l'entrepreneur a conclue avec son fournisseur dans le contrat avec le client ou inversement ] »

**LETRE TYPE 1 – ÉTAPE 1**

**NOTIFICATION AU MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ DES CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES**  
**(Application de la clause de révision circonstances imprévisibles)**

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des Charges n°. .... – perturbations du marché des matériaux de construction – Circonstances imprévisibles – Notification*

Dans l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus, nous sommes confrontés à des perturbations du marché des matériaux de construction de..... du fait de..... (mentionner et décrire les circonstances imprévisibles telles que les pénuries aiguës et les augmentations de prix des matériaux de construction chez les fournisseurs,.....) .

Les circonstances susmentionnées doivent être qualifiées d'imprévisibles et d'exceptionnelles au sens de l'article .....du contrat d'entreprise conclu entre nous le .....

Cette situation est tout à fait exceptionnelle et nous ne pouvons pas la prévoir au moment de la remise de notre offre, ni prévoir ses conséquences que nous ne pouvons éviter malgré tous nos efforts.

Ces perturbations du marché des matériaux de construction peuvent avoir une influence sur le déroulement même des travaux. Le cas échéant, il vous sera demandé en temps utile, de prolonger le délai d'exécution. Nous comptons sincèrement sur votre compréhension.

Les augmentations de prix entraînent également des surcoûts financiers. Nous ne manquerons pas de vous informer en temps opportun et en toute transparence de l'impact exact sur notre prix final.

Nous sommes bien entendu toujours disposés à nous concerter, ainsi qu'à vous fournir toutes les informations complémentaires que vous souhaitez obtenir.

Veillez agréer.....

## LETTRE TYPE 1BIS – ÉTAPE 2

### DEMANDE CONCRETE AU MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ D'UNE PROLONGATION DU DELAI D'EXECUTION ET/OU D'UNE ADAPTATION DU PRIX

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n°. .... – perturbation du marché des matériaux de construction – Circonstances imprévisibles – Demande de surcoût et/ou de prolongation du délai d'exécution*

Nous nous référons aux travaux mentionnés ci-dessus pour lesquels nous vous avons adressé une lettre en date du ..... [insérer la date], dont copie en annexe, signalant que des circonstances se sont produites qui ont eu un effet négatif sur le déroulement et le coût de ce marché.

#### [ REPENDRE CE QUI EST D'APPLICATION ]

*En raison des circonstances évoquées ci-dessus, nous sommes confrontés à des augmentations de prix et à un surcoût financier qui peut provisoirement déjà être chiffré à... €.*

*De plus, en raison de problèmes d'approvisionnement, il a été impossible d'exécuter les travaux et le retard dans l'exécution s'élève au total actuellement déjà à ..... jours calendrier / jours ouvrables.*

Conformément à l'article ..... du contrat d'entreprise conclu entre nous en date du ..... nous vous demandons par conséquent à titre provisionnel :

#### [ REPENDRE CE QUI EST D'APPLICATION ]

*- un surcoût à concurrence de €..... et/ou*

*- une prolongation du délai d'exécution de ..... jours calendrier / jours ouvrables.*

Nous vous remercions de votre compréhension. Nous sommes bien entendu toujours disposés à vous fournir toutes les informations que vous souhaitez obtenir lors d'un entretien. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés en toute transparence de l'impact exact sur notre prix définitif et notre délai d'exécution.

Veuillez agréer .....

## LETTRÉ TYPE 2

### NOTIFICATION AU POUVOIR ADJUDICATEUR DES CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES EN VUE D'UNE PROLONGATION DE DELAI (art. 38/9 de l'AR Exécution coordonné)

*Lettre recommandée*

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n°. .... – perturbations du marché des matériaux de construction – Application de l'article 38/9 de l'AR « Exécution » – Notification conformément à l'article 38/14 de l'AR « Exécution » en vue d'une prolongation de délai*

Nous nous référons aux travaux mentionnés ci-dessus, pour lesquels nous avons remis une offre le ..... et dont l'attribution nous a été notifiée par lettre du .....

Nous sommes confrontés à des perturbations du marché des matériaux de construction... à la suite de... (signaler et décrire les circonstances imprévisibles telles que les augmentations de prix, les pénuries aiguës des matériaux chez les fournisseurs, ...).

Nous ne pouvons raisonnablement pas prévoir les circonstances susmentionnées lors de l'établissement de notre offre et nous ne pouvons pas non plus les éviter.

