ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 88007

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle à nouveau l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur le dossier de la réglementation de la construction des maisons individuelles. La réponse donnée le 8 novembre dernier à la question n° 71731, est une réponse très technique, qui rappelle un certain nombre de dispositifs existants et qui ont fait la preuve de leur inefficacité, tant par l'obligation de l'assurance dommages ouvrage depuis 1978 que pour ce qui concerne le contrat de construction d'une maison individuelle depuis le début de 1991. Cette réponse cache en réalité le refus de la part du gouvernement d'envisager ou même d'étudier, tout simplement quelques mesures simples qui pourraient protéger les consommateurs. Les associations affirment que la moitié des maisons individuelles construites en France le sont sans assurance dommages ouvrage et sans aucune des garanties accompagnant le contrat de construction de maisons individuelles et qu'un certain nombre de particuliers désemparés sont victimes de « faux constructeurs » qui les ruinent. Elle lui demande donc s'il est dans ses intentions d'étudier et de prendre rapidement les mesures pratiques suivantes : à savoir, délivrer le permis de construire sous condition suspensive de produire l'assurance dommage ouvrage dans un délai (à définir) suivant sa délivrance ; élargir la mission du FNGAS au contrôle juridique des opérations financées sur les fonds de l'État ; faire pression et mettre en condition certaines professions, comme les banquiers prêteurs et les notaires pour que les uns ne délivrent pas de prêt et les autres ne les signent pas, sans avoir exigé les attestations nominatives d'assurance dommage ouvrage et de garantie de livraison à prix et délais convenus, afin de protéger les futurs accédants à la propriété de maisons individuelles.

Texte de la réponse

Soumettre la délivrance du permis de construire à la condition suspensive de produire l'attestation d'assurance dommages ouvrage dans un certain délai suivant sa délivrance reviendrait à faire peser sur les services instructeurs une obligation de vérification des conditions d'assurances du constructeur et risquerait de fragiliser juridiquement la délivrance d'un permis de construire en donnant un nouveau moyen d'annulation. Il s'agirait en outre d'un contrôle dont l'objet serait totalement étranger à ce que le permis de construire vise à contrôler. Cette condition alourdirait par ailleurs la procédure alors que la réforme en cours de l'application du droit des sols permet de la clarifier et de la simplifier, en particulier, en distinguant les questions de droit privé de l'application des règles d'urbanisme. Par ailleurs, élargir la mission de la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS) au contrôle juridique des opérations financées par l'État ne paraît pas souhaitable. Cette proposition n'aurait, d'une part, qu'une portée très limitée, dans la mesure où un grand nombre d'opérations de construction de maison individuelle ne fait pas l'objet de prêts aidés et, d'autre part, il s'agirait d'une modification importante du travail effectué par la société de gestion du FGAS qui alourdirait là aussi les procédures. Il est proposé également de soumettre les banquiers prêteurs et les notaires à l'obligation d'exiger les attestations d'assurance dommage ouvrage et de garantie de livraison avant de délivrer un prêt ou de signer un acte. Cependant, il n'existe aucune obligation de passer un contrat de construction de maison individuelle par-devant notaire. Les notaires n'interviennent qu'au moment de l'acquisition du terrain, et on ne peut donc leur

imposer aucun contrôle au stade de la signature du contrat de construction. En ce qui concerne les prêteurs, ils ont une obligation d'exiger que leur soit communiquée l'attestation de garantie de livraison avant de débloquer les fonds, comme le prévoit l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation. La possibilité d'établir une même obligation pour les prêteurs concernant l'attestation d'assurance dommage ouvrage demande à être étudiée. Enfin, s'agissant des problèmes de fond à l'origine des difficultés rencontrées, tels que le coût élevé de l'assurance dommage ouvrage, les ministres de l'économie et de l'équipement ont confié à l'inspection générale des finances et au conseil général des ponts et chaussées une mission conjointe d'expertise sur le régime de l'assurance construction et de propositions visant à en améliorer les règles et le fonctionnement. Avant toute décision, il convient d'attendre les conclusions de ce groupe de travail qui seront rendues prochainement.

Données clés

Auteur : Mme Chantal Robin-Rodrigo
Circonscription : Hautes-Pyrénées (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 88007
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 mars 2006, page 2368
Réponse publiée le : 31 octobre 2006, page 11427