



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 72006

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la construction de maisons individuelles. Chaque année, environ 170 000 maisons individuelles sont construites en France en secteur diffus, près de la moitié dans l'illégalité et en l'absence de protection pour les consommateurs. La loi du 19 décembre 1990 instaure le contrat de construction d'une maison individuelle, qui est le seul contrat légal qui existe à l'heure actuelle. Or, cette loi n'est pas respectée, et sa non-application implique pour l'acquéreur la suppression de deux garanties fondamentales en cas de défaillance du constructeur ; c'est-à-dire la garantie de remboursement de l'acompte (5 %) et celle de la livraison du prix et des délais convenus. Sont également écartées les conditions suspensives protégeant le consommateur et accompagnant l'utilisation du statut lié au contrat prévu par la loi de 1990. De plus, les subsides de l'État distribués par l'octroi des prêts à taux zéro (PTZ) sont accordés sans discernement au profit des faux constructeurs. En conséquence il demande quelles dispositions le Gouvernement entend prendre afin de faire respecter la loi du 19 décembre 1990 et de remédier à cette situation préjudiciable pour le consommateur qui souhaite devenir propriétaire d'une maison individuelle. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

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 (art. L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation, CCH) : ainsi, 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. Des sanctions pénales sont également prévues (art. L. 241-9 du CCH) en cas d'absence, avant travaux, d'un contrat de sous-traitance. 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 précité. Par ailleurs, le constructeur qui a été reconnu coupable, sur le fondement de l'article L. 241-8, pour avoir entrepris la construction d'une maison individuelle sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du CCH, doit, sur le plan civil, indemniser le maître de l'ouvrage tant de son préjudice moral que du préjudice matériel résultant des frais engagés pour l'achèvement de l'immeuble (Cassation, chambre criminelle, 27 mai 2003). Pour le contrat de construction 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 il ne peut débloquent les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. Ce déblocage, aux termes de l'article L. 231-10 du CCH, ne pourra intervenir, qu'après vérification que le document remis constitue bien l'attestation de garantie dont la communication est prévue par ce texte (Cassation, 29 octobre 2003). S'il s'avère que pour éluder les garanties légales, un contrat de maîtrise d'oeuvre a été signé en lieu et place d'un contrat de construction de maison individuelle, le juge saisi peut requalifier le contrat. Dans tous les cas, il appartient au particulier, maître de l'ouvrage, d'utiliser les diverses voies de recours possibles pour obtenir le respect des dispositions de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990. Qu'il s'agisse de l'application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à l'assurance dommages ouvrage ou de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle, tout particulier envisageant la construction d'une maison individuelle peut solliciter aide et conseil auprès du réseau des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) ou de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). Il lui appartient enfin, en liaison avec les offices notariés et organismes prêteurs, d'utiliser les voies de recours appropriées pour obtenir le respect de ces dispositions de la loi de 1990. Compte tenu de ces différentes possibilités pour le particulier, maître de l'ouvrage, de faire valoir ses droits, il n'est pas envisagé de réformer la réglementation sur ce point.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72006

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 9 août 2005, page 7629

Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10392