Conformément à l'article 38/9 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, dit « AR Exécution », nous vous informons que les augmentations de prix et les problèmes d'approvisionnement ont une influence sur le déroulement même des travaux. Le cas échéant, il vous sera demandé en temps utile, de prolonger le délai d'exécution.

La présente vous est dès lors adressée, conformément aux articles 38/14 et 38/15 de l'AR Exécution, pour vous informer des faits et de leur influence sur le déroulement du marché.

Une demande dûment justifiée, telle que visée à l'article 38/16 l'AR Exécution coordonné, vous sera adressée en temps utile.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Veillez agréer .....



**Pour obtenir une prolongation du délai d'exécution, vous devez introduire une demande justifiée avant l'expiration des délais contractuels pour obtenir une prolongation du délai d'exécution.**

Progress. Together.

Note • 21.12.2021

Perturbations sur le marché des matériaux de construction : moyens d'action

2/2

### LETTRÉ TYPE 3 : REVISION DU MARCHÉ – INDEMNISATION

#### NOTIFICATION AU POUVOIR ADJUDICATEUR DES CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES EN VUE D'UNE REVISION DU MARCHÉ – INDEMNISATION (art. 38/9 de l'AR Exécution)

Lettre recommandée

Madame, Monsieur,

Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n° .... – perturbations du marché des matériaux de construction – Application de l'article 38/9 de l'AR « Exécution » – Circonstances imprévisibles – Notification conformément à l'article 38/14 et 38/15 de l'AR « Exécution » en vue d'une indemnisation.

Nous nous référons aux travaux mentionnés ci-dessus, pour lesquels nous avons remis une offre le ..... et dont l'attribution nous a été notifiée par lettre du .....

Nous sommes confrontés à des perturbations du marché des matériaux de construction à la suite de... (signaler et décrire les circonstances imprévisibles telles que les augmentations de prix, les pénuries aiguës des matériaux chez les fournisseurs,...).

Nous devons constater qu'il s'agit là de circonstances imprévisibles que nous ne pouvons raisonnablement pas prévoir lors de l'établissement de notre offre et que nous ne pouvons pas non plus éviter.

Nous subissons dès lors actuellement un préjudice très important suite à ces circonstances imprévisibles. Cependant, il est actuellement impossible de prévoir quel sera son impact final sur le présent chantier, mais nous pouvons déjà vous communiquer, à titre indicatif et conservatoire et sans préjudice de tout autre dommage éventuel, une première estimation du préjudice : **Annexe à joindre**

La présente vous est dès lors adressée conformément aux articles 38/14 et 38/15 de l'AR Exécution, pour vous informer des faits et circonstances imprévisibles et de leur influence sur le déroulement et le coût du marché.

Une demande dûment justifiée, telle que visée à l'article 38/16 l'AR Exécution, vous sera adressée en temps utile.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Veillez agréer .....

**Annexe :**

- première estimation du préjudice

## LETTRÉ TYPE 4 : PROLONGATION DE DELAI ET INDEMNISATION

### NOTIFICATION AU POUVOIR ADJUDICATEUR DES CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES EN VUE D'UNE PROLONGATION DE DELAI ET D'UNE INDEMNISATION (art. 38/9 de l'AR Exécution)

#### Lettre recommandée

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n°. .... – perturbations du marché des matériaux de construction – Application de l'article 38/9 de l'AR « Exécution » – Notification conformément à l'article 38/14 et 38/15 de l'AR « Exécution » en vue d'une prolongation de délai et d'une indemnisation.*

Nous nous référons aux travaux mentionnés ci-dessus, pour lesquels nous avons remis une offre le ..... et dont l'attribution nous a été notifiée par lettre du .....

Nous sommes confrontés à des perturbations importantes du marché des matériaux de construction à la suite de... (signaler et décrire les circonstances imprévisibles telles que les augmentations de prix, les pénuries aiguës des matériaux chez les fournisseurs,...).

Nous devons constater qu'il s'agit là de circonstances imprévisibles que nous ne pouvons raisonnablement pas prévoir lors de l'établissement de notre offre et que nous ne pouvons pas non plus éviter.

Conformément à l'article 38/9 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 (« AR Exécution »), nous vous informons que les augmentations de prix et les problèmes d'approvisionnement ont une influence sur le déroulement et le coût des travaux.

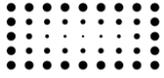
En effet, les délais d'exécution peuvent s'en trouver perturbé. Il vous sera dès lors demandé en temps utile de prolonger le délai d'exécution.

