



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 69005

Texte de la question

M. Patrick Lemasle appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. En effet, la notion de « défaillance du constructeur » contenue dans ce texte semble, du fait de son imprécision, ne pas réellement protéger le maître d'ouvrage contre tout type de défaillance, qu'elle soit économique, du fait d'un redressement ou de la liquidation judiciaire du constructeur, ou de tout manquement du constructeur. Par ailleurs, ce manque de lisibilité et la lenteur des actions en justice permettent aux personnes tenues à garantie (assureurs notamment) de différer leur intervention. Il lui demande donc comment il pense protéger les maîtres d'ouvrages quand le principe même de l'efficacité de la loi de 1990 est remis en cause.

Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 est venue réglementer la construction de maisons individuelles et a imposé notamment au constructeur de maisons individuelles d'apporter au maître de l'ouvrage une garantie de livraison en cas de défaillance, conformément aux dispositions des articles L. 231-6 et L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation. La garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat à prix et délais convenus. Ainsi, le garant prend à sa charge trois hypothèses de défaillance. D'une part, le manquement à l'obligation d'achèvement de l'immeuble ; la garantie sera mise en oeuvre lorsque les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception n'ont pas été réalisés. D'autre part, la perception par le constructeur de sommes indues. Dans ce cas, le garant a une obligation de restitution de ces sommes. Enfin, le retard de livraison ; le garant est alors tenu au règlement des pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison dû à la défaillance du constructeur. Ainsi, les retards de livraison non imputables au constructeur ou aux personnes ayant travaillé sous sa responsabilité ne sauraient entraîner la mise en oeuvre de la garantie. La garantie peut être mise en oeuvre également lorsque le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire selon que l'administrateur se prononce pour ou contre la poursuite du contrat. Le garant met en oeuvre la garantie sur demande soit du maître de l'ouvrage, soit de lui-même s'il constate la défaillance du constructeur. En outre, pour mettre en oeuvre la garantie de livraison, il est nécessaire que la défaillance du constructeur soit constatée, soit par la non-levée des réserves formulées lors de la réception, soit par le retard de livraison. Il faut donc attendre le moment de la réception ou bien l'échéance de la date de livraison prévue au contrat. Toutefois, pour ne pas avoir à régler des pénalités de retard ou d'éventuels dépassements du prix, le garant a la possibilité de demander par référé l'autorisation de procéder à l'achèvement des travaux. L'ensemble de ces dispositions semble de nature à protéger les maîtres d'ouvrage dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle et il n'est pas envisagé de modifier la loi. Si, toutefois, l'honorable parlementaire visait des circonstances précises où cette protection n'est pas assurée efficacement, il est invité à les faire connaître.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Lemasle](#)

Circonscription : Haute-Garonne (7^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69005

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 5 juillet 2005, page 6543

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6576