ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 72572

Texte de la question

Mme Catherine Génisson appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. Ce contrat est le seul contrat légal et s'impose à toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle. La non-application stricte du contrat de construction de maison individuelle implique pour l'acquéreur la suppression de deux garanties fondamentales en cas de défaillance du constructeur : la garantie de remboursement de l'acompte (5 %) et la garantie de livraison à prix et délais convenus. Par ailleurs, la notion de « défaillance du constructeur » contenue dans ce texte semble, du fait de son imprécision, ne pas réellement protéger le maître d'ouvrage, les clients acquéreurs, contre tout type de défaillance, qu'elle soit économique, du fait d'un redressement ou de la liquidation judiciaire du constructeur, ou de tout manquement du constructeur. Elle lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement sur ce sujet et comment il pense protéger les maîtres d'ouvrages quand le principe même de la loi de 1990 est remis en cause. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 est venue réglementer la construction de maisons individuelles. Cette loi a imposé au constructeur de maisons individuelles d'apporter au maître d'ouvrage une garantie de livraison en cas de défaillance, conformément aux dispositions des articles L. 231-2, L. 231-6 et L. 232-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le manquement à ces obligations constitue un délit comme le prévoit l'article L. 241-8 du CCH, et peut être puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 37 500 euros. Par ailleurs, les agents de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sont compétents pour constater et poursuivre ces infractions. La garantie de livraison couvre le maître d'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat à prix et délais convenus. Ainsi, le garant prend à sa charge trois hypothèses de défaillance : le manquement à l'obligation d'achèvement de l'immeuble. La garantie sera mise en oeuvre lorsque les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception n'ont pas été réalisés ; la perception par le constructeur de sommes indues. Dans ce cas, le garant a une obligation de restitution de ces sommes ; le retard de livraison. Le garant est tenu au règlement des pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison du à la défaillance du constructeur. Ainsi, les retards de livraison non imputables au constructeur ou aux personnes ayant travaillé sous sa responsabilité ne sauraient entraîner la mise en oeuvre de la garantie. La garantie peut être mise en oeuvre également lorsque le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire selon que l'administrateur se prononce pour ou contre la poursuite du contrat. L'ensemble de ces dispositions est de nature à protéger les maîtres d'ouvrage dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle et il n'est pas envisagé de modifier la loi.

Données clés

Auteur : Mme Catherine Génisson

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE72572

Circonscription : Pas-de-Calais (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72572
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 30 août 2005, page 8083
Réponse publiée le : 25 octobre 2005, page 10043