



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19920

## Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes d'interprétation de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi d'ordre public n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et du décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, relatifs aux contrats de construction d'une maison individuelle ainsi que de l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant la notice descriptive en application de l'article R. 231-4 et R. 232-4 du dit code. L'article R.231-4 prévoit en effet que doivent figurer dans cette notice « les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ». Par ailleurs, la note explicative de l'arrêté suscité prévoit « qu'aucun des ouvrages et fourniture mentionné dans la notice ne peut être omis ; s'ils ne sont pas compris dans le prix convenu, ils doivent faire l'objet d'une précision de leur coût dans la colonne correspondante ». *A contrario*, lorsque des ouvrages et fourniture ne font pas l'objet d'une précision de coûts dans la colonne prévue à cet effet, et ne sont pas totalisés et acceptés dans la mention manuscrite du maître de l'ouvrage, ils sont alors réputés être compris dans le prix convenu. Or il est constant que se multiplient aujourd'hui les constructeurs de maisons individuelles qui, pour diminuer le prix apparent de leur construction, proposent à leur client des pavillons dits « prêt à décorer » pour lesquels ne sont ni décrits ni chiffrés les éléments de décoration (peinture, revêtement verticaux, traitement des joints de plâtrerie, revêtement de sol hors carrelage, etc.) ou les travaux d'aménagement extérieurs sous le prétexte que ces travaux « ne concourent pas à l'habitabilité de l'immeuble ». Comme il est courant que sous le même prétexte, certains constructeurs se dispensent de chiffrer certains postes comme l'évacuation des terres en décharge, le dallage béton du sol du sous-sol, etc. Une telle dérive entraîne pour le particulier maître d'ouvrage de nombreux et importants surcoûts grevant son budget pour obtenir un pavillon compatible avec une occupation « en bon père de famille ». Elle lui interdit de faire application des articles L. 231-2 (d) et L. 231-7, Chap.I, en confiant au constructeur les travaux en question puisque le coût de ceux-ci n'est pas précisé. S'affranchir, à l'appréciation subjective des constructeurs, de décrire et de chiffrer certains travaux, présente un danger de contournement toujours plus large des termes de la notice descriptive type définie par l'arrêté du 27 novembre 1991 et de la protection du consommateur. Dès lors, il lui demande si la totalité des prestations prévues par la notice type, y compris les éléments de peintures et revêtements, reçoivent bien par le législateur la qualification de travaux « indispensables à l'habitation de l'immeuble » et, à ce titre, doivent impérativement être chiffrées lorsqu'elles ne sont pas comprises dans le prix convenu, et si l'augmentation du prix réel de la construction, qui résulte de l'omission de tels travaux et fournitures, est susceptible de recours auprès du garant de livraison dans le cadre de faits du constructeur entraînant un supplément de prix tels qu'ils relèveraient de la garantie de prix au visa de l'article L. 231-6 chap I.(b).

## Texte de la réponse

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan doit, notamment, en application de l'article L. 231-2 du code la construction et de l'habitation, inclure les énonciations relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les

raccordements ou réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieurs ou extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble. L'article R. 231-4 du même code fait obligation d'annexer au contrat une notice indiquant les caractéristiques techniques tant de la maison que des travaux d'équipements intérieurs ou extérieurs qui sont indispensables à son implantation et à son utilisation. Cette notice doit être conforme au modèle type annexé à l'arrêté du 27 novembre 1991 qui intègre les revêtements horizontaux et verticaux, revêtements de sols, faïence, peinture et papiers peints. Elle doit mentionner le coût total du bâtiment à construire, qui est égal à la somme du prix convenu au contrat et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution. La distinction est donc faite entre les éléments compris dans le prix convenu et les éléments non compris dans le prix. Pour ces derniers, le coût est précisé dans la colonne correspondante. Aucun des ouvrages ou fournitures mentionnés dans la notice explicative ne peut être omis ; s'ils ne sont pas compris dans le prix convenu, ils doivent faire l'objet d'une précision de leur coût dans la colonne correspondante. Si le contrat prévoit des ouvrages ou des fournitures qui ne figurent pas dans la notice, ils doivent faire l'objet d'une annexe à la notice explicative et leur coût doit y figurer. Cette annexe paraphée par le constructeur et le maître de l'ouvrage doit comporter, avec la même précision que celle de la notice, la description de ces ouvrages ou fournitures ainsi que leur coût. Dans tous les cas, cette notice descriptive est établie par et sous la responsabilité du constructeur. Ainsi, les travaux correspondant aux prévisions de la notice qui n'ont pas été décrits et chiffrés par le constructeur sont réputés être compris dans le prix convenu, c'est-à-dire à la charge du constructeur. En conséquence, les suppléments chiffrés, résultant de travaux plus ou moins imprévus et non expressément mentionnés comme étant à la charge du maître de l'ouvrage, ne peuvent justifier un supplément de prix (Cour de cassation, 3e chambre, 20 janvier 1993). De même, un constructeur ne peut demander au maître de l'ouvrage d'autres sommes que celles contractuellement prévues (Cour de cassation, 3e chambre, 12 mai 2004).

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Sainte-Marie](#)

**Circonscription :** Gironde (6<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19920

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 1er avril 2008, page 2811

**Réponse publiée le :** 17 mars 2009, page 2618