



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## maisons individuelles

Question écrite n° 36763

### Texte de la question

M. André Thien Ah Koon appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la situation des obligations des professionnels du secteur de la maison individuelle en matière de garanties financières et d'assurances constructions. Deux lois organisent notamment l'exercice de l'activité de constructeur de maisons individuelles. Elles rendent obligatoires la souscription de garanties financières de livraison aux prix et délai convenus (loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990) et des garanties techniques dites décennales et dommage ouvrage (loi n° 78-12 du 4 janvier 1978). Dans un souci d'une plus grande protection du consommateur, ces mesures ont été reconnues d'ordre public et ont permis par la même occasion de sécuriser les prestations offertes par les professionnels. Ces obligations ont cependant entraîné des résultats pervers au premier titre desquels la concurrence déloyale de certaines entreprises qui n'hésitent pas à s'y soustraire afin de pratiquer des prix bradés et appâter ainsi les consommateurs. Face à la sinistralité du secteur, les garants sont de moins en moins nombreux et de plus en plus exigeants sur la délivrance des garanties, rendant quasiment impossible aujourd'hui toute création d'entreprise dans le secteur. Quant aux assurances, afin de faire face à un déficit continu et très important, les primes demandées atteignent des sommets et sont largement insupportables pour les entreprises qui se soumettent à leurs obligations légales. La Fédération française de construction de maisons individuelles faisait état en septembre 2003 du chiffre surprenant de 50 % des maisons individuelles construites en France, en dehors de toutes garanties financières et techniques des accédants. Autant de consommateurs que l'on souhaitait protéger au départ se retrouvent privés de tout recours en cas de sinistre. Il lui demande quelle est la position du gouvernement sur le sujet et notamment s'il ne serait pas souhaitable d'engager une réforme en concertation avec l'ensemble des acteurs intéressés.

### Texte de la réponse

Le législateur a souhaité protéger le maître d'ouvrage lors de la construction d'une maison individuelle. Ainsi, toute personne qui propose ou fait proposer le plan et se charge de tout ou partie des travaux pour un prix fixé globalement, conformément à l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), doit conclure un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). La loi a introduit des dispositions visant à défendre le maître d'ouvrage contre sa propre carence éventuelle en ajoutant au CCMI l'énonciation obligatoire de la référence de l'assurance dommages-ouvrage et en mettant en place un contrôle par le prêteur conformément à l'article L. 231-2 j et k du CCH. Cependant, si certaines entreprises ont des comportements illégaux, ceux-ci sont et seront poursuivis. En effet, les entreprises qui signent un contrat autre qu'un CCMI pour entreprendre la construction d'une maison individuelle s'exposent non seulement au risque, en cas de saisine du juge, de voir leur contrat requalifié dans la mesure où les garanties accordées au maître d'ouvrage sont d'ordre public mais, également, à des sanctions pénales conformément à l'article L. 241-8 du CCH. Le Gouvernement n'envisage pas de revenir sur cette réglementation protectrice du particulier, maître d'ouvrage. En revanche, le Gouvernement est préoccupé par les problèmes rencontrés par les constructeurs en raison de l'augmentation des primes d'assurance-construction. Il est de ce fait disposé à étudier les adaptations éventuellement

envisageables pour éviter un dysfonctionnement préjudiciable à l'ensemble des acteurs du bâtiment, constructeurs et maîtres d'ouvrage, tout en préservant l'architecture et l'équilibre général de ce régime. Cette étude doit s'inscrire dans une démarche concertée avec l'ensemble des acteurs concernés, qui pourra se dérouler au sein de la Commission technique de l'assurance-construction, dans le courant du second semestre.

## Données clés

**Auteur :** [M. André Thien Ah Koon](#)

**Circonscription :** Réunion (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 36763

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 30 mars 2004, page 2420

**Réponse publiée le :** 27 juillet 2004, page 5828