



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Maisons individuelles

Question écrite n° 4666

Texte de la question

M. Michel Bouvard attire l'attention de M. le ministre du logement sur les difficultés causées à la profession des constructeurs de maisons individuelles par le non-respect de la loi no 90-1129 du 19 décembre 1990, entrée en application le 1er décembre 1991. La loi no 90-1129 du 19 décembre 1990 a pour but de protéger les acquéreurs de maisons individuelles et de réglementer la profession des constructeurs. Or, aujourd'hui la situation est alarmante, 25 p. 100 des maisons étant construites illégalement. En effet, une multitude de petites structures, qui s'intitulent « maîtres d'œuvre », mais qui sont en fait des constructeurs « déguisés », détournent la loi et se lancent sur le marché sans fournir une garantie de livraison à prix et délais convenus, fondement de la protection de l'acquéreur. Les conséquences de cette situation sont très graves : d'une part les acquéreurs sont privés de garantie, toute l'activité de construction étant entre les mains de gens dont les capacités professionnelles ne sont pas reconnues, et n'ont pas de structures pour donner satisfaction aux acquéreurs. De plus, du fait de cette concurrence déloyale pour les constructeurs individuels qui respectent la loi, de nombreuses entreprises sont contraintes de licencier du personnel ; au-delà, de telles structures favorisent le travail clandestin, l'État perdant alors des charges sociales ainsi que la TVA. Il lui demande s'il lui est possible de favoriser l'application de la loi et son extension à toutes les personnes qui se chargent de la construction, à l'exception des architectes.

Texte de la réponse

La loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle impose au constructeur de fournir une garantie de livraison à prix et délai convenus, ainsi qu'une garantie de remboursement s'il y a lieu. Ces garanties sont justifiées à l'acquéreur par des attestations établies par le garant qui doivent être annexées au contrat ou, s'agissant de la garantie de livraison, qui sont remises à l'acquéreur avant l'ouverture du chantier. L'obligation de conclure un contrat de maison individuelle s'impose à toute personne qui se charge de la construction à partir d'un plan fourni par un tiers, à la suite d'un démarchage ou d'une publicité, ainsi qu'à toute personne qui réalise même partiellement les travaux, dès lors qu'elle fournit directement ou indirectement le plan. Par ailleurs, l'entrepreneur qui ne fournit pas le plan mais réalise la maison jusqu'au stade du hors d'air est astreint lui aussi à conclure un contrat de construction comportant une garantie de livraison. Il est à noter que cette loi s'applique à un bureau d'études qui se chargerait d'une partie des travaux ou qui interviendrait à la suite d'une publicité pour proposer de façon répétitive la construction de maisons type moyennant un prix forfaitaire en imposant le recours du client aux seules entreprises choisies par ce bureau d'études (Cour de Cassation, 3e chambre, arrêt du 5 décembre 1990). Dans ces conditions, ne demeurent hors du champ d'application de la loi que les contrats d'entreprise par lots séparés à condition qu'aucun des entrepreneurs ne participe directement ou indirectement à la fourniture du plan. De même, les maîtres d'œuvre ne sont pas soumis à la loi lorsqu'ils ne participent ni directement ni indirectement à la construction. Depuis l'entrée en vigueur de la loi, les pouvoirs publics suivent avec attention sa mise en application. Sur leur demande, un bilan a été remis par l'Association nationale pour l'information sur le logement (A.N.I.L.) en mars 1993, soit au terme de quinze mois d'application de la loi. Il en ressort que, dans l'ensemble, la loi est correctement appliquée et que les irrégularités sont peu

nombreuses. Au demeurant, des sanctions penales severes ont ete prevues dans le texte dans les cas ou un contrat de construction d'une maison individuelle conforme a la loi ne serait pas etabli et ou la garantie de livraison a prix et delais convenus ne serait pas delivree. Les tribunaux ne manqueront pas d'appliquer ces sanctions. Par ailleurs, la loi confie aux agents de la direction de la concurrence, de la consommation et de la repression des fraudes, le soin de constater et de poursuivre les principales infractions a la loi. Il n'est pas douteux que cette disposition permettra de sanctionner severement les personnes qui executeraient des travaux de construction de maison individuelle en infraction a la loi.

Données clés

Auteur : [M. Bouvard Michel](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4666

Rubrique : Batiment et travaux publics

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 août 1993, page 2297

Réponse publiée le : 11 octobre 1993, page 3472