



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

construction

Question écrite n° 4749

Texte de la question

M. Francis Hillmeyer attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les dispositions de la loi de 1990 concernant le contrat de construction de maisons individuelles. En faisant adopter cette loi, le législateur avait la double volonté de protéger davantage le consommateur et d'unifier les statuts, de telle sorte que la loi soit d'application universelle. Cette législation comporte cependant une lacune de taille, à savoir l'absence de dispositions en matière de ventes de terrains constructibles. Paradoxalement, aujourd'hui, lorsqu'un propriétaire vend son terrain, il n'en est point responsable. Cette règle est une curieuse dérogation aux principes généraux du droit français selon lesquels le vendeur d'une chose est responsable de cette chose et de ses défauts. Rien de tel pour les propriétaires de terrains, qui ne sont même pas tenus à ce que le terrain ait la superficie prévue à l'acte de vente. Mais la vente d'un terrain a de lourdes conséquences. Il va recevoir une maison individuelle, et la conception de celle-ci sera différente selon la pente du terrain, la nature du sol, la nature du sous-sol, etc. Aujourd'hui, en l'absence d'obligations pour le propriétaire du terrain, c'est le constructeur de maisons individuelles qui, au travers des dispositions de la loi de 1990, est tenu d'évaluer le coût de l'ensemble des travaux indispensables à l'implantation et à l'habitation de la maison. Cela signifie qu'il appartient audit constructeur de chiffrer les coûts de l'adaptation au terrain et aux éventuelles fondations spéciales, et ce bien souvent sans pouvoir en faire l'étude préalable, puisque leur client n'est pas propriétaire du terrain et donc n'y a pas accès. Si le constructeur se trompe ou n'évalue pas les justes coûts, il prend un risque. Pourtant, il s'agit des conséquences directes de la composition d'un bien, à savoir le terrain, et, logiquement, c'est au vendeur du terrain que devrait revenir la responsabilité. C'est pourquoi, la fédération française des constructeurs de maisons individuelles propose de créer une sorte de « carte d'identité du terrain », qui serait un cahier des charges que le vendeur de terrain s'engagerait à respecter en transmettant les documents suivants : plan du terrain après bornage fait par un géomètre ; courbes de niveau ; étude du sol ; positionnement des équipements collectifs (eau, assainissement, EDF). Il serait ainsi mis fin à l'anomalie qui résulte du fait que le terrain est le seul bien dont le vendeur n'est pas responsable. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de réserver une suite favorable à cette proposition.

Texte de la réponse

Pour intéressante qu'elle soit, la suggestion de créer une « carte d'identité du terrain » est de nature à entraîner des contraintes et des délais supplémentaires dans les processus de vente de terrain et de construction, alors qu'il y a aujourd'hui une forte nécessité à maintenir un volume élevé de construction. Aussi le Gouvernement estime que les problèmes soulevés par l'honorable parlementaire doivent plutôt trouver leur solution dans la discussion entre acheteur et vendeur.

Données clés

Auteur : [M. Francis Hillmeyer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4749

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 octobre 2002, page 3665

Réponse publiée le : 31 août 2004, page 6811