



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

construction

Question écrite n° 755

Texte de la question

M. Charles Cova attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés que rencontrent les professionnels, constructeurs de maisons individuelles, qui travaillent dans le cadre de la loi du 19 décembre 1990 (CCH art. L. 231-1 et suivants) pour satisfaire aux obligations de chiffrage des travaux d'adaptation au sol. En effet, en imposant au constructeur, dès la signature du contrat, un prix global forfaitaire intégrant le coût des travaux indispensables à l'implantation de la maison, la loi met à sa charge les conséquences financières de données techniques qu'il ne peut maîtriser suffisamment en amont. Au moment de l'élaboration du chiffrage il est difficile de réaliser une étude de sol alors que le client n'est titulaire que d'une promesse de vente sur le terrain. Cette obligation met le constructeur dans une situation économique et concurrentielle tout à fait défavorable par rapport à ceux qui ne travaillent pas dans le cadre de la loi de 1990 ; obligé d'exposer tous les frais d'étude et de montage des dossiers, le constructeur est tenu de rembourser toutes les sommes qu'il a perçues au cas où le contrat ne prend pas effet : la loi lui interdit de récolter le juste prix de son travail. Il est donc économiquement très difficile de multiplier les frais préalables à l'exécution des travaux, le constructeur n'ayant aucune certitude sur la poursuite du projet. De plus, en l'absence d'études de sol, le maître d'ouvrage ayant un contrat de construction de maison individuelle peut bénéficier de travaux d'adaptation au sol au prix initialement convenu alors qu'il en supportera le coût complémentaire s'il recourt à un contrat non réglementé tel un contrat de maîtrise d'oeuvre accompagné d'un ensemble de marchés de travaux non forfaitisés. S'il est normal que le maître d'ouvrage particulier soit protégé, notamment par l'affichage d'un prix non modifiable, encore faut-il donner au professionnel les moyens de maîtriser ce coût. Pour éviter toute discrimination selon le type de contrat employé pour la construction, la meilleure solution pourrait être d'imposer la fourniture d'information sur la qualité du sol vendu au moment de la vente du terrain à bâtir. L'étude de sol devrait donc être systématisée et l'obligation en reviendrait logiquement et équitablement au vendeur dont le prix de vente doit refléter la qualité réelle du terrain à bâtir et non seulement sa constructibilité au sens du droit de l'urbanisme. Il est en effet inconcevable de prétendre que deux terrains à bâtir situés dans une même zone et de la même contenance puissent avoir la même valeur marchande lorsque l'un est sain alors que l'autre nécessite des fondations spéciales. Du côté du vendeur professionnel, l'obliger à informer sur la qualité du sol vendu apparaît comme une obligation minimale au regard des efforts croissants demandés en matière d'information et de transparence à l'ensemble des professionnels du secteur immobilier. Imposer la même obligation au vendeur particulier, sous le contrôle du notaire passant l'acte, ne paraît pas non plus inéquitable au regard des obligations imposées par exemple dans la vente de véhicules d'occasion. D'un point de vue économique, une différenciation du prix en fonction de la qualité du sol serait assurément un facteur de maîtrise du coût du foncier. C'est pourquoi il souhaiterait connaître les mesures qu'il envisage de prendre dans ce sens.

Texte de la réponse

L'acquisition d'un logement peut s'effectuer de différentes manières pouvant revêtir plusieurs formes juridiques : contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, contrat de vente en l'état futur d'achèvement, contrat d'entreprise, contrat de vente. Chaque contrat se réfère à un ensemble de dispositions

législatives ou réglementaires, figurant soit dans le code civil, soit dans le code de la construction et de l'habitation. Dans le contrat de construction de maison individuelle, le constructeur se charge de la construction destinée au maître de l'ouvrage d'après un plan qu'il lui a proposé ou fait proposer. Dans le contrat d'entreprise, c'est le maître d'ouvrage, le particulier, qui se charge de la construction ; il choisit les entreprises, passe directement les marchés de travaux, rémunère les intervenants ; il peut également passer un contrat de maîtrise d'oeuvre, contrat de service par lequel le maître d'ouvrage peut demander au maître d'oeuvre de concevoir le projet, d'élaborer les documents techniques, de coordonner les travaux, de l'assister dans ses relations avec les entreprises. Les responsabilités du constructeur et du maître d'oeuvre sont différentes. Dans le premier cas, le constructeur livre une construction à un prix convenu, forfaitaire et définitif ; il doit respecter les règles essentielles de construction, notamment connaître les contraintes du terrain en faisant si nécessaire des études du sol spécifiques ; il doit tout mettre en oeuvre pour exécuter une construction adaptée au terrain et éviter ainsi les désordres et litiges ultérieurs. De ce fait, le contrat pour fixer le coût du projet, englobe tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, y compris les travaux d'adaptation au sol et les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment. Dans le deuxième cas, le maître d'oeuvre assiste le maître d'ouvrage dans la réalisation de la construction ; s'il conçoit le projet, il contracte en général l'obligation d'analyser ou de faire analyser le sous-sol et le sol et engage sa responsabilité pour les dommages provenant d'un défaut de vérification de la nature du sous-sol. De plus, il détermine le coût de la construction ; ce coût n'est connu que lorsque tous les contrats d'entreprises sont signés ; les études lui permettent d'avoir des estimations précises notamment pour les fondations. Ainsi, quel que soit le contrat conclu, l'étude du sol relève de la responsabilité des professionnels intervenant dans la construction et son coût est à la charge du maître d'ouvrage. En revanche, les difficultés rencontrées pour l'imposer dans les transactions immobilières sont réelles, les contraintes techniques s'apprécient en fonction d'un projet particulier, de son implantation sur le terrain, de sa densité, lesquelles contraintes étant bien souvent ignorées lors de l'achat du terrain. Les contrôles auxquels procèdent les professionnels de la transaction par le biais du certificat d'urbanisme qui indique des diverses limitations administratives au droit de propriété, sont une première indication de risques qui n'affectent pas seulement la constructibilité mais également la valeur patrimoniale du terrain. Des réflexions ont été entreprises dans le cadre d'un groupe de travail sur l'assurance-construction ; elles portent sur l'établissement « d'une carte d'identité » des terrains à construire situés dans des lotissements afin d'apporter aux futurs acquéreurs des informations, en particulier sur l'étude du sol.

Données clés

Auteur : [M. Charles Cova](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (7^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 755

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 1997, page 2301

Réponse publiée le : 6 octobre 1997, page 3340