En outre, ces augmentations de prix et ces problèmes d'approvisionnement entraînent des coûts supplémentaires. Nous subissons dès lors un préjudice très important. Cependant, il est actuellement impossible de prévoir quel sera son impact final sur le présent chantier, mais nous pouvons déjà vous communiquer, à titre indicatif et conservatoire et sans préjudice de tout autre dommage éventuel, une première estimation du préjudice : **Annexe à joindre**.

La présente vous est dès lors adressée conformément aux articles 38/14 et 38/15 de l'AR Exécution, pour vous informer des faits et circonstances imprévisibles et de leur influence sur le déroulement et le coût du marché.

Une demande dûment justifiée, telle que visée à l'article 38/16 l'AR Exécution, vous sera adressée en temps utile.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.



**Embuild**

THE BELGIAN CONSTRUCTION  
ASSOCIATION

Veillez agréer .....

**Annexe :**

- première estimation du préjudice

Embuild

**LETTRÉ TYPE 5 : FIN DE CHANTIER : JUSTIFICATION CHIFFRÉE**

**COMMUNICATION DE LA JUSTIFICATION CHIFFRÉE DE LA DEMANDE DE RÉVISION DU MARCHÉ ET DE L'INDEMNISATION SUITE AUX CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES (art. 38/16 de l'AR Exécution)**

**A introduire dans le délai : à savoir au plus tard nonante jours à compter de la date de notification à l'adjudicataire du PV de réception provisoire.**

Lettre recommandée

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n°. .... – perturbations importantes du marché des matériaux de construction – Circonstances imprévisibles – Justification chiffrée conformément à l'article 38/16 de l'AR « Exécution »*

Nous nous référons à notre courrier du [REDACTED], par lequel nous vous avons informé des perturbations du marché des matériaux de construction et particulièrement les importantes augmentations de prix et les problèmes d'approvisionnement. Vous trouverez ce courrier en annexe.

Ces circonstances imprévisibles, que nous ne pouvions pas prévoir et que nous n'avons pas pu éviter, ont évidemment eu un impact sur le délai d'exécution et le prix.

Nous pouvons actuellement vous donner le calcul de l'impact de ces circonstances sur le coût et le prix de ce chantier. Vous trouverez dès lors ci-joint la justification chiffrée de notre demande de révision du marché et d'indemnisation du préjudice suite à ces circonstances

Nous tenons à souligner que nous avons pris toutes les mesures raisonnables pour limiter au maximum les dommages.

Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour toute information que vous souhaiteriez obtenir.

Veuillez agréer .....

**En annexe :**

- courrier de notification des circonstances imprévisibles
- justification chiffrée de l'indemnisation suite à ces circonstances

## LETTRE-TYPE 6

### DEMANDE POUR ADAPTER L'INDICE DES MATÉRIAUX DANS LA FORMULE DE RÉVISION

Madame, Monsieur,

Concerne : Travaux [ ] – Cahier des charges n° [ ] – formule de révision – indice des matériaux – demande d'avis rectificatif.

Nous nous référons aux travaux susmentionnés pour lesquels vous avez publié un avis le [ ]

En préparant notre offre pour les travaux repris-ci-dessus, nous avons dû constater que la formule de révision prévue dans les documents du marché risque de ne pas refléter l'évolution réelle des prix et la structure réelle des coûts conformément à l'art. 10 de la loi sur les marchés publics du 17 juin 2016 et à l'art. 38/7 de l'AR Exécution.

En effet, dans le cadre du présent marché, nous constatons que le matériau suivant [ ] représente une part importante des coûts de l'ouvrage. Or l'indice des matériaux repris dans la formule de révision prévue dans les documents du marché ne reflète pas cette spécificité alors qu'il existe un indice spécifique pour ce type de matériaux qui est l'indice suivant : [ ]

Nous souhaiterions dès lors vous demander d'adapter la formule de révision en tenant compte de cet indice spécifique et ce, conformément à la réglementation. Dans ce cas, nous vous demandons d'ores et déjà de bien vouloir publier un avis rectificatif.

