



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 27567

Texte de la question

M. François Vannson appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés d'application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, notamment lorsque le maître de l'ouvrage se réserve certains travaux. En effet les compagnies d'assurance refusent de souscrire de telles polices à des particuliers, en raison de l'importance du risque, lorsque le maître de l'ouvrage se réserve certains travaux. Elles acceptent en revanche de souscrire de telles polices avec les constructeurs de maisons individuelles, pour le compte du maître de l'ouvrage, mais à la condition que le constructeur assure l'ensemble de la construction. Dans les faits, le maître de l'ouvrage ne peut plus se réserver certains travaux. Il conviendrait donc que l'obtention de la garantie dommage-ouvrage ne constitue plus une condition suspensive de la conclusion définitive du CCMI. Ensuite, les établissements financiers invoquent la garantie de dommage-ouvrage pour accepter de financer le coût des travaux de construction. En l'absence de la garantie, ils refusent le prêt. Certains demandent alors aux constructeurs des contrats de fourniture, beaucoup moins contraignant que les CCMI, les amenant à se mettre dans l'illégalité. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quels aménagements pourraient être envisagés afin de répondre à ces situations.

Texte de la réponse

Il est fréquent que le maître d'ouvrage se réserve certains travaux, bien souvent de finition, pour diminuer le coût de l'opération de construction. Dans un souci de protection de l'acquéreur, cette possibilité est encadrée par le contrat de construction de maison individuelle, qui fait obligation d'indiquer le coût de la construction en distinguant, d'une part, les travaux réalisés par le constructeur compris dans le prix convenu forfaitaire et définitif et, d'autre part, le coût des travaux dont le particulier maître de l'ouvrage se réserve l'exécution par clause manuscrite spécifique et paraphée. Le maître de l'ouvrage peut, dans un délai de quatre mois, demander au constructeur d'exécuter au prix convenu les travaux, décrits et chiffrés par le constructeur, qu'il s'était préalablement réservés. En l'absence de telles précisions, ces travaux sont réputés compris dans le prix convenu et donc à charge du constructeur. L'assurance dommages-ouvrage repose sur le descriptif du contrat, qui englobe la totalité des travaux de construction dont la description et le chiffrage incombent au constructeur, que ces travaux soient à sa charge ou qu'ils soient réservés par le maître de l'ouvrage. Le législateur a souhaité, avec la loi du 19 décembre 1990, protéger le maître d'ouvrage contre sa propre carence éventuelle en ajoutant au contrat l'énonciation obligatoire de la référence de l'assurance dommages-ouvrage et il a mis en place un contrôle par le prêteur. Cette assurance obligatoire pour tous travaux de construction, quel que soit le type de contrat souscrit, permet au maître de l'ouvrage d'être indemnisé rapidement, de manière automatique, pour la réparation des désordres de nature décennale en dehors de toute recherche de responsabilité, mais l'assureur, qui après indemnisation du particulier va exercer un recours contre les divers intervenants à la construction, est en droit d'exiger des informations sur les entreprises appelées à réaliser de gros travaux, notamment leur souscription à l'assurance en responsabilité décennale. Permettre au maître d'ouvrage de se réserver des travaux implique une souscription de l'assurance dommages-ouvrage différée par rapport à la signature du contrat, mais le chiffrage des travaux et leur réalisation par le maître d'ouvrage ou, le cas échéant, par le

constructeur, sont suffisamment encadrés pour ne pas revenir sur cette réglementation protectrice du particulier. En cas de difficulté à obtenir une assurance de dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage peut saisir le bureau central de la tarification (11, rue La Rochefoucauld, 75009 Paris), dont le rôle exclusif, en cas de refus d'un assureur, est de fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé soit par le constructeur soit par le maître d'ouvrage conformément aux articles L. 243-4 et R. 250-2 du code des assurances.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27567

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 2003, page 8357

Réponse publiée le : 16 novembre 2004, page 9032