



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Maisons individuelles

Question orale n° 1447

Texte de la question

M. Jean-Jacques Filleul appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme sur l'application de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle, notamment sur les dysfonctionnements entraînés lorsque les personnes tenues à garantie n'interviennent pas spontanément et promptement et lorsque viennent s'y mêler les aléas, les lourdeurs et les lenteurs d'actions en justice. Si la loi de 1990 démontre son utilité lors de défaillances de constructeurs, et lorsque la garantie fonctionne normalement, il reste malheureusement des situations qui ne sont pas réglées. Nous pouvons évoquer notamment celles où le garant résiste et laisse traîner l'achèvement de la construction. Certes, la résistance du garant peut amener le client à saisir le juge pour faire fonctionner la garantie, mais il est mis dans une situation d'infériorité caractérisée en raison des lenteurs judiciaires. Même si au bout du compte, on peut penser que le garant sera condamné à finir les travaux et à payer les pénalités de retard, l'objectif légal qui est de permettre au maître de l'ouvrage de voir terminer son chantier rapidement n'est pas atteint. Le principe même de l'efficacité de la loi de 1990 est donc remis en cause. Aussi lui demande-t-il comment il compte renforcer les dispositions législatives, et notamment imposer aux garants des obligations de délai et si le bureau du droit de l'habitat au ministère du logement, chargé du contrôle de l'application de la loi de 1990 ne pourrait pas être utilement saisi de ces cas particulièrement difficiles pour les maîtres d'ouvrage.

Texte de la réponse

M. le président. M. Jean-Jacques Filleul a présenté une question n° 1447.

La parole est à M. Jean-Jacques Filleul, pour exposer sa question.

M. Jean-Jacques Filleul. Madame le secrétaire d'État aux transports, je voulais appeler l'attention de M. le ministre délégué au logement sur l'application de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle, notamment sur les dysfonctionnements entraînés lorsque les personnes tenues à garantie n'interviennent pas spontanément et promptement et lorsque viennent s'y mêler les aléas, les lourdeurs et les lenteurs d'actions en justice.

Si la loi de 1990 démontre son utilité lors de défaillances de constructeurs, et lorsque la garantie fonctionne normalement, il reste malheureusement des situations qui ne sont pas réglées.

Je veux évoquer celles où le garant résiste et laisse traîner l'achèvement de la construction. Certes, la résistance du garant peut amener le client à saisir le juge pour faire fonctionner la garantie, mais il est mis dans une situation d'infériorité caractérisée en raison des lenteurs judiciaires.

Même si, au bout du compte, on peut penser que le garant sera condamné à finir les travaux et à payer les pénalités de retard, l'objectif légal, qui est de permettre au maître de l'ouvrage de voir terminer son chantier rapidement, n'est pas atteint. L'efficacité même de la loi de 1990 est donc remise en cause.

Aussi, étant donné les nombreuses situations souvent dramatiques que cela entraîne, comment le Gouvernement compte-t-il renforcer les dispositions législatives, et notamment imposer aux garants des obligations de délai: cela me semble obligatoire, aujourd'hui. Le bureau du droit de l'habitat au ministère du logement, chargé du contrôle de l'application de la loi de 1990, ne pourrait-il pas être utilement saisi de ces cas

particulièrement difficiles pour les maitres d'ouvrage et tenter de leur trouver une solution ?

M. le president. La parole est a Mme le secretaire d'Etat aux transports.

Mme Anne-Marie Idrac, secretaire d'Etat aux transports. Monsieur le depute, je vous prie d'excuser l'absence de Pierre-Andre Perissol qui m'a chargee de vous apporter les elements de reponse suivants a la question que vous avez posee concernant l'application de la loi de decembre 1990 sur le contrat de construction de maisons individuelles.

L'objectif de cette loi est clair: il est de securiser le maitre d'ouvrage en imposant au constructeur une garantie de livraison a prix et delai convenus. Comme vous le savez tres bien, monsieur le depute, cette garantie est accordee par un etablissement de credit ou par une entreprise d'assurances. Elle premunit le maitre d'ouvrage contre le risque d'inexecution ou de mauvaise execution des travaux prevus au contrat. Elle est obligatoire, au point que le preteur est tenu de verifier le contenu du contrat et ne peut debloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de la garantie de livraison.

S'agissant des delais d'intervention du garant, qui sont au coeur de votre question, ils sont d'ores et deja precises par l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation; je me permets de vous les rappeler: En cas de retard de la livraison de la maison, le garant est tenu de mettre en demeure sans delai le constructeur de livrer l'immeuble; quinze jours apres cette mise en demeure restee infructueuse, il doit designer, sous sa responsabilite, la personne qui terminera les travaux;

Si le constructeur fait l'objet de la procedure de reglement judiciaire, ce qui arrive malheureusement de temps en temps, et si l'administrateur judiciaire ne poursuit pas l'execution du contrat, le garant est tenu, au bout d'un mois, d'executer son obligation de faire terminer les travaux.

On peut considerer que le legislature a d'ores et deja organise une intervention rapide du garant. Ce dernier a d'ailleurs tout interet a agir vite car les penalites de retard sont a sa charge.

L'administration de M. Perissol dispose d'un rapport etabli, il y a quelques mois par l'ANIL, l'Agence nationale pour l'information sur le logement, qui indique que l'intervention du garant a ete rapide dans les cas des sinistres observes.

Toutefois, s'il y avait des exceptions, M. Perissol serait pret evidemment a les examiner sur la base des dossiers qui pourraient lui etre communiquees par tel ou tel maitre d'ouvrage.

Données clés

Auteur : [M. Filleul Jean-Jacques](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1447

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 mars 1997, page 2020

Réponse publiée le : 26 mars 1997, page 2224

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 19 mars 1997