Afin d'assurer la bonne continuité de la procédure de passation du présent marché, nous vous remercions du suivi rapide que vous voudrez bien accorder à notre demande ainsi que de nous tenir informé de votre décision. Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

## LETTRE-TYPE 7

### REPONSE A LA DEMANDE DE L'ADJUDICATEUR DE PROLONGER LE DELAI D'ENGAGEMENT DE L'OFFRE AVANT SON EXPIRATION

Madame, Monsieur,

*Concerne: Travaux ..... – Cahier des charges n° .... – demande de prolongation du délai d'engagement – demande d'application de l'article 89 AR Passation.*

Dans le cadre de la passation du marché public relatif à aux travaux susmentionnés, nous revenons sur votre courrier du **XXX** par lequel vous nous demandez de prolonger le délai d'engagement de notre offre sur la base de l'article 58 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 (ci-après AR passation)

Par le présent courrier, nous vous informons qu'étant donné la situation actuelle mondiale relative à la perturbation du marché des matériaux et la hausse exceptionnelle des prix, nous sommes malheureusement dans l'impossibilité de prolonger le délai d'engagement de notre offre.

Pour autant que de besoin, nous nous permettons de vous rappeler que notre décision n'affecte en rien la régularité de notre offre et que vous ne pouvez pas nous écarter.

En effet, l'alinéa 2 de l'article 58 de l'AR passation prévoit que, dans l'hypothèse où un ou plusieurs soumissionnaires ne prolongent pas le délai d'engagement de leurs offres ou ne les prolongent pas aux mêmes conditions, le pouvoir adjudicateur doit appliquer l'article 89 du même arrêté royal.

Cela signifie, concrètement, que dans le cas où notre société aura remis au départ l'offre économiquement la plus avantageuse, il vous appartiendra de nous demander si nous consentons ou non au maintien de notre offre éventuellement modifiée.

Afin d'assurer l'égalité entre les soumissionnaires et une concurrence maximale et saine dans le contexte actuel où il est peu probable et difficile pour un soumissionnaire de maintenir son offre, il est dans l'intérêt de tous d'appliquer l'article 89 de l'AR passation.

Nous vous remercions de la bonne suite que vous voudrez bien réserver à notre courrier conformément aux principes de bonne gouvernance.

Bien cordialement,

## LETTRE TYPE 8

### LETTRE À ADRESSER AU FOURNISSEUR/FABRICANT

Madame, Monsieur,

*Concerne : Imputation de la hausse des prix des matériaux*

Nous avons bien reçu votre lettre du **././.** par laquelle vous nous imputez l'augmentation des prix des matériaux.

Bien que nous puissions comprendre votre situation, nous nous voyons obligés de contester fermement l'ajout de ce supplément. Les augmentations récentes ont sans aucun doute de lourdes conséquences pour votre entreprise mais elles ne peuvent toutefois, du moins en ce qui concerne les contrats en cours pour lesquels un prix fixe a été convenu, et à défaut d'une clause d'imprévision dans notre contrat, être répercutées de cette façon sur notre entreprise.

Nous vous demandons dès lors de nous transmettre, par retour, une note de crédit pour la hausse des prix que vous nous avez imputée à tort.

Nous vous remercions d'avance de bien vouloir respecter vos obligations contractuelles.

Salutations distinguées,

## LETTRE TYPE 9

### LETTRE À ADRESSER AU FOURNISSEUR/FABRICANT DANS LE CAS OU CELUI-CI INVOQUE LA FORCE MAJEURE

Madame, Monsieur,

*Concerne : Imputation de la hausse des prix des matériaux*

Nous avons bien reçu votre lettre du **././.** par laquelle vous nous imputez l'augmentation des prix des matériaux.

Bien que nous puissions comprendre votre situation, nous nous voyons obligés de contester fermement l'ajout de ce supplément. Les augmentations récentes et futures ont sans aucun doute de lourdes conséquences pour votre entreprise mais elles ne peuvent toutefois, du moins en ce qui concerne les contrats en cours pour lesquels un prix fixe a été convenu et à défaut d'une clause d'imprévision dans notre contrat, être répercutées de cette façon sur notre entreprise.

Nous constatons également que votre entreprise cherche à invoquer la force majeure pour justifier des adaptations contractuelles. Actuellement, nous ne pouvons, en aucun cas, accepter que vous considériez les circonstances de l'augmentation des prix des matériaux comme un cas de force majeure.

Nous vous demandons dès lors de nous transmettre, par retour, une note de crédit pour la hausse des prix que vous nous avez imputée à tort.

Nous vous remercions d'avance de bien vouloir respecter vos obligations contractuelles.

Salutations distinguées,

## **LETTRE TYPE 10**

### **REPONSE A L'ADJUDICATEUR QUI CONTESTE LA DEMANDE DE PROLONGATION DE DELAI ET/OU D'INDEMNISATION**

*Lettre recommandée*

Madame, Monsieur,

*Objet: Travaux : ..... – Cahier des charges n°. .... – perturbations du marché des matériaux de construction – Notification de leur influence sur le présent marché conformément à la réglementation – refus d'indemnisation- réserve.*

Nous accusons réception de votre lettre/e-mail du .....par rapport à laquelle nous devons à ce stade formuler des réserves.

