



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 75403

Texte de la question

M. Philippe Vitel appelle 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, environ 170 000 maisons individuelles sont construites en France. Or beaucoup d'opérations sont entachées d'illégalité et la protection des consommateurs n'est pas toujours respectée. En effet, certains constructeurs contournent la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 en omettant de faire souscrire une assurance dommage-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 l'élaboration d'un dispositif coercitif pour bloquer l'attribution du permis en cas de non-souscription de l'assurance dommage-ouvrage. Le permis pourrait être accordé sous la condition suspensive de fourniture de l'attestation d'assurance dommage-ouvrage, dans un délai de trois mois suivant sa délivrance. De plus, la loi du 19 décembre 1990 qui instaure le contrat de construction d'une maison individuelle, seul contrat légal existant à l'heure actuelle, n'est pas respectée et sa non-application 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 la livraison à prix et délais convenus. Sont également écartées les conditions suspensives protégeant le consommateur et accompagnant l'utilisation du statut lié au contrat prévu par la loi de 1990. Par ailleurs, les subsides de l'État distribués par l'octroi des prêts à taux zéro (PTZ) sont souvent accordés sans discernement au profit de faux constructeurs uniquement soucieux d'emporter des marchés. Par conséquent, il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il compte mettre en place afin que les dérives constatées lors de la construction de maisons individuelles ne se répètent. - 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. Ensuite l'assureur actionne, au titre de la responsabilité décennale, 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 (article L. 243-3 du code des assurances) que les victimes peuvent invoquer à l'encontre de constructeurs indécents, dans un délai de trois 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 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 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 cette possibilité pour le particulier, maître d'ouvrage, d'engager la responsabilité du constructeur défaillant, il n'est pas envisagé de procéder à des modifications de la législation relative au contrat de construction de maison individuelle ni de subordonner la délivrance du permis de construire à la production de l'attestation d'assurance dommage ouvrage, d'autant plus qu'on ne peut pas demander qu'une attestation d'assurance soit jointe au dossier de demande de permis de construire car l'obligation d'assurance ne peut être imposée avant que le projet soit autorisé.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vitel](#)

Circonscription : Var (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75403

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 octobre 2005, page 9360

Réponse publiée le : 3 janvier 2006, page 130