



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 15325

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, relatives aux contrats de construction d'une maison individuelle. L'article R. 231-8 du CCH prévoit dans son chapitre II que la garantie de remboursement est donnée pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue, et cet article d'ordre public n'impose pas de condition préalable à sa réalisation. Cependant, l'article 1184 du code civil énonce « que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement et que, dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ». Aussi, elle lui demande de préciser si une mise en demeure est indispensable à la résolution du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans sachant que dès lors que cette mise en demeure est adressée au constructeur, celui-ci peut précipiter le dépôt de déclaration d'ouverture de chantier à l'aide d'une déclaration que le constructeur peut être tenté de faire signer en blanc (pratique courante), sous des prétextes divers lors de l'établissement du contrat. Dès lors, le maître de l'ouvrage sera lié, alors qu'il n'y a aucun début de travail réel et effectif sur le chantier. Il sera également privé de la garantie de remboursement dont les effets cessent à l'ouverture du chantier.

Texte de la réponse

L'article R. 231-8 II 2. du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit une garantie de remboursement des fonds versés par le particulier maître de l'ouvrage pour le cas où le chantier ne serait pas ouvert à la date convenue. Même dans ce cas de figure, le contrat est valablement formé si les conditions suspensives sont réalisées. L'insertion dans le contrat de construction de maison individuelle d'une clause résolutoire en cas de non-ouverture du chantier à la date prévue au contrat permet un recours au juge pour constater la résolution. La clause doit être exprimée de manière non équivoque. En l'absence de clause expresse de résolution, il appartient aux tribunaux d'apprécier souverainement si la résolution doit être prononcée. Pour exercer l'action en résolution, la Cour de cassation a admis que l'assignation suffit à mettre en demeure la partie qui n'a pas rempli son engagement. Il convient de déterminer la date d'ouverture de chantier. L'article R. 421-40 du code de l'urbanisme prévoit que le bénéficiaire de l'autorisation de construire - le maître de l'ouvrage - adresse lors de l'ouverture de chantier au maire de la commune, une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. L'article R. 231-9 du CCH prévoit que la déclaration d'ouverture de chantier doit être notifiée par le constructeur à l'établissement garant. Les dates doivent coïncider. Si tel n'est pas le cas, la preuve du commencement effectif du chantier peut, s'agissant de circonstances de fait, être rapportée par tous moyens. La déclaration d'ouverture de chantier est un élément important pour l'exécution du contrat mais aussi pour la protection du maître de l'ouvrage, car elle met fin à la garantie de remboursement et constitue le point de départ de la garantie de

livraison. La pratique consistant à faire une ouverture fictive de chantier quelques jours avant l'expiration du délai pour la mise en oeuvre du permis de construire, a été condamnée par les tribunaux.

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 : 15325

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 2349

Réponse publiée le : 9 juin 2003, page 4541