Nous prenons bonne note de votre position :

#### **OPTION**

#### **SOIT**

- de ne pas considérer la situation que nous rencontrons dans le cadre de la hausse des prix des matériaux comme imprévisible et importante dans le cadre du présent marché.

A cet égard, vous trouverez ci-joint les éléments qui attestent objectivement que la hausse des matériaux, qui représentent une part importante dans le marché à exécuter, est significative et était imprévisible ; **Annexe à joindre**<sup>11</sup>

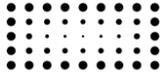
#### **SOIT**

- de ne pas considérer notre demande d'indemnisation au motif que le préjudice que nous invoquons ne serait pas très important au sens de l'article 38/9 RGE en ce qu'il n'atteint pas le seuil de 2,5 % du montant initial du marché.

A cet égard, nous vous rappelons que ce pourcentage peut résulter de plusieurs circonstances n'atteignant pas individuellement le seuil de 2,5 % mais l'atteignant par leur addition. Nous vous avons dès lors à juste titre notifié notre préjudice à ce stade.

Etant donné ces circonstances, nous nous voyons dans l'obligation de souligner que la présente vous est adressée sous toutes réserves est sans aucune reconnaissance préjudiciable. Nous restons évidemment à votre disposition pour discuter ensemble des mesures que nous pourrions prendre pour limiter autant que possible les dommages éventuels.

<sup>11</sup> Voir ce lien où un ensemble d'informations sont reprises quant à la hausse du prix des matériaux, matériaux par matériaux : <https://members.embuild.be/fr/node/12>



**Embuild**

THE BELGIAN CONSTRUCTION  
ASSOCIATION

Veillez agréer ...

**Annexe :**

- graphiques : prix des matériaux

Embuild

### **CLAUSE TYPE 1 : CONDITIONS GENERALES :**

#### **CLAUSE DE RÉVISION (CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES)**

Embuild propose la clause suivante dans ses modèles :

*« Notre offre tient compte des circonstances et mesures connues et en vigueur le 10<sup>e</sup> jour avant la date de la soumission.*

*Si des circonstances et des mesures imprévisibles ou constituant un cas de force majeure, devaient survenir ultérieurement et affecter les conditions contractuelles, les deux parties auront la possibilité de demander une révision (telle qu'une prolongation du délai et/ou un partage des coûts supplémentaires) de ces conditions.*

*Le cas échéant, les parties sont tenues de s'informer mutuellement de ces circonstances et mesures dans les plus brefs délais par écrit (telles que, par exemple, courrier recommandé, e-mail, rapports de chantier, le journal des travaux, SMS, WhatsApp, etc.) et elles s'engagent à mener des négociations de bonne foi et à les conclure dans un délai raisonnable.*

*Si, outre le paragraphe 2 du présent article, les circonstances et mesures susmentionnées entraînent une interruption des travaux, le délai d'exécution sera suspendu pour la durée de l'interruption majorée du temps nécessaire au redémarrage du chantier. »*

### **CLAUSE TYPE 2 : OFFRE :**

#### **FACTURATION AU PRIX DU JOUR**

Clause possible :

*« Le prix de revient des matériaux de base et des matières premières .....utilisés pour les travaux ..... est facturée au prix du jour, qui est aujourd'hui de ..... .*

*Ainsi, le prix du jour au moment de la facturation sera justifié sur la base du prix de revient réel, tel qu'il est pratiqué par le fournisseur, augmenté de .... %.*

*Le délai d'exécution des travaux à réaliser s'élève à environ ... jours ouvrables, mais le début des travaux en question sera déterminé après confirmation de la date exacte de l'approvisionnement. »*

**CLAUSE TYPE 3 : OFFRE :**

**ACCEPTATION PAR LE COCONTRACTANT DE L'APPLICATION DE LA CLAUSE DE RÉVISION  
(clause type 1) ET /OU DE LA FACTURATION AU PRIX DU JOUR (clause type 2)**

Clause possible :

« En acceptant l'offre, le cocontractant accepte l'application [ reprendre ce qui est d'application ] de la clause de révision mentionnée et/ou la facturation au prix du jour, à l'exclusion de toute autre disposition que nous n'aurions pas expressément acceptée par écrit. »