



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 32515

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'inadéquation qui existe entre la législation et son application en matière de construction de pavillons et de protection des accédants à la propriété. En effet, les clients d'un constructeur de sa circonscription, mis en liquidation, se retrouvent propriétaires d'une maison inachevée et inhabitable. Cette situation s'est déjà produite à de nombreuses reprises malgré une législation datant de 1990 qui semblait adaptée à ce genre de situation. La loi du 19 décembre 1990 dispose que tout constructeur doit proposer à ses clients la signature d'un « contrat de maison individuelle » dont le contenu est strictement codifié, précisant les caractéristiques techniques de la construction, les modalités de règlement au fur et à mesure des travaux, le prix convenu et sa révision dans les conditions et limites mentionnées, les délais d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard. De plus, la loi fait obligation au constructeur de fournir une garantie spécifique, soit une garantie de remboursement, soit une garantie d'achèvement. En septembre 2003, une étude de la Fédération française des constructeurs révèle que près de la moitié des maisons individuelles construites en France ne respecte pas toutes les règles qui s'attachent à la protection de l'accédant. Parmi celles qui sont trop souvent oubliées figure la garantie de remboursement ou d'achèvement. En cas de faillite de l'entreprise en cours de chantier, le client se retrouve sans interlocuteur, l'assurance dommage ouvrage ne fonctionne qu'après l'achèvement, pour malfaçons graves et de nature décennale. Dans le cas précis de l'entreprise de sa circonscription, il apparaît qu'elle n'a pas du tout respecté les dispositions de la loi de 1990. Cette situation entraîne une autre conséquence, la concurrence déloyale avec les entreprises de bâtiment qui respectent la loi et qui donc effectuent des travaux plus onéreux que celles qui sont dans l'illégalité. Il lui demande donc quelles mesures il compte prendre pour mieux protéger les accédants et s'il ne serait pas nécessaire de revoir un certain nombre de points en collaboration avec les banques prêteuses qui ont également obligation de s'assurer que les futurs propriétaires possèdent tous les documents de garantie nécessaires avant d'accepter les demandes de financement. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Le recours à un constructeur de maison individuelle, qui doit respecter la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, n'est qu'une des voies que peut suivre un particulier qui veut se faire construire une maison. L'autre voie - en dehors de l'achat en VEFA de maisons situées dans une opération groupée - consiste à assurer soi-même la maîtrise d'ouvrage des travaux et à avoir recours à un maître d'oeuvre pour être assisté. Dans ce cas de contrat de maîtrise d'oeuvre, les paiements correspondant à la rémunération des entreprises n'interviennent que sur facture, une fois les tranches de travaux achevés et la garantie de remboursement n'est donc pas nécessaire. La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle est obligatoire dès lors que la personne qui propose ou fait proposer le plan se charge de tout ou partie des travaux pour un prix fixé globalement. La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 qui vise à protéger l'acquéreur d'une maison individuelle est d'ordre public (article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation CCH) : est frappé de nullité tout contrat ne respectant pas les dispositions des articles L. 231-1 (contrat de construction de maison individuelle avec

fourniture de plans) et L. 232-1 (contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans) du CCH. Il en résulte l'obligation pour le constructeur d'apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus en cas de défaillance de sa part, et éventuellement la garantie de remboursement. L'article L. 241-8 du CCH prévoit des sanctions pénales à l'encontre de celui qui, étant tenu à la conclusion d'un contrat en application de l'article L. 231-1 du CCH, aura entrepris les travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison. Dans le cas où un contrat inadapté (par exemple un contrat de maîtrise d'oeuvre) aura été passé, le juge saisi peut au regard de son appréciation au cas par cas de la situation, requalifier ce contrat. De telles requalifications ont effectivement été décidées par les tribunaux, notamment sur la base des critères suivants : répétitivité des plans fournis par le professionnel ayant signé un contrat de maîtrise d'oeuvre, publicité portant sur un prix fixé d'avance, fixation d'un prix forfaitaire et existence d'un lien entre le professionnel et les entreprises. Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont compétents pour constater et poursuivre les infractions visées à l'article L. 241-8 du CCH, et elles réalisent des enquêtes auprès des professionnels à cette fin. Pour le contrat de constructeur de maison individuelle avec fourniture de plans, la loi n° 90-1129 précitée impose au prêteur, préalablement à l'émission d'une offre de prêt, de vérifier que le contrat comporte certaines énonciations légales qui doivent figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. La Cour de cassation s'est prononcée sur la portée du contrôle que doit exercer le prêteur et a considéré que les obligations de celui-ci sont limitées à une vérification formelle de l'existence de l'acte de garantie de livraison fourni et non de sa véracité (Cour de cassation, 12 février 2003). La cour a également précisé qu'aux termes de l'article L. 231-10 du CCH, le prêteur a l'obligation de ne débloquer les fonds qu'après avoir vérifié que le document remis constitue l'attestation de garantie dont la communication est prévue par ce texte (Cour de cassation, 29 octobre 2003). Une étude de l'ANIL réalisée en 2000 pour le compte du ministère en charge du logement a fait le point sur cette question des contournements du cadre légal du contrat de construction. Une actualisation de cette étude sera demandée à l'ANIL afin d'évaluer comment les pratiques illicites ont évolué et d'examiner en conséquence les mesures éventuelles à prendre.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32515

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 2004, page 597

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8677