



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 15322

Texte de la question

Mme Geneviève Colot appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les problèmes d'interprétation de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi d'ordre public n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et du décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, relatifs aux contrats de construction d'une maison individuelle. L'article L. 231-2 (alinéa i) prévoit des pénalités de retard dues par l'entreprise qui dépasserait les délais de construction. Cette mesure protectrice du consommateur est destinée à compenser les difficultés financières auxquelles il pourrait être confronté à la suite d'une telle défaillance. L'article 231-14 fixe le montant minimum de cette indemnité à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard. Par ailleurs, la norme NF P 00.002 définit dans son chapitre 3.5.30 les pénalités de retard comme des « sommes déduites, au titre de dommages et intérêts contractuels d'une obligation du marché ». Cette rédaction de la norme française suppose que les pénalités sont acquises au fur et à mesure qu'elles se forment. Elle indique que la compensation pratiquée entre les pénalités de retard et la retenue de garantie à laquelle le maître de l'ouvrage peut prétendre dans le cas de réserves à la réception (5 % du contrat), ampute celle-ci d'une partie parfois importante si ce n'est de la totalité de la somme (cas des reprises par les garants à la suite de défaillance du constructeur initial par exemple). Le constructeur (ou le garant) n'a donc aucun intérêt à venir faire les répartitions qui lui coûteraient plus cher et préfère abandonner la retenue de garantie ou ce qu'il en reste. D'autre part, en cas de retard important, le retrait sur les échéances, ou des paiements intermédiaires soulagerait la pression financière du consommateur soumis aux doubles charges de loyer et d'intérêt intercalaires sur les sommes déjà versées. Cette pression financière les amène très fréquemment à réceptionner dans des conditions totalement inacceptables pour échapper à un surendettement. En conséquence, et dans les cas où aucun motif légitime de retard pour intempéries, force majeure ou pour cas fortuit ne peut être invoqué, elle lui demande de préciser si les pénalités sont susceptibles d'être décomptées en cours du marché, et par là, si les appels de fonds sont à calculer sur le prix révisé et en particulier celui d'achèvement des travaux d'équipement qui précède la réception, si le constructeur doit régler par des paiements intermédiaires qui soulageraient le maître de l'ouvrage, ou si les indemnités de retard doivent obligatoirement être soldées par un seul règlement global émis par le constructeur à l'issue de la réception par l'intermédiaire d'un titre de paiement, lequel est habituellement très difficile à obtenir. En effet, le paiement en cours de contrat aurait l'avantage d'offrir au maître d'ouvrage une plus grande liberté sur le jugement de réception, ne l'obligeant pas à réceptionner pour régler ces différends financiers.

Texte de la réponse

Le contrat de construction de maison individuelle doit indiquer les pénalités prévues en cas de retard de livraison qui ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard. L'article L. 231-3 (d) du code de la construction et de l'habitation (CCH) répute non écrites les clauses qui ont pour objet ou effet de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits. Le maître de l'ouvrage peut procéder à une injonction de payer pour obtenir le règlement des pénalités de

retard. Le juge a admis, au titre de l'équité et de l'incertitude sur la date de livraison, le paiement des indemnités de retard d'ores et déjà exigibles. Il a décidé leur déduction du montant calculé au jour de la livraison et des sommes dues au titre d'appels de fonds non réglés. L'article R. 231-7 du CCH prévoit la possibilité de consigner le solde du prix (5 % maximum) si des réserves sont formulées à la réception. Si des réserves sont émises, un seul règlement global émis par le constructeur à l'issue de la réception - appel de fonds d'achèvement des travaux et paiement des indemnités de retard - exclurait la possibilité pour le maître de l'ouvrage de consigner le solde en vue de procéder à la levée des réserves. Une telle mesure se révélerait défavorable au maître de l'ouvrage qui, en effet, continue de bénéficier de la garantie de livraison jusqu'à la levée des réserves.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Colot](#)

Circonscription : Essonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15322

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2003, page 2348

Réponse publiée le : 9 juin 2003, page 4541