



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 2219

## Texte de la question

M. Léonce Deprez appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le constat du président de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCMI) estimant que « quelque 20 000 maisons individuelles ont été construites l'année dernière en toute illégalité, sans contrat de construction en bonne et due forme et sans assurance dommages » (Le Point, n° 1298, 2 août 1997).

## Texte de la réponse

L'acquéreur d'une maison individuelle peut également passer un contrat de vente, un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, un contrat d'entreprise assorti éventuellement d'un contrat de maîtrise d'oeuvre, un contrat de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan. Ce dernier contrat n'a pas l'exclusivité de la construction de maisons individuelles ; il concernerait plus de la moitié de ce marché. Ces divers contrats sont régis soit par le code civil, soit par le code de la construction et de l'habitation (CCH) dont les dispositions prévoient des sanctions en cas d'infraction. Ainsi en matière du contrat de construction de maison individuelle, l'article L. 241-8 du CCH punit d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 250 000 F, ou de l'une ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un tel contrat, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit. Ces infractions sont constatées et poursuivies par les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et des fraudes mais seul le juge est habilité à requalifier un contrat. De manière constante, la Cour de cassation a jugé, en application de l'ancienne réglementation du contrat de construction de maison individuelle dont les caractéristiques principales sont maintenues, que constitue un contrat de construction de maison individuelle et non un contrat de maîtrise d'oeuvre, la convention par laquelle le maître d'ouvrage ne peut adapter le plan de la maison proposé sur catalogue, n'a aucune liberté dans le choix des entreprises et aucun pouvoir dans l'exécution de la construction, son cocontractant se chargeant de l'intégralité de la construction. L'assurance dommage-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages dont est responsable le constructeur. Elle est exigée, de manière générale, par les notaires lors de la revente d'un bien dans les dix ans de sa construction. Elle est obligatoire pour toute personne qui réalise des travaux de bâtiment ; son défaut de souscription est dépourvu de sanction pénale lorsqu'il s'agit d'une personne physique qui fait construire son logement mais dans ce cas, la personne physique se sanctionne elle-même lorsqu'un sinistre survient et qu'elle ne peut obtenir directement réparation auprès du constructeur ou de son assureur. Une réflexion est en cours en vue d'apporter une meilleure information aux acquéreurs lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

## Données clés

**Auteur :** [M. Léonce Deprez](#)

**Circonscription :** Pas-de-Calais (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2219

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé** : logement  
**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 août 1997, page 2630

**Réponse publiée le** : 27 octobre 1997, page 3749