



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Application de l'assurance garantie de livraison aux rénovations ou extensions

Question écrite n° 3916

Texte de la question

M. Daniel Labaronne attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme sur les limites du système d'assurance de garantie de livraison. Pour rappel, cette garantie, pour laquelle le constructeur doit obligatoirement être assuré, s'applique aux risques « d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus » exposés au 6e alinéa de l'article L. 231 du code de la construction et de l'habitation. Depuis l'ordonnance n° 2019-395 du 30 avr. 2019, entrée en vigueur en 2020, la garantie couvre également « les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la fabrication, de la pose et de l'assemblage des éléments préfabriqués ». L'assurance garantie de livraison ne concerne que les contrats de construction de maison individuelle. Ce dispositif, en dépit de ses extensions successives, ne s'applique donc pas aux travaux d'extension ou de rénovation des maisons individuelles. L'absence de règle d'ordre public qui tendrait, en la matière, à imposer aux constructeurs de souscrire une telle assurance, expose l'ensemble des particuliers maîtres d'œuvres à d'importantes déconvenues en cas de faillite inopinée du constructeur. Or certains ménages ont parfois investi des sommes substantielles dans un projet d'extension de leur maison. Aussi, il l'interroge sur l'opportunité d'étendre le dispositif actuellement en vigueur aux travaux d'extension et de rénovation d'un logement individuel.

Texte de la réponse

La garantie livraison est une garantie souscrite par le constructeur d'une maison individuelle destinée à protéger le maître d'ouvrage des conséquences de la mauvaise exécution ou de l'inexécution des travaux. Elle doit être obligatoirement souscrite par le constructeur en vertu de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, à peine de nullité du contrat de construction. L'ordonnance n° 2019-395 du 30 avril 2019 a modifié les règles applicables aux contrats de construction de maison individuelle (CCMI) afin de les adapter aux nouvelles méthodes de construction ayant recours à des éléments préfabriqués. Elle avait également pour objet de favoriser le recours à ces techniques de construction, dans la mesure où elles offrent des avantages compétitifs par rapport aux technologies et méthodes traditionnelles (haut niveau de qualité architecturale, réduction des nuisances sur les chantiers, meilleure isolation), mais également des avantages écologiques (utilisation de matériaux biosourcés notamment). Cette obligation d'assurance constitue une dérogation au principe général de liberté contractuelle, qui doit être justifiée par l'atteinte d'un objectif supérieur, comme la protection d'une partie faible à un contrat. En l'occurrence, l'obligation de souscription d'une garantie livraison se justifie par l'intérêt de protéger les maîtres d'ouvrage contre une défaillance d'un constructeur de nature à les priver d'un logement indispensable à assurer leur existence. Compte tenu de cette particularité, cette obligation est circonscrite aux seuls CCMI et, à cet égard, l'ordonnance de 2019 n'a pas modifié son périmètre initial : le texte précise dans quelle mesure il s'applique aux constructions de maisons individuelles préfabriquées. Par ailleurs, l'obligation d'assurance est coûteuse pour les constructeurs. Elle diminue leur capacité de rentabilité et alourdit leurs charges courantes, lesquelles peuvent se répercuter sur les prix de vente. Elargir cette obligation aux travaux d'extension et de rénovation participerait ainsi à renchérir le coût global de la construction, ce qui

doit être autant que possible évité dans le contexte d'inflation actuel. Le Gouvernement reste attentif au marché de la construction et de la rénovation ainsi qu'aux difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Labaronne](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (2^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3916

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 décembre 2022](#), page 6180

Réponse publiée au JO le : [20 juin 2023](#), page 5575