ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 90918

Texte de la question

M. Jean-Marie Binetruy attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le contrat de construction de maison individuelle. Fréquemment utilisé, le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est défini par la loi du 19 décembre 1990 codifiée aux articles L. 231-1 et R. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le contrat de construction de maison individuelle instaure un régime favorable et protecteur au « maître de l'ouvrage », dans les 2/3 des cas, un particulier. Selon l'article 231-1 du code de la construction et de l'habitat, est dénommé « constructeur », toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle selon un plan qu'elle propose ou fait proposer au maître de l'ouvrage. Le constructeur doit souscrire une assurance de constructeur de maison individuelle, garantissant l'ensemble des travaux. Or cette formule volontairement très large est particulièrement dommageable à des professionnels comme les charpentiers ossature bois, qui interviennent sur plan, et uniquement après le coulage de la dalle de béton pour élever la charpente, la couverture, le hors d'air et la menuiserie intérieure de la maison. Les charpentiers n'exécutent que cette part de travail et n'interviennent pas dans le suivi de travaux. Or selon la législation volontairement très large, les charpentiers pourraient être définis comme étant des constructeurs et à ce titre doivent garantir les travaux de l'ensemble des corps de métiers intervenant après eux. Aussi, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement pour faire évoluer la législation de façon à distinguer le charpentier ossature bois d'un constructeur et à rassurer les charpentiers du Haut-Doubs dont l'activité est en pleine expansion et pourrait être pénalisée par la défaillance d'autres corps de métiers dont ils auraient à garantir les carences.

Texte de la réponse

L'attention du Gouvernement a été attirée sur son intention de faire évoluer la législation de façon à distinguer le charpentier ossature bois d'un constructeur de maison individuelle et à rassurer les charpentiers du Haut Doubs dont l'activité est en pleine expansion et pourrait être pénalisée par la défaillance d'autres corps de métiers dont ils auraient à garantir les carences. Il convient de distinguer deux types de contrat de construction d'une maison individuelle. Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un « contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan » (art. L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation). Outre la fourniture du plan de l'immeuble par le constructeur, cette formule suppose une globalité d'intervention de ce dernier, c'est-à-dire un suivi des travaux. Une limite a toutefois été apportée par la loi de 1990 : l'intervenant qui réalise une partie seulement des travaux de construction d'un immeuble doit conclure un contrat de construction de maison individuelle dès lors qu'il fournit le plan de l'immeuble dans sa globalité. La fourniture du plan de l'immeuble est donc en réalité l'élément essentiel qui permet la qualification de contrat de construction de maison individuelle. Lorsque l'intervenant ne fournit pas le plan de l'immeuble, il est soumis à l'obligation de conclure un « contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan » à la seule condition qu'il se charge de l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau (toiture, étanchéité) et hors d'air (menuiseries extérieures avec

vitres) d'un immeuble mixte ou à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage (art. L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'espèce, le charpentier ossature bois ne peut être tenu de conclure un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan qu'à la seule condition qu'il ait proposé ou fait proposer le plan de l'immeuble (ce qui traduit d'une certaine manière une intervention de suivi des travaux). Il ne peut être tenu de conclure un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan que lorsqu'il n'a pas fourni le plan et qu'il se charge de l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air.

Données clés

Auteur : M. Jean-Marie Binetruy
Circonscription : Doubs (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 90918
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3568
Réponse publiée le : 1er août 2006, page 8119