



n° 138 - 2014

... Actu de la semaine ...

## CCMI et travaux réservés : nécessité d'un chiffrage précis

Un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) a été conclu entre une société et un couple. La notice descriptive prévoyait que restaient à la charge du maître de l'ouvrage certains travaux. Toutefois, le couple considérant que certains travaux n'ayant pas été chiffrés ou l'ayant été non explicitement, s'est refusé à les payer, a demandé leur prise en charge par le constructeur. Les juges ont approuvé cette demande : *« l'absence de chiffrage et le chiffrage non explicite et réaliste des travaux dont les époux se réservaient l'exécution ne permettait pas de les informer du coût réel restant à leur charge, la cour d'appel a exactement considéré que la demande des époux devait être accueillie ».*

Le non-respect du formalisme relatif au CCMI est sévèrement sanctionné.

Le CCMI doit comporter certaines mentions obligatoires, dont : *« le coût du bâtiment à construire »* qui se décompose d'une part du prix forfaitaire et définitif, correspondant à l'exécution de la maison selon le descriptif annexé par le constructeur et, d'autre part, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

La description des travaux résulte d'une notice descriptive, établie sous la seule responsabilité du constructeur, indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble que des travaux d'équipement intérieurs ou extérieurs indispensables à l'habitation et à son utilisation. Il doit ainsi être fait la distinction entre les travaux compris dans le prix convenu et ceux non compris : ces travaux réservés doivent être décrits et chiffrés par le constructeur et faire l'objet de la part du maître d'ouvrage d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. Le chiffrage doit être suffisamment précis afin que le maître de l'ouvrage soit bien informé de leur coût.

La vigilance du constructeur est de mise quant au chiffrage des travaux réservés : si ce chiffrage est imprécis, non explicite et ne permet pas une bonne information du coût réel de ces travaux, l'entrepreneur peut être tenu de leur réalisation à ses frais.

Sources :

Cour de Cassation Civile III du 9 juillet 2014

CCH : Art. L.231-1 et suivants



Réalisé le 12 décembre 2014