



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 15321

Texte de la question

Mme Geneviève Colot appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les problèmes d'interprétation de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi d'ordre public n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et du 27 novembre 1991, relatifs aux contrats de construction d'une maison individuelle. Certains constructeurs proposent des contrats avec des durées de levée des conditions suspensives allant jusqu'à douze ou même dix-huit mois. Si le constructeur a des difficultés à obtenir les garanties obligatoires, y compris la garantie dommages ouvrage qui est fréquemment comprise dans le prix convenu, le maître de l'ouvrage ne le découvre que lorsque ses propres conditions sont réalisées et se voit opposé alors ce délai avant de pouvoir se libérer et conduire son projet avec une autre entreprise. L'article L. 231-2 précise que le contrat de construction doit comporter : alinéa j : « La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances » ; et alinéa k : « les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat ». Ces indications supposent que toutes ces dispositions ont été accomplies et les garanties obtenues préalablement au contrat auquel les attestations doivent être annexées. L'article L. 231-4 énonce quant à lui que l'obtention du permis ainsi que des garanties de dommages ouvrage et de prix et de délais convenus font partie des conditions suspensives et donc qu'au contraire elles ne sont pas indispensables lors de l'établissement de la convention. Dès lors, elle lui demande de préciser quels documents doivent obligatoirement accompagner le contrat présenté lors de l'envoi pour les sept jours de réflexion afin de garantir au maître de l'ouvrage le respect des mentions énoncées par l'article L. 231-2 et le protéger de constructeurs qui n'auraient pas obtenu ces garanties.

Texte de la réponse

L'article L. 231-2 j et k du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que le contrat de construction de maison individuelle doit comporter la référence de l'assurance de dommages et les justifications des garanties de remboursement et de livraison, les attestations de ces garanties étant annexées au contrat. L'obtention de l'assurance dommages-ouvrage relève du maître de l'ouvrage. L'obtention des garanties de remboursement et de livraison relève du constructeur. Toutefois le contrat peut être conclu sous les conditions suspensives d'obtention de l'assurance de dommages et de la seule garantie de livraison. La garantie de remboursement doit être impérativement annexée au contrat. La notice qui est destinée à informer le maître de l'ouvrage de ses droits et obligations, prévue par l'arrêté du 28 novembre 1991, rappelle que le maître de l'ouvrage doit demander justification de la garantie de remboursement avant de verser les 5 % du prix de la construction. Elle rappelle également que les pièces relatives à l'assurance de dommages-ouvrage et l'attestation de garantie de livraison doivent être obtenues avant le début des travaux. Est passible de sanctions pénales toute personne qui, notamment, exige un versement en méconnaissance des dispositions relatives à la garantie de remboursement (art. L. 241-1 du CCH) et qui entreprend l'exécution des travaux sans avoir obtenu la garantie de livraison (art. L. 241-8). Le prêteur joue un rôle important dans le contrôle des énonciations du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, puisqu'il ne peut émettre une offre de

prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations qui doivent figurer au moment où l'acte lui est transmis et il ne peut débloquer les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Colot](#)

Circonscription : Essonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15321

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2003, page 2348

Réponse publiée le : 16 juin 2003, page 4785