



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 19919

Texte de la question

M. Michel Sainte-Marie attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes d'interprétation de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi d'ordre public n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et du décret du 27 novembre 1991 relatifs aux contrats de construction d'une maison individuelle. L'article R. 231-2 alinéa h du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans doit comporter « L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ». La cour de cassation a clarifié la condition de réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt qui est, selon la haute cour, d'avoir obtenu une offre de prêt de la banque conforme à ses besoins de financement et aux prévisions du contrat. Néanmoins, l'article suscité ne précise pas quelles sont les modalités de financement qui doivent nécessairement être portées sur les contrats de construction de maison individuelle afin qu'une telle conformité puisse être établie. La loi Scrivener du 13 juillet 1979 impose en effet nombre de mentions obligatoires destinées à la protection du consommateur et qui lui permettront d'accepter ce prêt en toute connaissance de cause. Il s'agit en particulier du montant du prêt, de son type, de sa durée, du montant des échéances, du taux effectif global, sans lesquels le consommateur ne peut réellement apprécier la portée de son engagement. Dans la pratique, les contrats de construction de maisons individuelles ne comportent que des indications minimalistes, et en tout état de cause insuffisantes pour qualifier un prêt, et admettre qu'une information suffisante a été dispensée au maître de l'ouvrage. En particulier n'y apparaît jamais le montant de l'échéance laquelle est pourtant l'information majeure pour le consommateur. Il est à noter que les mêmes difficultés sont par ailleurs rencontrées pour l'établissement des promesses de vente des terrains à bâtir et l'appréciation des conditions de prêts qui valideront la réalisation de la condition suspensive attachée à cette promesse. Aussi, il lui demande de préciser quelles sont les modalités minimales que le législateur a entendu faire figurer sur les CCMI avec fourniture de plans aux termes de l'article L. 231-2 afin que la loi du 13 juillet 1979 ne perde toute sa portée, dès lors qu'un refus de sa part de l'offre de prêt va exposer le consommateur à de très lourdes pénalités, aux termes de l'article 1178 du code civil et, en pratique, l'obliger sous cette forte contrainte à accepter l'offre qui lui est présentée, et à s'endetter au-delà de ses possibilités.

Texte de la réponse

L'article L. 231-2 alinéa h du code de la construction et de l'habitation (CCH) stipule que le contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) doit comporter « l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ». Il en résulte que les prêts dont il est fait ici mention sont des prêts qui auront été obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage. En d'autres termes, le contrat fait état de modalités de financement, non pas prévisionnelles mais résultant d'un financement mis en place avec indication de la nature du montant des prêts confirmés. Dans cette hypothèse, le problème de la non-acceptation du prêt par le maître de l'ouvrage avec l'application éventuelle de l'article 1178 du code civil ne se pose pas. Toutefois, l'article L. 213-4-I, alinéa c du CCH indique que le contrat de construction pourra être conclu sous condition suspensive de « l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ».

Dans cette hypothèse, en application de l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, le CCMI sera de droit sous condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par le maître de l'ouvrage. Si le contrat de construction indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, le contrat devra comporter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à l'obtention d'un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions précitées de la loi du 13 juillet 1979. En l'absence de cette mention ou si celle-ci n'est pas de la main du maître de l'ouvrage et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat sera considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt. La notion d'obtention du prêt sera appréciée au regard de la loi du 13 juillet 1979, c'est-à-dire, pour l'application de l'article L. 231-4-I du CCH, de la même manière que pour l'application de l'article 17 de la loi précitée. Par ailleurs, dès lors que le contrat de construction est sous condition suspensive de l'obtention de prêts, les caractéristiques de ces derniers devront être indiquées dans le contrat lui-même : montant minimum, taux d'intérêt maximum, durée minimale. Enfin, il convient de rappeler que l'article L. 271-1 du CCH met en oeuvre, au profit de l'acquéreur non professionnel d'un logement neuf, un délai de réflexion de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. L'acquéreur pourra, dans ce délai, exercer un droit de rétractation.

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 : 19919

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2810

Réponse publiée le : 14 octobre 2008, page 8849