



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 74334

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur l'activité de construction des maisons individuelles. Le contrat de construction d'une maison individuelle a été instauré par la loi 90-1129 du 19 décembre 1990. Il s'impose à « toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle » (code de la construction, art. L. 231-1). Cependant, certains constructeurs s'abstiendraient de proposer à leurs clients d'appliquer le contrat de construction d'une maison individuelle. Or la non-application de ce 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 celle de livraison à prix et délais convenus. Afin de remédier à ces situations, il lui demande de lui indiquer si des mesures obligeant les constructeurs à appliquer le contrat de construction d'une maison individuelle sont envisagées dans le cadre de la réforme du permis de construire.

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. 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. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74334

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 2005, page 8900

Réponse publiée le : 13 juin 2006, page 6282