



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## assurance dommages ouvrage

Question écrite n° 72774

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur les manquements aux lois régissant la construction de maisons individuelles. Une fédération de constructeurs de maisons individuelles dénonce ce qu'elle appelle des faux constructeurs qui ne respectent pas deux lois fondamentales. En effet, le législateur par la loi du 4 janvier 1978 a souhaité protéger le consommateur par la création d'une police d'assurance garantissant directement son patrimoine contre les risques intervenant pendant dix ans, à l'intérieur de délais impératifs et en dehors de toutes recherches de responsabilités. Malheureusement, certains constructeurs omettent de faire souscrire cette assurance dommages-ouvrages à leurs clients pour faire baisser les devis de 6 à 8 % prétextant d'une bonne affaire. Mais les clients ainsi floués ignorent les conséquences de cette non-souscription comme celle de ne pouvoir vendre leurs biens pendant la garantie décennale car les notaires refusent de passer les actes dans la fourniture d'une attestation d'assurance, ou encore, comme le prévoyait l'ancien système réformé par la loi de 1978, d'attendre avant de pouvoir être indemnisé d'un sinistre que les responsabilités soient déterminées, ce qui peut durer cinq à sept ans. Par ailleurs, certains constructeurs n'hésitent pas à contourner l'application du contrat de construction d'une maison individuelle instauré par la loi du 19 décembre 1990. Or, la non application d'un tel contrat 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. Ces diverses pratiques sont dénoncées par des fédérations de constructeurs car elles ternissent l'image de la construction de maisons individuelles. Par conséquent, il lui demande son avis sur la question et les mesures qu'il compte prendre pour mieux protéger les maîtres d'ouvrage et les contributeurs qui respectent la législation par exemple, de créer un dispositif coercitif pour bloquer l'attribution du permis en cas de non souscription de l'assurance dommages-ouvrage.

### 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 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 cette possibilité pour le particulier maître d'ouvrage d'engager la responsabilité du constructeur défaillant, il n'est pas actuellement envisagé de conditionner l'attribution du permis de construire à la souscription de l'assurance dommages ouvrage.

## Données clés

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

**Circonscription :** Vienne (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 72774

**Rubrique :** Assurances

**Ministère interrogé :** transports, équipement, tourisme et mer

**Ministère attributaire :** transports, équipement, tourisme et mer

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 septembre 2005, page 8327

**Réponse publiée le :** 8 novembre 2005, page 10396