



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 27576

## 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 causées à la profession des constructeurs de maisons individuelles par le non-respect de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990. Cette loi a pour but de protéger les acquéreurs de maisons individuelles et de réglementer la profession des constructeurs. Or, de nombreuses maisons sont encore construites illégalement. En effet, une multitude de petites structures, qui s'intitulent « maîtres d'oeuvre », mais qui sont en fait des constructeurs « déguisés », détournent la loi et se lancent sur le marché sans même fournir une garantie de livraison à prix et délais convenus, fondement de la protection de l'acquéreur. Les conséquences de cette situation sont très graves : d'une part, les acquéreurs sont privés de garantie, toute l'activité de construction étant entre les mains de gens dont les capacités professionnelles ne sont pas reconnues, et n'ont pas de structures pour donner satisfaction aux acquéreurs. De plus, du fait de cette concurrence déloyale pour les constructeurs individuels qui respectent la loi, de nombreuses entreprises rencontrent des difficultés ; au-delà, de telles structures favorisent le travail clandestin, l'État perdant alors des charges sociales ainsi que la TVA. Il lui demande s'il lui est possible de favoriser l'application de la loi et son extension à toutes les personnes qui se chargent de la construction, à l'exception des architectes.

## Texte de la réponse

La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle est obligatoire dès lors que la personne qui propose ou fait proposer le plan se charge de tout ou partie des travaux pour un prix fixé globalement. La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 qui vise à protéger l'acquéreur d'une 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. Il en résulte l'obligation pour le constructeur d'apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus en cas de défaillance de sa part et éventuellement la garantie de remboursement. À côté de ce contrat obligatoire subsistent des contrats non réglementés appelés « contrats de maîtrise d'oeuvre » et dont l'objet est de concevoir un projet, d'établir des devis, de rechercher les entreprises, de coordonner les travaux et d'assister le maître de l'ouvrage à la réception. Le maître d'oeuvre ne se charge pas de la construction, c'est le maître de l'ouvrage qui choisit les entreprises, passe directement les marchés de travaux, rémunère les intervenants. Il n'existe pas d'obligation de délivrance de garantie de livraison pour ce type de contrat. Le contrat de maîtrise d'oeuvre ne peut inclure une garantie d'achèvement de l'ouvrage puisque la réalisation de la construction dépend des différents intervenants avec qui le maître d'ouvrage contracte. 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. L'article L. 241-8 du CCH prévoit des sanctions pénales à l'encontre de celui qui, étant tenu à la conclusion d'un contrat en application de l'article L. 231-1 du CCH, aura entrepris les travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison. Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sont

compétents pour constater et poursuivre les infractions visées à l'article L. 241-8 du CCH. Préalablement à la conclusion de ces contrats, le particulier peut solliciter un conseil auprès du réseau des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL).

## Données clés

**Auteur** : [M. François Vannson](#)

**Circonscription** : Vosges (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 27576

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 3 novembre 2003, page 8357

**Réponse publiée le** : 17 février 2004, page 1239