



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Délai d'obtention de la garantie de livraison et de l'assurance dommage-ouvrage

Question écrite n° 2218

Texte de la question

Mme Béatrice Piron attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les problèmes liés à l'obtention des garanties du constructeur de maisons individuelles agissant sous le régime de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et le délai de construction qui y est lié. L'article L. 231-4 du code de la construction prévoit que le contrat de construction de maison individuelle, défini à l'article L. 231-1, peut être établi sous les conditions suspensives d'obtention du permis de construire, d'obtention du prêt immobilier, d'achat du terrain et, entre autres, d'obtention de la garantie de livraison et de l'assurance dommages-ouvrage. Aujourd'hui, pour des raisons économiques de sécurisation de ses prospects et de concurrence, plus aucun constructeur de maison individuelle ne propose d'établir le contrat dans les conditions initialement prévues par l'article L. 231-2, c'est-à-dire lorsque toutes les conditions citées plus haut sont réalisées et les attestations correspondantes sont annexées au contrat. Parmi les conditions suspensives, la condition de garantie de livraison est de la responsabilité exclusive du constructeur. Cette garantie ne prend effet qu'à l'ouverture de chantier et elle est aujourd'hui obtenue par les constructeurs en quelques minutes par l'intermédiaire d'applications dédiées sur internet. On observe pourtant que leur souscription est retardée jusqu'au dernier moment par les constructeurs, lorsqu'ils sont prêts à débiter le chantier. Elles sont désormais très régulièrement demandées et obtenues le jour même du début d'intervention du constructeur. Ainsi, ces garanties servent fréquemment de prétexte à des constructeurs indécents pour réclamer des suppléments de prix aux consommateurs puisqu'ils ont tout le loisir de faire échouer ces conditions suspensives en déclarant par exemple des marges insuffisantes au garant de livraison. Un échec de la condition suspensive de la garantie de livraison réduit à néant des mois de travail du consommateur maître d'ouvrage sur son projet de construction. En outre, il se trouve dans une situation particulièrement difficile avec un terrain acheté avec un prêt dédié pour partie à un contrat nul et un permis de construire inutilisable dont le constructeur interdit l'utilisation en revendiquant la propriété des plans. L'obtention de la garantie de livraison devient alors fréquemment un moyen de pression pour faire renoncer le consommateur à la protection d'ordre public sur le montant total du contrat, tout au long de la période intermédiaire entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier et sous divers prétextes : lorsque le maître d'ouvrage réintègre des travaux réservés dont le constructeur avait, volontairement ou non, minimisé et même parfois omis le prix ; lorsque les prescriptions du permis de construire entraînent des suppléments de prix ; lorsque des études de terrain tardives font constater des adaptations plus conséquentes au sol (y compris lorsqu'une étude préalable avait été remise au constructeur en vertu de la loi ELAN). Ceci alors que pour gagner la confiance des maîtres d'ouvrage et des prêteurs de deniers, ces mêmes constructeurs produisent des attestations qui démontrent qu'ils ont des conventions avec des garants et des assureurs et assurent par leur contrat qu'une attestation nominative sera produite « dans le délai des conditions suspensives ». Aussi, Mme la députée interroge M. le ministre sur la possibilité de fixer dans la loi un délai contraint d'obtention de la garantie de livraison dont le constructeur a la charge, soit en imposant leur présence lors de la notification du contrat pour le délai de rétractation, soit en déterminant un délai compatible avec ceux de demande de prêt et de permis de construire, c'est-à-dire 15 à 30 jours à compter de la signature du contrat et en tout état de cause avant le délai de 4 mois fixé pour la réintégration des travaux réservés. L'obtention de ces garanties devrait *a minima* être une condition de l'offre de prêt et pas seulement du déblocage des fonds destinés à la construction, ou une

condition suspensive de l'acquisition du terrain telle que l'est habituellement celle de l'obtention du permis de construire, ce qui permettrait au consommateur de ne pas s'engager dans une opération d'ensemble sans avoir la garantie qu'elle va bien aboutir. Elle souhaite connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle a instauré un contrat spécifique, dit « contrat de construction de maison individuelle », 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. L'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation précise les clauses pouvant faire l'objet de conditions suspensives, sous réserve que le contrat de construction de maison individuelle énonce le délai maximal de leur réalisation, ainsi que la date d'ouverture du chantier. Ainsi l'obtention de la garantie de livraison peut faire l'objet d'une condition suspensive, et le contrat peut, sans contrevenir à la loi, faire coïncider la date butoir de sa souscription avec la date d'ouverture du chantier, puisque c'est le jour de l'ouverture du chantier, qui déclenche l'entrée en vigueur de la garantie de livraison. La pratique dénoncée qui consiste à demander le paiement de sommes en sus du prix prévu au contrat pour exécuter la condition suspensive est illégale et contrevient aux dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code précité, qui font du contrat de construction de maison individuelle un contrat à prix et délai convenus. Ainsi, le prix prévu au contrat est forfaitaire et définitif sous réserve de la possibilité de prévoir sa révision dans les conditions prévues à l'article L. 231-11. De telles pratiques pourraient être passibles de sanctions. Par ailleurs, les contrats de construction de maisons individuelles font régulièrement l'objet de contrôles réalisés par les agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes. Ces contrôles portent non seulement sur le contenu des contrats mais également sur l'existence éventuelle de pratiques commerciales déloyales ou trompeuses au cours des phases précédant ou suivant la signature des contrats. Il appartient donc au maître d'ouvrage d'utiliser les voies de recours appropriées pour obtenir le respect des dispositions de l'article L. 231-2 précité. Pour autant, la pratique consistant à attendre le dernier moment pour souscrire la garantie de livraison, bien que n'étant pas frauduleuse en elle-même, peut en effet potentiellement porter préjudice au maître d'ouvrage, qui dans certains cas ne pourra pas mener à bien son projet de construction selon son plan initial. Dans ce contexte, le Gouvernement prend bonne note de cette proposition qui mérite toutefois d'être examinée dans le détail avec les acteurs de la construction de maison individuelle pour tenter de trouver des solutions qui permettraient de parfaire la protection des maîtres d'ouvrage.

Données clés

Auteur : [Mme Béatrice Piron](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2218

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 janvier 2023

Question publiée au JO le : [18 octobre 2022](#), page 4696

Réponse publiée au JO le : [24 janvier 2023](#), page 741