



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19916

Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes que rencontrent les maîtres de l'ouvrage désireux d'accéder à la propriété sous le régime du contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan, dans la recherche des terrains à bâtir et les conditions imposées par les vendeurs de terrain. En effet, la plupart des promesses de vente de terrain comportent à ce jour des clauses imposant au particulier qu'un permis de construire soit déposé dans des délais limités, souvent à un mois, et/ou des clauses de toute exonération de responsabilité en cas de défaut de sol. Ce type de clause oblige le futur acquéreur à faire un choix quasi immédiat du constructeur et à l'élaboration d'un contrat de construction de maison individuelle dans la précipitation, sans réelle réflexion sur le projet, ce qui fera ainsi l'objet de multiples et coûteux avenants postérieurs à sa signature. En tout état de cause il ne laisse pas le temps au consommateur de réfléchir à son projet, de solliciter les modifications éventuelles sur le plan qui lui est soumis, ni de faire jouer la concurrence entre plusieurs constructeurs de maisons individuelles et de comparer les prestations de chacun avant de prendre une décision. Par ailleurs, le constructeur retenu, quel que soit son sérieux, n'aura en aucun cas le temps de faire établir une étude de sol convenable et de mener les études nécessaires à l'adaptation de la construction. Les réflexions annoncées lors de précédentes réponses, sur une carte d'identité des terrains imposée au vendeur, n'ont, semble-t-il, jamais abouti. Les défauts de sols rencontrés feront alors l'objet le plus souvent d'une refacturation irrégulière au maître de l'ouvrage ou, plus rarement, d'une prise en charge par le constructeur qui se verra ainsi privé de tout ou partie de sa marge bénéficiaire. Enfin la commission des clauses abusives ne s'est pas prononcée sur les clauses habituellement rencontrées sur les conventions passées entre un vendeur de terrain à bâtir et un consommateur. La rareté des terrains à bâtir actuellement constatée autorise les vendeurs de terrain à imposer aux futurs acquéreurs des conditions particulièrement contraignantes en terme de délai, ou à insérer des clauses d'irresponsabilité sur les défauts de sol, que le particulier n'osera dénoncer, au risque de se voir refuser toute proposition. Ainsi il lui demande si les conventions de vente des terrains à bâtir, dont les prix dépassent désormais souvent celui de la construction, ne doivent pas faire l'objet, à l'instar de la loi de 1990 sur les contrats de construction de maisons individuelles, d'une réglementation d'ordre public visant à protéger tant les particuliers maîtres de l'ouvrage que les constructeurs de maisons individuelles de la position dominante actuelle des vendeurs de terrains.

Texte de la réponse

Mme la ministre du logement et de la ville est consciente des difficultés que peuvent rencontrer les futurs acquéreurs de maisons individuelles, en raison de la qualité des terrains qu'ils doivent nécessairement acquérir avant la conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle. Des défauts de sol non décelés au moment de la passation du contrat sont en effet susceptibles d'entraîner d'importants surcoûts, tant pour le maître de l'ouvrage que pour le constructeur. Cette importante question va être abordée lors de la prochaine réforme du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles proposée par le ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi avec, en particulier, dans le cadre de la réglementation technique des constructions (art. R. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) la possibilité de l'intégration d'une étude

géotechnique dans le montage des futurs contrats de construction.

Données clés

Auteur : [M. Michel Sainte-Marie](#)

Circonscription : Gironde (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19916

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2809

Réponse publiée le : 23 décembre 2008, page 11183