



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19915

Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes que rencontrent les maîtres de l'ouvrage désireux d'accéder à la propriété sous le régime du contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan dans l'interprétation conjointe de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi d'ordre public n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et du décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, relatifs aux contrats de construction d'une maison individuelle (articles L. 231-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation), et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 72, I (article L. 271-1 du même code). En effet, l'article L. 231-5 prévoit que le constructeur sous le régime de la loi de 90 ne peut être directement ou indirectement le fournisseur de terrain. Devant la pression foncière actuelle qui ne va pas manquer de croître avec les nouvelles dispositions fiscales prévues sur la déduction des intérêts des emprunts, on assiste cependant à deux types de manoeuvres visant à retirer au consommateur la protection de ces dispositions. Un grand nombre de constructeurs détourne ces dispositions en créant des sociétés parallèles dont le but est de proposer au client potentiel des terrains à bâtir sous la condition implicite qu'il signe un contrat avec un constructeur désigné. Les terrains font l'objet par les lotisseurs d'une « distribution » de pseudo exclusivité entre un certain nombre de constructeurs de maisons individuelles. Le consommateur se retrouve ainsi très fréquemment contraint de signer le même jour (et souvent dans les locaux même du constructeur) la promesse de vente du terrain et le contrat de construction de maison individuelle, ce dernier lui étant envoyé pour les 7 jours de réflexion avant même l'envoi de la promesse de vente faisant courir le même délai de rétractation. Le contrat de construction devient alors définitif avant la promesse de vente, et le consommateur, selon le cas, ne peut se rétracter de celle-ci sans être accusé d'avoir fait échouer la condition suspensive et est menacé des dommages et intérêts qui résultent de l'article 1178 du code civil ou bien, ne peut se rétracter du contrat de construction qui lui a été imposé dans les faits sans prendre le risque de ne jamais voir la promesse de vente du terrain confirmée par le recommandé et donc « perdre » le terrain tant attendu. Il apparaît alors clairement que son consentement peut être gravement vicié par les pressions dont il peut faire l'objet de la part de constructeur peu scrupuleux. Dès lors, il lui demande si les dispositions des articles L. 231-2-a, L. 231-4, Chap. I, et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation s'entendent bien comme une obligation de détenir à la signature du contrat de construction une promesse de vente définitive, c'est-à-dire pour laquelle le délai de réflexion est écoulé.

Texte de la réponse

L'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le contrat de construction de maison individuelle doit préciser la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire. Il résulte de ces dispositions que le maître de l'ouvrage doit, au moment de la conclusion du contrat de construction, soit être propriétaire du terrain, soit être titulaire d'une promesse de vente du terrain devenue définitive. En effet, il est indispensable que le délai de rétractation dont bénéficie le maître de l'ouvrage pour l'achat du terrain soit écoulé au moment où il conclut le contrat de construction car tant que le délai de rétractation n'a pas expiré, la promesse de vente ne

présente aucun caractère définitif qui puisse garantir sa sécurité juridique ni celle du contrat de construction. En outre, la promesse de vente ne produit ses effets qu'à compter de l'expiration du délai de rétractation et, à ce titre, la promesse de vente qui n'est pas devenue définitive ne confère pas de droit réel et donc ne satisfait pas aux dispositions de l'article L. 231-2 précité.

Données clés

Auteur : [M. Michel Sainte-Marie](#)

Circonscription : Gironde (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19915

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2809

Réponse publiée le : 25 novembre 2008, page 10245