



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

entreprises

Question écrite n° 1887

Texte de la question

M. Gilles Bourdouleix appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé de l'économie sociale et solidaire et de la consommation, sur la concurrence déloyale dans le secteur de la construction individuelle. Le secteur de la construction de maisons individuelles souffre d'un certain nombre d'infractions qui résulte de pratiques de constructeurs peu enclins à respecter les dispositions légales faites à tout entrepreneur de maisons individuelles. Ce non-respect de la législation entraîne une absence de garanties et d'assurances pour les clients qui peut s'avérer désastreuse en cas de défaillance desdits constructeurs. Les consommateurs ne disposent d'aucune garantie notamment en matière de livraison ou de contrefaçon et risquent de perdre la totalité de leur investissement en cas de défaillance du constructeur. De plus, elle pénalise fortement l'activité des nombreuses entreprises qui respectent scrupuleusement la loi. Dès lors qu'une entreprise est chargée de concevoir, fabriquer et concevoir des maisons individuelles telles que notamment des maisons à ossature bois, elle réalise des travaux de construction et est donc, dans ce cas, soumise à l'obligation de conclure un contrat de construction de maison individuelle. Afin de permettre une meilleure protection du consommateur, il lui demande de prendre les mesures nécessaires pour que les lois et règlements qui encadrent ce secteur soient mieux respectés. Il l'interroge également la nécessité de réglementer l'accès à cette profession qui est libre puisqu'aucun diplôme professionnel ou universitaire n'est requis pour l'exercer.

Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle a créé un régime très protecteur pour le consommateur maître d'ouvrage, en instaurant un contrat spécifique, dit « contrat de construction de maison individuelle » (CCMI), assorti d'obligations pour le professionnel et de garanties pour le consommateur. Parmi ces garanties, il convient de relever plus particulièrement la « garantie de livraison à prix et délais convenus », qui doit être souscrite par le constructeur et qui prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier. Elle permet de couvrir le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, en l'assurant que son projet de construction sera bien réalisé conformément aux délais indiqués tout en respectant le prix initialement fixé. Le dispositif issu de la loi du 19 décembre 1990, s'il vise à limiter les risques, ne constitue cependant pas le seul cadre juridique pour l'accession à la propriété en maison individuelle. Les difficultés rencontrées par certains consommateurs peuvent en partie s'expliquer par le fait qu'il existe plusieurs types de contrats possibles : - des contrats réglementés : CCMI, contrat de vente d'immeuble à construire, contrat de promotion immobilière ; - des contrats qui ne relèvent pas de la loi du 19 décembre 1990 : contrats d'entreprise (marchés de travaux), contrat d'architecte ou de maîtrise d'oeuvre. Il convient de préciser que dans le cadre des contrats qui ne relèvent pas de la loi du 19 décembre 1990, les opérateurs n'ont pas à souscrire de garantie de livraison à prix et délais convenus : cette garantie n'existe que dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle (article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation). Les contrats qui ne relèvent pas de la loi du 19 décembre 1990 ne sont, pour leur part, pas toujours utilisés dans les situations qui conviennent, entraînant un non-respect des réglementations et

la coexistence des différents contrats est parfois à l'origine de dérives de la part de certains professionnels indélicats, qui contournent la loi en se présentant souvent dans leurs publicités comme constructeurs, alors qu'ils exercent une activité de maîtrise d'oeuvre. Il est d'usage de qualifier ces professionnels de « faux constructeurs ». Ainsi, certains, supervisant la quasi-totalité des travaux et agissant, de fait, comme des constructeurs de maison individuelle au sens de la loi du 19 décembre 1990, dissuaderaient les consommateurs de souscrire l'assurance de dommages, dite de « dommages-ouvrage ». Cette pratique de dissuasion de la souscription de l'assurance de dommages permet de faire croire au consommateur qu'il fait une économie intéressante sur ses travaux alors qu'il se trouvera démuné en cas de litige lié à la construction. Or cette assurance, qui permet d'engager les démarches nécessaires en cas de désordre lié à la construction, est obligatoire. C'est au maître d'ouvrage qu'incombe la responsabilité de souscrire cette assurance de dommages (article L. 242-1 du code des assurances). Cette assurance porte sur les désordres relevant de la responsabilité décennale affectant les travaux du bâtiment : elle permet ainsi de procéder aux remboursements ou l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale (sachant qu'aux termes de l'article L. 241-1 du code des assurances, toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance), sans attendre de décision de justice. L'autorité de régulation professionnelle de la publicité a émis une recommandation, qui s'applique à la publicité de tout opérateur qui déclare se charger de la construction de maison individuelle. Ainsi, la publicité pour un projet de construction de maison individuelle doit mentionner les garanties financières et assurances souscrites par le constructeur maître d'oeuvre. Par ailleurs, le conseil national de la consommation a pour sa part émis un avis qui préconise l'inscription d'un bandeau sous la rubrique « constructeurs de maison individuelle » portant une référence à la loi du 19 décembre 1990, afin d'indiquer clairement au consommateur le champ d'application de la rubrique et de responsabiliser les éditeurs d'annuaires sur les déclarations que fait l'annonceur lors de sa demande d'inscription dans l'annuaire professionnel. L'objectif est ainsi d'empêcher les professionnels dits « faux constructeurs » de communiquer comme s'ils étaient des constructeurs de maison individuelle lorsque ce n'est pas réellement leur cas. Par ailleurs, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) mène régulièrement des enquêtes dans le secteur de la construction de maison individuelle. Il s'agit de vérifier le respect par les professionnels de la réglementation, en détectant d'éventuelles allégations mensongères et tous manquements au code de la construction et de l'habitation, en particulier à l'article L. 231-6 relatif à la garantie de livraison à prix et délais convenus. Des procès-verbaux peuvent être dressés en cas de manquements importants, mais seul le juge pourra se prononcer sur une éventuelle requalification en contrat de construction de maison individuelle. Enfin, si, certes, un diplôme universitaire n'est pas requis pour l'exercice de ce métier, il n'en reste pas moins que tout professionnel du secteur doit pouvoir justifier de qualifications professionnelles spécifiques (certificat d'aptitude professionnelle) et de toutes les assurances et garanties nécessaires à la construction d'une maison individuelle. Dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle, de nombreux professionnels choisissent également de s'engager dans des démarches de certification et de labellisation volontaires, afin d'offrir des produits et des services de qualité au consommateur (ex : marque « NF Maison Individuelle », charte « Maisons de Qualité » etc).

Données clés

Auteur : [M. Gilles Bourdouleix](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (5^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1887

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Économie sociale et solidaire et consommation

Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 novembre 2012

Question publiée au JO le : [31 juillet 2012](#), page 4562

Réponse publiée au JO le : [27 novembre 2012](#), page 6985