



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19918

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. L'article L. 231-2 (alinéa d) ainsi que l'article R. 231-4 prévoient que soient distingués, décrits et chiffrés les travaux que se réserve le maître de l'ouvrage dans la notice descriptive. Celle-ci, définie par l'arrêté du 27 novembre 1991, comporte une colonne destinée à recevoir une croix pour ces travaux réservés dont l'intitulé a été défini comme « ouvrage et fournitures non compris dans le prix convenu ». Il est à ce jour constaté que cette rédaction ambiguë a aujourd'hui entraîné une grande dérive de la part des constructeurs de maisons individuelle qui utilisent par facilité des notices préétablies qui ne décrivent pas uniquement la construction envisagée, mais qui sont sans aucun doute des véritables catalogues de toutes les possibilités et options qu'il est possible de rencontrer sur leurs constructions. Les colonnes « compris dans le prix » (colonne 3) ou « non compris dans le prix » (colonne 4), sont alors utilisées pour distinguer les procédés constructifs, les choix d'équipement, ou les options qui, parmi tous ceux proposés, s'appliquent ou non dans le cadre du contrat présenté au maître de l'ouvrage. Il est évident que les choix non retenus ou les options non comprises ne font l'objet par le constructeur d'aucun chiffrage dans la colonne « Coût des ouvrages et fournitures non compris dans le prix convenu » (colonne 5). Il n'est alors plus possible pour le maître de l'ouvrage, consommateur totalement profane, de distinguer les travaux réellement indispensables et non compris, de vérifier qu'il s'agit bien de travaux qu'il avait la volonté expresse de se réserver, et qu'ils sont bien tous chiffrés dans la colonne correspondante. Aussi il lui demande si l'arrêté du 27 novembre 1991 ne devrait pas faire l'objet d'une refonte afin qu'il soit précisé dans la note explicative figurant en préambule de la notice que ne doit y figurer la description que de la seule construction envisagée, en dehors de toute option dès lors qu'elle n'est pas choisie et que l'intitulé de la colonne 4 exprime plus clairement et sans ambiguïté qu'il s'agit de préciser uniquement les travaux réservés par le maître de l'ouvrage et dont le chiffrage obligatoire doit figurer en dernière colonne (ex : « travaux réservés par le maître de l'ouvrage » au lieu de « travaux non compris dans le prix »).

Texte de la réponse

Le législateur, dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI), a prévu la possibilité pour le maître de l'ouvrage de conserver à sa charge les travaux qu'il souhaite réaliser directement. Ces derniers doivent, en application du d de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) être décrits et chiffrés par le constructeur. Le même article prévoit, que ces travaux fassent l'objet d'une mention manuscrite spécifique et paraphée par le maître de l'ouvrage par laquelle celui-ci en accepte le coût et la charge. Cette disposition doit apparaître dans la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du CCH qui devra être jointe au contrat et conforme au modèle type annexé à l'arrêté du 27 novembre 1991. En outre, si le contrat prévoit des ouvrages ou des fournitures qui ne figurent pas dans la notice, ceux-ci doivent faire l'objet d'une annexe à la notice descriptive et leur coût doit y figurer. Cette annexe est paraphée par les deux parties et comporte les mêmes précisions que la notice, donc les mêmes indications que les descriptions et coûts des travaux pris en charge par le maître de l'ouvrage, la description de ces ouvrages ou fournitures ainsi que leur

coût. La sanction du non respect de ces obligations précises pourrait être la nullité du contrat si elle était demandée par le maître de l'ouvrage. Les travaux qui n'ont pas été décrits et chiffrés par le constructeur sont réputés compris dans le prix convenu et par conséquent mis à la charge du constructeur. Ceci est d'ailleurs repris dans la notice descriptive où il est précisé dans le préambule qu' « aucun des ouvrages ou fournitures mentionnés dans la notice descriptive 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, s'ils ne sont pas précisés expressément et chiffrés dans la colonne relative aux travaux non compris dans le coût, ils sont à la charge du constructeur et, ceci notamment pour inciter ce dernier à faire preuve d'attention et de rigueur dans l'établissement du contrat. Par ailleurs, afin d'interdire aux constructeurs toute tentative de minimisation de ces coûts, le maître de l'ouvrage a toujours la possibilité d'exiger du constructeur, en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception dans les quatre mois de la signature du contrat, la réalisation de ces travaux aux conditions et prix déclarés dans le contrat (article L. 231-7 I. du code de la construction et de l'habitation). Ces dispositions traduisent la volonté d'une parfaite information du candidat à la construction d'une maison individuelle, spécialement quant à l'appréciation du coût effectif total de l'opération, afin de le mettre à l'abri de surprises ultérieures et des difficultés de nature à en résulter et, c'est pourquoi, une modification de ces dispositions législatives et réglementaires n'est actuellement pas envisagée.

Données clés

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

Circonscription : Gironde (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19918

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2810

Réponse publiée le : 24 mars 2009, page 2905