



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Maisons individuelles

Question écrite n° 42286

### Texte de la question

M. Claude Girard appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement sur l'application de la loi no 90-1129 du 19 décembre 1990 relative aux contrats de construction de maison individuelle. En cas de défaillance d'un constructeur, l'organisme chargé d'achever la construction au titre de la garantie d'achèvement prévue par les articles L. 231-1 et suivants du code de construction et de l'habitat, conditionne parfois son intervention au versement préalable, par le maître d'ouvrage, de la franchise de 5 p. 100 prévue par l'article R. 231-11 du même code. Cette pratique conduit le maître d'ouvrage à un arbitrage entre le paiement de la franchise et la renonciation à la garantie le privant des effets protecteurs de la loi alors même qu'il a supporté le coût de la garantie. Il serait donc opportun de préciser les termes de la comparaison permettant de conclure à un dépassement de prix. Ainsi, doit-on comparer le montant du contrat de construction au total des débours du constructeur (et du garant qui s'y substitue) ou seulement le montant des travaux restant à affecter au moment de la défaillance du constructeur aux sommes restant à payer par le maître d'ouvrage. Dans les deux hypothèses, le garant qui se substitue au constructeur, peut-il prendre en compte une marge sur les travaux restant à exécuter ? Par ailleurs, il serait opportun de définir les moyens, pour le maître d'ouvrage, de vérifier la réalité du supplément de prix. À cet effet, il semble que l'élément objectif dans ce cas de figure serait la production de factures acquittées. Il lui demande donc quelles sont ses intentions afin de remédier à cette situation.

### Texte de la réponse

Le dispositif actuellement applicable au contrat de construction de maison individuelle impose au constructeur une garantie de livraison à prix et délais convenus. Le dépassement du prix convenu que certains garants, peu soucieux du respect des engagements conclus, se proposeraient d'imposer au maître d'ouvrage, en cas de défaillance du constructeur, est à la charge de ces garants en application de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, la garantie apportée peut être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu. L'existence d'une telle franchise n'autorise pas pour autant le garant à modifier ses obligations en conditionnant son intervention au paiement préalable par le maître d'ouvrage de 5 % de franchise, avec les conséquences inévitables que signale l'honorable parlementaire. Sans conteste, la tolérance légale d'un dépassement éventuel de 5 % nécessite que le maître d'ouvrage puisse procéder à d'indispensables contrôles du coût des travaux qui vont être réalisés pour achever la construction. Le maître d'ouvrage doit donc se rapprocher du garant pour disposer des éléments lui permettant une comparaison des coûts.

### Données clés

**Auteur :** [M. Girard Claude](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 42286

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé** : logement  
**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 19 août 1996, page 4488

**Réponse publiée le** : 24 mars 1997, page 1552