



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## maisons individuelles

Question écrite n° 123390

### Texte de la question

M. Étienne Mourrut attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation, sur les pratiques de ceux qui se présentent, notamment dans la publicité, comme des constructeurs appliquant la loi du 19 décembre 1990 alors qu'en réalité ils n'offrent aux consommateurs maîtres d'ouvrage aucune des garanties et assurances voulues par le législateur. En effet, le non-respect des articles L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation crée un préjudice aux entreprises concurrentes et peut avoir des conséquences très onéreuses pour les maîtres d'ouvrages en cas de défaillance du constructeur. Il semble établi que ces constructeurs « hors la loi » s'exonèrent notamment de deux assurances et garanties obligatoires au terme de la loi : l'assurance dommages-ouvrages et la garantie de livraison à prix et délais convenus. Pour une construction sur deux environ, ces pièces font défaut alors que les publicités diffusées laissent à penser au consommateur qu'il bénéficie bien du cadre protecteur instauré dans le cadre du contrat de construction de maisons individuelles et les dispositions de la « loi de 1990 ». Dans l'optique de mettre un frein à ces pratiques illicites et suite aux recommandations de l'Autorité de régulation professionnelle de la publicité, la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles propose d'instaurer l'obligation pour tous les constructeurs de maisons individuelles et opérateurs de la construction de préciser dans les publicités portant sur la construction de maisons individuelles les garanties et informations liées au remboursement, à la livraison, aux assurances de responsabilité civile et dommages-ouvrages souscrites. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui donner son avis sur cette question concernant 2 000 constructeurs de maisons individuelles travaillant dans le cadre légal et 200 000 familles, qui, chaque année, souhaitent devenir propriétaire d'une maison individuelle en toute sécurité et sérénité.

### Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle a créé un régime très protecteur pour le consommateur qui repose sur : - la souscription obligatoire, pour tous ceux qui se chargent de la construction d'une maison individuelle, d'une garantie de livraison à prix et délais. La garantie de livraison prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier : elle permet de couvrir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, en l'assurant que son projet de construction sera bien réalisé conformément aux délais indiqués, tout en respectant le prix initialement fixé ; - le contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Le CCMI avec ou sans fourniture de plan, est obligatoire à partir du moment où une personne fait construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel ne comportant pas plus de deux logements sur un terrain appartenant au maître d'ouvrage.. Il est assorti d'obligations pour le professionnel et de garanties pour le consommateur, maître d'ouvrage. Le dispositif issu de la loi du 19 décembre 1990, s'il vise à limiter les risques, ne constitue cependant pas le seul cadre juridique pour l'accession à la propriété en maison individuelle. Les difficultés rencontrées par les consommateurs peuvent en partie s'expliquer par la complexité de la réglementation relative à la construction d'une maison individuelle et par le fait qu'il existe plusieurs types de contrats possibles : - des

contrats réglementés : CCMI, contrat de vente d'immeuble à construire, contrat de promotion immobilière ; - des contrats qui ne relèvent pas de la loi du 19 décembre 1990 : contrats d'entreprise (marchés de travaux), contrat d'architecte ou de maîtrise d'oeuvre, pour lesquels il n'y a pas de garantie de livraison à prix et délais convenus, telle qu'elle existe pour le CCMI (article L 231-6 du code de la construction et de l'habitation). Ces derniers ne sont pas toujours utilisés dans les situations qui conviennent, entraînant un non-respect des réglementations, et la coexistence des différents contrats est parfois à l'origine de dérives de la part de certains professionnels « indélicats », qui contournent la loi en se présentant souvent dans leurs publicités comme constructeurs, alors qu'ils exercent une activité de maîtrise d'oeuvre. Il est d'usage de qualifier ces professionnels de « faux constructeurs ». Certains, supervisant la quasi-totalité des travaux et agissant de fait, comme des constructeurs de maisons individuelles au sens de la loi du 19 décembre 1990, dissuaderaient les consommateurs de souscrire l'assurance dommages-ouvrage. Cette pratique permet de faire croire au consommateur qu'il fait une économie intéressante sur ses travaux alors qu'il se trouvera démuné en cas de litige lié à la construction. Or, cette assurance, qui permet d'engager les démarches nécessaires en cas de désordre lié à la construction, est obligatoire. L'article L 242-1 du code des assurances impose 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, qui fait réaliser des travaux de construction, de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages-ouvrage. Cette assurance porte sur les désordres relevant de la responsabilité décennale affectant les travaux du bâtiment : elle permet ainsi de procéder aux remboursements ou l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale (sachant qu'aux termes de l'article L 241-1 du code des assurances, toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance), sans attendre de décision de justice. La Fédération française des constructeurs de maisons individuelles propose d'instaurer l'obligation pour tous les constructeurs de maisons individuelles et opérateurs de la construction de préciser dans les publicités portant sur la construction de maisons individuelles les garanties et informations liées au remboursement, à la livraison, aux assurances de responsabilité civile et dommages-ouvrage souscrites. De son côté, afin de lutter contre les publicités des « faux constructeurs », l'Autorité de régulation professionnelle de la publicité a émis une recommandation, qui s'applique à la publicité de tout opérateur qui déclare se charger de la construction de maisons individuelles. Ainsi, la publicité pour un projet de construction de maisons individuelles doit mentionner les garanties financières et assurances souscrites par le constructeur maître d'oeuvre. Les pouvoirs publics étudient actuellement, en concertation avec les professionnels concernés, des pistes d'amélioration de l'information du consommateur en matière de travaux, concernant principalement l'assurance décennale et l'assurance dommages-ouvrage. L'objectif est d'assurer une meilleure protection du consommateur, maître d'ouvrage, dans le cadre d'un projet de construction. Par ailleurs, la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (DGCCRF) mène régulièrement des enquêtes dans le secteur de la construction de maisons individuelles. Il s'agit de vérifier le respect par les professionnels de la réglementation, en détectant d'éventuelles allégations mensongères et tous manquements au code de la construction et de l'habitation, en particulier à l'article L 231-6 relatif à la garantie de livraison à prix et délais convenus. Des procès-verbaux peuvent être dressés en cas de manquements importants, mais seul le juge pourra se prononcer sur une éventuelle requalification en CCMI.

## Données clés

**Auteur :** [M. Étienne Mourrut](#)

**Circonscription :** Gard (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 123390

**Rubrique :** Bâtiment et travaux publics

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat et consommation

**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat et consommation

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 décembre 2011, page 12700

**Réponse publiée le :** 21 février 2012, page 1558