



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### maisons individuelles

Question écrite n° 79583

#### Texte de la question

M. Jean-Christophe Lagarde attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les inquiétudes de la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles face à la non-application de deux lois dans l'activité de construction de maisons individuelles. La loi Spinetta du 4 janvier 1978 impose à toute personne faisant réaliser des travaux de construction la souscription d'une assurance dite dommages ouvrage permettant, avant toute recherche de responsabilités, de garantir le paiement des travaux de réparation des dommages pendant la période décennale. Néanmoins, certains constructeurs de maisons individuelles omettent de faire souscrire une assurance dommages ouvrage à leurs clients : ce contournement de la loi prive les acquéreurs de garanties majeures, et l'on estime que 50 % des maisons construites en France le sont sans cette assurance. En outre, la loi du 19 décembre 1990 qui définit le contrat de construction d'une maison individuelle est, elle aussi, trop souvent contournée. La non-application du contrat de construction d'une maison individuelle implique pour l'acquéreur la suppression de deux garanties fondamentales en cas de défaillance du constructeur : la garantie de remboursement de l'acompte (5 %) et la garantie de livraison à prix et délais convenus. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre en la matière. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

#### Texte de la réponse

L'assurance dommages ouvrage est obligatoire. Les articles L. 242-1 à L. 243-8 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-30 à L. 111-39 du code de la construction et de l'habitation imposent à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment d'être couvert par une assurance souscrite avant l'ouverture du chantier. Il appartient donc au propriétaire de l'ouvrage ou à son mandataire de souscrire cette assurance. La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle est également 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 (art. L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation, CCH) : ainsi, 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. Le contrat doit également comporter la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage. L'article L. 241-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit également 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. Des sanctions pénales sont également prévues (art. L. 241-9 du CCH) en cas d'absence, avant travaux, d'un contrat de sous-traitance. Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont compétents pour constater et poursuivre les infractions visées à l'article L. 241-8 précité. Par

ailleurs, le constructeur qui a été reconnu coupable, sur le fondement de l'article L. 241-8, pour avoir entrepris la construction d'une maison individuelle sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du CCH, doit, sur le plan civil, indemniser le maître de l'ouvrage tant de son préjudice moral que du préjudice matériel résultant des frais engagés pour l'achèvement de l'immeuble (Cassation. Chambre criminelle, 27 mai 2003). Pour le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, la loi n° 90-1129 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 il ne peut débloquent les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. Ce déblocage, aux termes de l'article L. 231-10 du CCH, ne pourra intervenir qu'après vérification que le document remis constitue bien l'attestation de garantie dont la communication est prévue par ce texte (Cassation, 29 octobre 2003). 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. Dans tous les cas, il appartient au particulier, maître de l'ouvrage, d'utiliser les diverses voies de recours possibles pour obtenir le respect des dispositions de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990. Qu'il s'agisse de l'application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 ou de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, tout particulier envisageant la construction d'une maison individuelle peut solliciter aide et conseil auprès du réseau des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) ou de la DGCCRF. Compte tenu de cette possibilité pour le particulier, maître de l'ouvrage, d'engager la responsabilité du constructeur défaillant, il n'est pas envisagé de procéder à des modifications de la législation relative au contrat de construction de maison individuelle ni de subordonner la délivrance du permis de construire à la production de l'attestation d'assurance dommages ouvrage, d'autant plus qu'on ne peut imposer de joindre une attestation d'assurance au dossier de demande de permis de construire car l'obligation d'assurance ne peut être imposée avant que le projet soit autorisé.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Christophe Lagarde](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 79583

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** transports, équipement, tourisme et mer

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 29 novembre 2005, page 10970

**Réponse publiée le :** 14 mars 2006, page 2864