



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Maisons individuelles

Question écrite n° 2128

### Texte de la question

M. René Beaumont appelle l'attention de M. le ministre du logement sur l'engagement qu'il a pris de présenter un bilan de l'application de la loi relative à la réforme du contrat de construction après un délai d'un an. La loi no 90-1129 du 19 décembre 1990 étant entrée en vigueur le 1er décembre 1991, il serait souhaitable de connaître les résultats des observations effectuées et de savoir si un bilan a été réalisé. Il lui demande de bien vouloir porter à sa connaissance les difficultés rencontrées à ce sujet, d'une part, et les solutions envisagées pour les résoudre, d'autre part.

### Texte de la réponse

Un premier bilan de l'application de la loi no 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle, entrée en vigueur le 1er décembre 1991, a été confié à l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL). L'ANIL était, en effet, la mieux placée grâce à la collaboration des associations départementales d'information sur le logement et de leurs partenaires, pour observer de façon continue les conditions de mise en œuvre de la loi, et notamment celles de la délivrance de la garantie de livraison à prix et délais convenus par des établissements de crédit ou d'assurance rendue obligatoire pour l'exercice de l'activité de constructeur de maisons individuelles. Le rapport ainsi déposé au terme de quinze mois de mise en œuvre de la loi fait ressortir que, grâce à une bonne coopération des professionnels concernés, constructeurs, garants et prêteurs, les nouvelles mesures s'appliquent dans l'ensemble de façon satisfaisante. Il existe aujourd'hui au plan national sept organismes qui accordent leur garantie pour un coût raisonnable. Ces organismes couvrent l'ensemble du territoire national, métropole et départements d'outre-mer. Les établissements prêteurs, chargés de vérifier que le contrat comporte les énumérations rendues obligatoires par la loi et que l'attestation de garantie de livraison est annexée au moment du déblocage des fonds, ont pris des mesures pour exercer leurs missions dans des conditions correctes. Toutefois, quelques problèmes ont été signalés qui résultent du caractère récent du texte législatif : des attestations de garantie de livraison incertaines ont été délivrées, des sommes non couvertes par la garantie de remboursement ont été réclamées avant exécution des travaux, certains garants pratiquent de manière contestable la franchise en exigeant systématiquement du maître de l'ouvrage qu'il consigne 5 p. 100 du prix après défaillance du constructeur et avant même la reprise du chantier. Or, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, il semble que la franchise maximum de 5 p. 100 du prix prévue par la loi ne peut être appelée qu'au moment où un dépassement du prix convenu apparaît nécessaire pour l'achèvement des travaux. Enfin, le rapport de l'ANIL dont les milieux professionnels ont été largement informés fait état de pratiques de certains professionnels qui, incapables d'obtenir les garanties exigées par la loi, dissimulent leur activité de constructeur en utilisant le contrat de maîtrise d'œuvre. Ces procédés, totalement illégaux, ont déjà été sanctionnés par la Cour de cassation en 1990 et 1992. La loi prévoit à cet égard des sanctions pénales sévères qui ne manqueront pas d'être appliquées par les tribunaux. Au demeurant, une enquête récente menée dans quarante-huit départements auprès de 568 professionnels de la maison individuelle, dont 135 maîtres d'œuvre, par les agents de la direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, chargés de constater et de poursuivre les

principales infractions a la loi, a montre que les infractions de cette nature etaient relativement peu nombreuses. Ces controles seront, bien entendu, poursuivis dans l'interet a la fois des consommateurs qui font construire et des professionnels soucieux du respect de leurs obligations. La selection des professionnels operee par les etablissements garants a enfin pour consequence d'apporter aux sous-traitants de meilleures garanties de paiement : en effet, ces derniers sont assures de contracter avec des constructeurs serieux et solvables et, d'autre part, la loi encadre les relations contractuelles des deux parties. Le defaut de contrat ecrit conforme a la loi pourra entrainer l'application de sanctions penales. En definitive, on peut considerer que la loi du 19 decembre 1990 a eu dans l'ensemble les effets recherches par le legislateur, a savoir la protection du consommateur, l'assainissement de la profession et de meilleures garanties de paiement pour les sous-traitants. Il appartient desormais aux tribunaux judiciaires de sanctionner les eventuelles infractions qui seraient constatees.

## Données clés

**Auteur :** [M. Beaumont René](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2128

**Rubrique :** Batiment et travaux publics

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 14 juin 1993, page 1624

**Réponse publiée le :** 3 janvier 1994, page 55