



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 2600

Texte de la question

M. Jean-Paul Dupré expose à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer que, selon une étude réalisée par la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles, 50 % des maisons individuelles construites en France le sont en pleine illégalité. En effet, onze ans après l'adoption de la loi de 1990 concernant le contrat de construction de maisons individuelles, force est de constater que celle-ci n'est appliquée que dans la moitié des cas. Les consommateurs concernés sont ainsi laissés sans aucune protection. Quant aux constructeurs qui se soumettent aux obligations imposées par la législation, ils sont victimes des distorsions de concurrence créées par ceux qui la contournent. Pour remédier à cette situation hautement préjudiciable tant aux consommateurs qu'à la profession, deux séries de mesures sont préconisées. Faire en sorte que les acteurs incontournables de l'acte de construction d'une maison individuelle « bloquent » le système illégal et plus particulièrement les banquiers prêteurs en n'émettant plus d'offres de prêts autrement qu'en présence d'un contrat de construction conforme à la loi de 1990 accompagné des attestations de garanties financières et techniques correspondantes ; les notaires rédacteurs des actes d'acquisition du terrain et des actes de prêts, en refusant de signer ces actes sans avoir vérifié au préalable qu'on est bien en présence d'un contrat de la loi de 1990 accompagné des mêmes attestations. Les pouvoirs publics en prenant enfin la décision de réserver les aides de l'Etat, et plus particulièrement les prêts à taux zéro et prêts PAS, uniquement aux clients des constructeurs utilisant le cadre légal de la loi de 1990. Il lui demande de bien vouloir lui faire part de son analyse en la matière et des mesures qu'il compte mettre en oeuvre pour répondre à l'attente légitime des consommateurs et de la profession.

Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle est d'ordre public (article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH). Est frappé de nullité tout contrat ne respectant pas les dispositions des articles L. 231-1 (contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans) et L. 232-1 (contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans) du CCH. Le contrat de construction de maison individuelle a prévu un cadre d'information et de protection de l'acquéreur, et l'application de ce dispositif dépend de la réaction du maître de l'ouvrage. Une notice, prévue par l'arrêté du 28 novembre 1991, est destinée à informer le maître de l'ouvrage de ses droits et obligations depuis la signature du contrat jusqu'à la réception de la construction. Le contrat écrit indique les travaux réalisés par le constructeur pour prix forfaitaire et définitif dans un délai convenu. Le constructeur a l'obligation d'apporter une garantie de livraison dont une attestation est annexée au contrat. Des sanctions pénales sont prévues à l'encontre de celui qui, étant tenu à la conclusion d'un contrat relevant de la loi précitée, exige ou accepte un versement en violation de ses dispositions ou entreprend les travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison. Le contrat de construction de maison individuelle ne requiert pas la signature d'un acte authentique. Le notaire intervient seulement lors de la conclusion de l'acquisition du terrain. Dans le cadre de son devoir de conseil, il informe son client des aspects accessoires de la situation juridique constituée. Il n'a pas à interférer sur la volonté des parties. Il ne pourra pas refuser de signer les actes

d'acquisition du terrain et les actes de prêts au motif de l'absence des attestations des garanties légales propres au contrat de construction de maison individuelle, auquel il n'est pas partie, et dans lequel est généralement prévue une condition suspensive d'obtention de la garantie de livraison. Ces attestations n'existent pas lors de son intervention pour l'achat du terrain. Pour le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, la loi précitée impose au prêteur, préalablement à l'émission d'une offre de prêt, de vérifier que le contrat comporte certaines énonciations légales qui doivent figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. La Cour de cassation s'est très récemment prononcée sur la portée du contrôle que doit exercer le prêteur. Ses obligations sont limitées à une vérification formelle de la présence des clauses obligatoires dans le contrat. S'il constate une irrégularité du contrat de construction pour le financement duquel il est sollicité, il lui appartient d'en informer ses futurs clients. A côté de ce contrat obligatoire, subsistent des contrats non réglementés comme le contrat de maîtrise d'oeuvre ou le contrat d'entreprise lot par lot dans lesquels le maître d'oeuvre ou le prestataire de services ne se charge pas de la construction. Ces contrats non réglementés ne sont pas, pour autant, illégaux. Il n'existe pas d'obligation de délivrance de garantie de livraison pour ce type de contrat dont la nature est fonction du projet de construction du maître de l'ouvrage. S'il s'avère que pour éluder les garanties légales un contrat de maîtrise d'oeuvre a été signé en lieu et place d'un contrat de construction de maison individuelle, le juge saisi peut requalifier le contrat. Il apprécie la situation au cas par cas. Il appartient au maître de l'ouvrage d'utiliser les voies de recours appropriées pour obtenir le respect de la loi de 1990.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Dupré](#)

Circonscription : Aude (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2600

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 septembre 2002, page 3041

Réponse publiée le : 25 novembre 2002, page 4470