



CCMI, devoir d'information et chiffrage du coût des travaux : quelle sanction ?

Civ.3, 11 décembre 2025, n° 23-21.280

Analyse de notre
associée Domitille Pozzana





Principe

Le maître de l'ouvrage (MDO) doit connaître exactement le coût total du contrat de maison individuelle (CCMI) afin de lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra pas financer (Civ.3, 10 nov 2021 n° 20-19.323; Civ.3, 13 juill 2023, n° 22-17.010)

Fondement

Art. L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation.

Ces règles impératives sont d'ordre public en application de l'art. 230-1 du CCH





Portée pour le CCMiste

Obligation d'anticiper au plus près le prix forfaitaire et définitif de la construction dès la conclusion du CCMi et ainsi de porter au CCMi le chiffrage de tous les travaux, en ce compris :

- les travaux qui ne seront pas réalisés par le constructeur mais par le MDO lui-même, qui doivent être listés, décrits avec précision et chiffrés
- les travaux non indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation mais entrés dans le champ contractuel



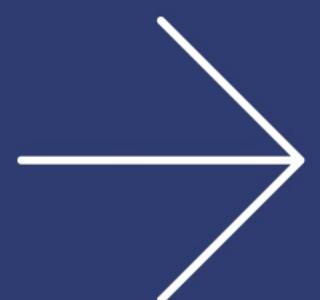


Exception

Seuls les travaux non indispensables ET indéterminables peuvent échapper à cette obligation (Civ.3, 11 mars 2015 n° 14-10.002)

Sanction

Le MDO peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés soient mis à la charge du constructeur (Civ.3, 12 oct 2022, n° 21-12.507)





Application

Civ.3, 11 décembre 2025, n° 23-21.280 (et par les juges du fond, voir CA Paris, 19 juin 2024, n°20/12647 dans une autre affaire par ex)

Le MDO a assigné le CCMiste aux fins de paiement d'une somme correspondant à des travaux indispensables à l'utilisation de la maison mais non chiffrés par le constructeur :

- les travaux de raccordement jusqu'en limite de propriété vers les différents réseaux publics de distribution (eaux potable et usées, électricité, gaz, téléphone),
- les travaux de raccordement de ces réseaux publics de distribution au-delà de la limite séparative de la parcelle concernée, légalement réservés aux seuls gestionnaires de ces réseaux.

Ces travaux étaient ainsi :

- ✓ à la charge du MDO
- ✓ réalisés par des tiers au contrat de CCMI.
- ✗ Le CCMiste a estimé que ces travaux étaient par essence exclus du contrat de CCMI et n'avait donc pas à les chiffrer.





Application

La Civ.3 rappelle que le CCMiste doit informer exactement le MDO du coût global de la construction, de sorte qu'il pèse sur lui une obligation de chiffrage qui doit porter :

- ✓ sur tous les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble
- ✓ en ce compris les travaux de raccordement aux réseaux
- ✓ peu importe que ceux-ci soient exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison
- ✓ dès lors que leur coût doit être supporté par le MDO.





DE ANGELIS & ASSOCIÉS

AVOCATS