



# CCMI : Les frais d'études du sol et de réalisation des fondations sont inclus dans le prix

publié le 14/02/2013, vu 5480 fois, Auteur : [Maître Jeremy Regade](#)

**Par un arrêt du 24 octobre 2012, la Cour de cassation à l'occasion de rappeler ce que recouvre le prix forfaitaire et définitif d'un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) avec fournitures de plan.**

En l'espèce, un CCMI sur un terrain appartenant à un couple est signé le 15 octobre 2005, puis, après annulation du permis de construire, un avenant modificatif comprenant une étude de sol ainsi que des travaux d'adaptation au sol pour une surface habitable inférieure à celle initialement prévue, ainsi qu'un prix plus élevé, est régularisé entre les parties.

Le couple maître d'ouvrage assigne le constructeur en paiement notamment du coût de l'étude du sol ainsi que de la réalisation des fondations, tandis que le constructeur forme une demande reconventionnelle en paiement du solde du prix.

La Cour d'appel refuse de faire droit à l'argumentation développée par les appelants et considère que le maître d'ouvrage est tenu de fournir une étude de sol dont le coût, comme celui des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage, lui incombe.

La Cour de cassation accueille partiellement le pourvoi formé par les requérants.

La haute juridiction retient qu'en matière de CCMI avec fourniture de plan, l'étude de sol ne peut être mise à la charge du maître de l'ouvrage et les frais d'adaptations au sol sont compris dans le prix forfaitaire et définitif.

Enfin elle confirme que le solde des 5 % prévu par R 231-7 du Code de la construction et de l'habitation n'est dû qu'à la levée de l'intégralité des réserves.

**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 24 octobre 2012, n° 11-18.164**