ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 72756

Texte de la question

M. Christian Vanneste souhaite attirer l'attention de M. le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales sur le respect du contrat de construction d'une maison individuelle. En effet, certains constructeurs s'abstiennent de faire signer le contrat à leurs clients, qui en ignorent l'existence, alors que celui-ci a été instauré par la loi du 19 décembre 1990. La loi indique qu'il s'impose « à toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle... » (code de la construction, art. L. 231-1). Or, l'absence de ce contrat prive le client de la garantie de remboursement de l'acompte et de la garantie de livraison à prix et délais convenus. Il souhaiterait donc savoir si un dispositif pourrait permettre que ce contrat soit systématiquement mis en oeuvre et que le client soit davantage informé. - 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 (article 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 (article 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 débloquer 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. 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.

Données clés

Auteur : M. Christian Vanneste
Circonscription : Nord (10e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72756
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat et professions libérales
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 septembre 2005, page 8316
Réponse publiée le : 13 juin 2006, page 6282