

Conflit au Moyen-Orient, matériaux en hausse : quels effets sur les contrats de construction ?

La guerre au Moyen-Orient s'ajoute aux crises précédentes et provoque une nouvelle hausse du coût du pétrole pouvant avoir des répercussions sur le coût des matériaux de construction. Constructeurs de maisons individuelles et promoteurs s'interrogent : peuvent-ils répercuter ces surcoûts sur leurs clients dans les contrats déjà signés, notamment en CCMI, VEFA et VIR ?

CCMI avec fourniture de plans : prix forfaitaire, révision très encadrée

Le CCMI avec fourniture de plans est conclu à **prix forfaitaire et définitif**, sauf si **une clause de révision** a été prévue dès la signature.

Pour être valable, cette révision doit :

- être portée à la connaissance du maître d'ouvrage avant la signature,
- être **reproduite dans le contrat**,
- être expressément reconnue paraphée par le maître d'ouvrage.

À défaut, le prix devient **ferme et non révisable**, sauf avenant pour travaux supplémentaires demandés par le client ou prescriptions imprévisibles de l'administration.

Le modèle FFB de CCMI avec plans prévoit une clause de révision au choix :

- soit une **révision unique à court terme** (entre la signature et la période suivant permis et prêts),
- soit une **révision à chaque paiement**, limitée à 70 % de la variation de l'indice.

Point clé : **un seul indice est autorisé** pour cette révision, le **BT01** (index national du bâtiment tous corps d'état, Insee).

Cet indice intègre salaires, matériaux, transport, matériels, etc., mais **ne reflète pas toujours totalement** la hausse spécifique de certains matériaux.

Aucune autre clause d'indexation ou d'imprévision (notamment l'article 1195 du Code civil) ne peut s'appliquer au CCMI avec plans.

Avant 2020, certains constructeurs prenaient en charge financièrement la variation BT01, le risque étant limité.

Au regard de la situation internationale actuelle, il est désormais **recommandé d'activer réellement cette clause de révision** pour préserver les marges et sécuriser les garanties financières (garantie de livraison, remboursement d'acompte).

CCMI sans fourniture de plans : une plus grande liberté d'indexation

Le CCMI **sans fourniture de plans** n'est pas soumis au régime strict décrit ci-dessus.

Le prix peut être révisé via une clause d'indexation, à condition de respecter la règle de **relation directe avec l'objet du contrat** (article L. 112-2 du Code monétaire et financier). Il est possible de viser :

- l'indice du coût de la construction (Insee),
- un index bâtiment BT (dont BT01),
- sans restriction de durée ni de plafond de variation.

Si cette règle n'est pas respectée, la révision est réputée non valable et les sommes perçues à ce titre doivent être restituées au maître d'ouvrage.

VEFA : la révision du prix devient un outil courant

Longtemps, les VEFA (ventes sur plan) étaient conclues à **prix ferme**, alors que la révision est possible depuis 1984. Depuis les dernières crises, les promoteurs recourent plus souvent aux **clauses de révision du prix de vente**, notamment parce que leurs marchés de travaux incluent désormais des clauses d'imprévision.

En VEFA, on distingue :

- le secteur protégé (logements, ou mixte habitation/professionnel), où les règles sont d'ordre public,
- le secteur libre (immeubles à usage commercial, industriel, etc.), plus souple.

VEFA secteur protégé : un cadre impératif

Le contrat (et, le cas échéant, le contrat de réservation) doit indiquer **si le prix est ferme ou révisable**, et, en cas de révision, **ses modalités**, à peine de nullité.

Si le prix est révisable :

- la révision est **obligatoirement indexée sur le BT01**,
- la valeur de base est celle du BT01 au jour de la signature de l'acte notarié,
- à chaque appel de fonds, on compare ce BT01 de base avec le dernier indice publié,
- la variation prise en compte est **plafonnée à 70 %**.

Si la clause ne respecte pas ces règles, elle est réputée non écrite et le vendeur perd le bénéfice de la révision.

Le promoteur doit aussi veiller à ce que le prêt de l'acquéreur couvre la possible révision, afin d'éviter des impayés lors des appels de fonds. En cas de retard de livraison, la clause de révision cesse de s'appliquer pour les paiements effectués après le délai contractuel.

- de veiller à leur **conformité stricte** (indice, plafond, modalités),
- d'anticiper les impacts sur le financement des acquéreurs.

VIR : réviser uniquement la partie « travaux »

La VIR (vente d'immeuble à rénover) concerne un immeuble déjà bâti, avec travaux qui ne vont pas jusqu'à la reconstruction ou la restructuration totale. Le régime, très protecteur de l'acquéreur (garantie d'achèvement, DO, garanties décennale et biennale), ne s'applique qu'au secteur protégé (habitation ou mixte).

Conditions d'application : immeuble bâti d'usage d'habitation (ou mixte), engagement du vendeur à réaliser des travaux dans un délai déterminé, paiement progressif du prix des travaux au fur et à mesure de l'avancement.

La révision du prix est possible, mais :

- elle ne peut viser que le montant des travaux,
- jamais la part du prix correspondant au bâti existant,
- elle doit être indexée sur le BT01, avec un plafond de 70 % de la variation, calculée entre l'indice au jour de la signature et celui précédant chaque paiement ou dépôt.

Le mécanisme est donc très proche de celui de la VEFA, mais limité à la composante « travaux ».

En pratique : des marges de manœuvre limitées mais à utiliser

Pour les porteurs de projets, **les possibilités de révision en CCMI, VEFA et VIR du secteur protégé sont strictement encadrées** : prix souvent forfaitaires, indice unique (BT01), plafonds de variation, exclusions de certaines clauses (imprévision en CCMI avec plans, par exemple).

Dans le contexte actuel, il est fortement conseillé :

- d'**insérer systématiquement les clauses de révision** autorisées par les textes dans les CCMI, VEFA et VIR,

Faute de clause valable ou correctement rédigée, les professionnels supportent seuls la hausse des coûts, avec un risque direct sur la rentabilité des opérations et l'obtention des garanties financières.