



n° 43 - 2012

## ... Actu de la semaine ...

### Construction de maison individuelle - Frais d'étude de sol

Une question récurrente est celle de la nécessité d'une étude de sol lors de la construction d'une maison individuelle. Cette étude n'est pas obligatoire, mais quelle est la conséquence de son absence ?

Dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, le prix convenu est global et inclut notamment le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage, et ce même si l'étude de sol est préconisée par la notice d'information du constructeur.

Le maître de l'ouvrage ne peut donc être contraint d'assumer les frais d'une étude de sol ainsi que les éventuels frais d'adaptation au sol, puisque le contrat signé est à prix ferme et définitif.

Le constructeur doit assumer les risques inhérents à la nature du sol. Il doit également supporter les éventuels surcoûts imposés par la réalisation de fondations adaptées au terrain non prévus dans le prix, et ce, même si le maître de l'ouvrage a librement accepté de prendre à sa charge ces frais dans le contrat.

La Cour rappelle ainsi que sauf stipulation expresse contraire dans les formes prescrites, le prix convenu dans le contrat de construction de maison individuelle inclut le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage.

Cet arrêt confirme la protection assurée au maître d'ouvrage dans un contrat de construction de maison individuelle. Il ne peut être contraint d'assumer les frais d'une étude de sol. Concernant les frais d'adaptation au sol, il incombe au constructeur d'en assumer les risques.

*Source : Cass. Civ. 3ème, 24 octobre 2012*



*Réalisé le 23 novembre 2012*