

L'avis de l'expert

Le coût des travaux

Ardian Laha

Juriste à la
Fédération
vaudoise des
entrepreneurs

Le coût des travaux de construction est souvent un objet de discorde entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage. Cela se produit généralement lorsque ceux-ci ne définissent pas précisément la détermination du prix.

Pour mieux appréhender la problématique, il est essentiel de distinguer le prix fixé à forfait du prix fixé d'après la valeur du travail sur la base d'un devis approximatif. Le prix est fixé forfaitairement lorsque l'entrepreneur s'engage à exécuter l'ouvrage dans son ensemble pour un prix fixé contractuellement et à l'avance, indépendamment des frais encourus. Ce prix reste invariable même lorsque ces frais d'exécution effectifs diminuent ou augmentent par rapport à ce qui a été initialement prévu dans le contrat.

Lorsque le prix est arrêté sur la base de la valeur du travail et d'un devis estimatif, en application de



Mieux vaut s'entendre dès le début sur le prix des travaux. KEYSTONE

l'art. 374 du Code des obligations (CO; RS 220), celui-ci doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. Ce devis ne revêt qu'un caractère indicatif, à savoir la prévision d'un prix probable, et indique au maître les coûts prévisibles de l'ouvrage. Dans ce cas de figure, il arrive fréquemment que le prix final facturé soit supérieur à ce qui avait été annoncé dans le devis. L'art. 375 CO prévoit qu'en cas de dépassement excessif, soit, selon la jurisprudence, de plus de 10% du prix convenu, le maître peut se départir

du contrat. En outre, il sied de rappeler que les parties peuvent expressément intégrer la norme SIA 118 dans le contrat d'entreprise, celle-ci établissant plusieurs types de prix, par exemple le prix unitaire sur la base d'un mètre effectif ou théorique.

Ainsi, afin d'éviter les dépassements de coûts lors de la facturation finale, le maître de l'ouvrage serait bien avisé de demander un devis détaillé avant de confier la réalisation des travaux. Une fois ce devis reçu, il est crucial pour les parties de s'entendre sur le prix du contrat d'entreprise, à savoir

d'opter pour un prix basé sur la valeur du travail et du devis estimatif, pour un prix forfaitaire, ou pour un prix tel que prévu par la norme SIA 118. Lorsque le prix est fixé forfaitairement, il n'y a en principe pas de différence entre le prix final et le devis. Par contre, lorsque le prix est fixé sur la base de la valeur du travail et du devis estimatif, le montant de la facture finale ne devrait pas excéder les 10% du prix indiqué dans le devis estimatif, faute de quoi il serait considéré comme excessif.

En revanche, si le maître de l'ouvrage commande des travaux complémentaires, soit des travaux non prévus dans le devis initial, le prix final en sera affecté sans que cela ne soit considéré comme un dépassement du devis. Ces travaux devront par conséquent être payés même lorsqu'un prix a été initialement convenu à forfait.

Opter pour des entreprises sérieuses, qui établissent leurs devis avec soin, peut réduire le risque de mauvaises surprises lors de la facturation finale. A cette fin, il est conseillé de faire appel à des entreprises locales et affiliées à des associations professionnelles.

www.fve.ch

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie

Formation remboursée à 50%

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les personnes ayant suivi des cours préparatoires aux examens fédéraux bénéficient d'un soutien financier couvrant 50% des frais de formation. La Confédération remboursera au maximum 9500 francs aux professionnels qui se seront présentés à l'examen, indépendamment d'un succès ou d'un échec. Cette mesure démontre la valeur accordée par nos autorités à la formation professionnelle qui permet à nos concitoyens d'être si compétitifs sur le plan international, mais également d'assurer la qualité et le sérieux qui caractérisent la Suisse depuis des décennies.

Dans le secteur immobilier, rappelons que les brevets fédéraux de géant d'immeubles, d'expert en estimations immobilières, de développeur

immobilier, de courtier en immeubles ainsi que le diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers sont concernés par ce soutien. Depuis plus de dix ans, la SVIT School assure ces formations en obtenant les meilleurs taux de réussite aux examens et nous attachons une grande importance au développement des compétences et à la professionnalisation de la branche.

Entre un cadre légal changeant et une digitalisation bousculant nos pra-

«Bénéficiaire d'un brevet ou d'un diplôme fédéral est assurément un accélérateur de carrière»

tiques, l'immobilier n'est pas aussi stable que la pierre. La formation professionnelle est donc un enjeu stratégique. Les examens fédéraux constituent une réelle plus-value sur un CV car ils sont reconnus et valorisés au sein de la profession. Bénéficiaire d'un brevet ou d'un diplôme fédéral est assurément un accélérateur de carrière.

En plus des subventions fédérales, les participants salariés sur le canton de Vaud peuvent encore bénéficier d'un soutien complémentaire assuré par la Fondation cantonale pour la formation professionnelle. Ainsi, les 75% du coût d'une formation peuvent être pris en charge. Ces cursus sont certes exigeants, mais ils promettent un avenir meilleur.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny**Editeur:** Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA