



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19917

Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes d'interprétation 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. L'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation définit les montants maximum exigibles par les constructeurs de maisons individuelles aux différents stades d'avancement de la construction. Il n'existe cependant aucun document ou règlement qui précise quels postes de la notice descriptive doivent être réalisés à chacun des stades de travaux définis par l'article suscité, laissant le consommateur incapable de vérifier s'il fait le cas échéant l'objet d'un appel de fonds anticipé et de contester, faute de référence, cet appel de fonds. En outre, l'absence de définition des stades de construction rend inopérantes car inopposables au garant par absence de bases légales les dispositions de l'article L. 231-6 chap. I alinéa b s'agissant du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé. Il est souligné par exemple le cas du revêtement extérieur (crépis) qui bénéficie de la coche sous la rubrique 2.1.1 "mur" dans la colonne 1 *bis* qui se rapporte aux travaux minimum de gros oeuvre, hors d'eau et hors d'air pour un CCMI sans fourniture de plan (L. 232-1(§b)). Dans le cadre d'un CCMI avec fourniture de plan, un parallèle logique permet de supposer que cet enduit devrait être effectué avant que ne soit appelé le stade "Hors d'air et achèvement des cloisons". Or il est constant qu'à ce jour, les enduits sont effectués le plus couramment dans la dernière phase des travaux et peu de temps avant la réception alors que le paiement du stade précédent a été soldé depuis longtemps. Aussi, il lui demande si l'arrêté du 27 novembre 1991 ne devrait pas faire l'objet d'une refonte afin qu'une colonne 1 *ter*, à l'instar de la colonne 1 *bis* pour les CCMI sans fourniture de plan, précise pour chaque poste à quelle tranche de travaux il doit être achevé dans le cadre d'un CCMI avec fourniture de plans.

Texte de la réponse

L'échelonnement des règlements dans le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec ou sans fourniture de plan constitue une protection fondamentale du maître de l'ouvrage. S'agissant du CCMI avec fourniture de plan, l'échelonnement des règlements est prévu à l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui définit des montants maximum exigibles aux différents stades d'avancement de la construction. Ces montants maximum sont réglés par le maître de l'ouvrage qui, au préalable, doit vérifier la réalité de l'avancement des travaux par des visites de chantier préalablement à chaque échéance des paiements. Sur ce point, est réputée non écrite toute clause ayant pour objet ou pour effet « d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance de paiements et à la réception des travaux » (article L. 231-3 du CCH). Ainsi, le maître de l'ouvrage est à même de contrôler, à chaque échéance, la matérialité des travaux effectués et rien ne s'oppose à ce qu'il soit accompagné d'un professionnel. Par ailleurs, si les versements sont effectués directement par l'organisme prêteur, ce dernier devra toujours obtenir au préalable l'accord écrit du maître de l'ouvrage. Pour ce qui concerne le CCMI sans fourniture de plan, l'article R. 232-5 du CCH précise simplement que le contrat doit prévoir « l'échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux » sans imposer un quelconque échelonnement,

mais en précisant toutefois qu'un solde de 5 % du prix doit être stipulé payable à la garantie de livraison dans les conditions analogues à celles qui sont fixées à l'article R. 231-7 II du CCH. Ainsi, les parties doivent impérativement prévoir un échelonnement interdisant aux entrepreneurs d'exiger ou de recevoir tout règlement avant la date de l'exigibilité de la créance. Le règlement ne pourra, pas ailleurs, pas être excessif par rapport aux opérations et aux travaux réellement effectués par l'entrepreneur à la date du règlement. Enfin, 5 % du prix devront obligatoirement être conservés par le maître de l'ouvrage jusqu'à l'expiration de la garantie de livraison (article R. 232-5, al. 2 du CCH). C'est pourquoi compte tenu de la possibilité donnée au maître de l'ouvrage de contrôler, notamment par des visites de chantiers, l'état d'avancement réel des travaux, il n'est actuellement pas envisagé de modifier l'arrêté du 28 novembre 1991 approuvant les modèles types de notice d'information relative au contrat de construction de maison individuelle.

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 : 19917

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2810

Réponse publiée le : 21 octobre 2008, page 9075