ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assurance dommages ouvrage

Question écrite n° 73147

Texte de la question

M. Alain Merly attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les manquements aux lois observés dans l'activité de construction de maisons individuelles. Chaque année, 170 000 maisons individuelles sont construites en France. Beaucoup d'opérations sont entachées d'illégalité et la protection des consommateurs n'est pas toujours respectée. Certains constructeurs contournent la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 en omettant de faire souscrire une assurance dommages ouvrage à leurs clients. Cette pratique permet de faire baisser les devis de 6 à 8 %, en laissant penser aux acquéreurs mal informés et non assurés qu'il s'agit d'une bonne affaire. La Fédération française des constructeurs de maisons individuelles demande donc l'élaboration d'un dispositif coercitif pour bloquer l'attribution du permis en cas de non-souscription de l'assurance dommages ouvrage. Le permis pourrait être accordé sous la condition suspensive de fourniture de l'attestation d'assurance dommages ouvrage, dans un délai de trois mois suivant sa délivrance. De plus, la non-application du contrat de construction d'une maison individuelle pourtant rendu obligatoire par la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, implique pour l'acquéreur la suppression de deux garanties fondamentales en cas de défaillance du constructeur : la garantie de remboursement de l'acompte, et celle de la livraison à prix et délais convenus. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il pense adopter afin d'empêcher les dérives souvent constatées lors de la construction de maisons individuelles. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

L'assurance dommages ouvrage est obligatoire. Les articles L. 242-1 à L. 243-8 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-30 à L. 111-39 du code de la construction et de l'habitation (CCH), imposent à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, d'être couvert par une assurance souscrite avant l'ouverture du chantier. Cette assurance porte sur les désordres relevant de la responsabilité décennale affectant des travaux de bâtiment et permet un préfinancement rapide des travaux de réparation en dehors de toute recherche de responsabilité. Au titre de la responsabilité décennale, l'assureur actionne par la suite les constructeurs pour recouvrer l'indemnité versée au maître d'ouvrage à hauteur de leur responsabilité. Cette obligation de s'assurer a pour corollaire une obligation d'assurer pour les assureurs : toute personne légalement tenue de s'assurer doit être sûre de trouver un assureur pour la garantir, quel que soit le risque considéré. En cas de difficulté à obtenir une assurance de dommages ouvrage, le maître d'ouvrage peut saisir le bureau central de la tarification (11, rue La Rochefoucault, 75009 Paris), dont le rôle exclusif, en cas de refus d'un assureur, est de fixer le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé, soit par le constructeur, soit par le maître d'ouvrage, conformément aux articles L. 243-4 et R. 250-2 du code des assurances. Ce défaut d'assurance obligatoire constitue un délit pénal (art. L. 243-3 du code des assurances) que les victimes peuvent invoquer à l'encontre de constructeurs indélicats dans un délai de 3 ans à compter de l'ouverture du chantier (cassation, chambre criminelle, 9 décembre 1992, n° 92-80.540). Cependant, la sanction pénale n'est pas applicable à la personne physique qui construit un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle est

également 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 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, également, 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. Qu'il s'agisse de l'application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 ou 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 DGCCRF. 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. Alain Merly
Circonscription : Lot-et-Garonne (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 73147
Rubrique : Assurances
Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 13 septembre 2005, page 8467
Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10389