



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Construction

Question écrite n° 47500

Texte de la question

M. Charles Cova attire l'attention de M. le ministre delegue au logement sur les difficultes que rencontrent les professionnels, constructeurs de maisons individuelles, qui travaillent dans le cadre de la loi du 19 decembre 1990 (CCH articles L. 231-1 et suivants) pour satisfaire aux obligations de chiffrage des travaux d'adaptation au sol. En effet, en imposant au constructeur, des la signature du contrat, un prix global forfaitaire integrant le cout des travaux indispensables a l'implantation de la maison, la loi met a sa charge les consequences financieres de donnees techniques qu'il ne peut maitriser suffisamment en amont. Au moment de l'elaboration du chiffrage, il est difficile de realiser une etude de sol alors que le client n'est titulaire que d'une promesse de vente sur le terrain. Cette obligation met le constructeur dans une situation economique et concurrentielle tout a fait defavorable par rapport a ceux qui ne travaillent pas dans le cadre de la loi de 1990 ; oblige d'exposer tous les frais d'etude et de montage des dossiers, le constructeur est tenu de rembourser toutes les sommes qu'il a percuces au cas ou le contrat ne prend pas effet : la loi lui interdit de recolter le juste prix de son travail. Il est donc economiquement tres difficile de multiplier les frais prealables a l'execution des travaux, le constructeur n'ayant aucune certitude sur la poursuite du projet. De plus, en l'absence d'etudes de sol, le maitre d'ouvrage ayant un contrat de construction de maison individuelle peut beneficier de travaux d'adaptation au sol au prix initialement convenu alors qu'il en supportera le cout complementaire s'il recourt a un contrat non reglemente tel un contrat de maitrise d'oeuvre accompagne d'un ensemble de marches de travaux non forfaitises. S'il est normal que le maitre d'ouvrage particulier soit protege notamment par l'affichage d'un prix non modifiable, encore faut-il donner au professionnel les moyens de maitriser ce cout. Pour eviter toute discrimination selon le type de contrat employe pour la construction, la meilleure solution pourrait etre d'imposer la fourniture d'information sur la qualite du sol vendu au moment de la vente du terrain a batir. L'etude de sol devrait donc etre systematisee et l'obligation en reviendrait logiquement et equitablement au vendeur dont le prix de vente doit refleter la qualite reelle du terrain a batir et non seulement sa constructibilite au sens du droit de l'urbanisme. Il est en effet inconcevable de pretendre que deux terrains a batir situes dans une meme zone et de la meme contenance puissent avoir la meme valeur marchande lorsque l'un est sain alors que l'autre necessite des fondations speciales. Du cote du vendeur professionnel, obliger a informer sur la qualite du sol vendu apparait comme une obligation minimale au regard des efforts croissants demandes en matiere d'information et de transparence a l'ensemble des professionnels du secteur immobilier. Imposer la meme obligation au vendeur particulier, sous le controle du notaire passant l'acte, ne parait pas non plus inequitable au regard des obligations imposees par exemple dans la vente de vehicules d'occasion. D'un point de vue economique, une differenciation du prix en fonction de la qualite du sol serait assurement un facteur de maitrise du cout du foncier. C'est pourquoi il souhaiterait connaitre les mesures qu'il envisage de prendre dans ce sens.

Données clés

Auteur : [M. Cova Charles](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47500

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 1997, page 346