

14ème législature

Question N° : 97322	De M. Philippe Gosselin (Les Républicains - Manche)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >logement	Tête d'analyse >construction	Analyse > maisons individuelles. constructeurs de maisons individuelles. concurrence.
Question publiée au JO le : 05/07/2016 Réponse publiée au JO le : 14/03/2017 page : 2239 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de signalement : 04/10/2016		

Texte de la question

M. Philippe Gosselin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés posées par les dispositions relatives à la construction de maisons individuelles. Les constructeurs de maisons individuelles, professionnels reconnus comme tels et regroupés dans des organisations professionnelles locales et nationales, sont de plus en plus soumis à une concurrence qu'ils estiment déloyale d'autres corps de métiers qui eux aussi assurent des constructions « clés en main » de logement mais sans être soumis à l'obligation d'un « contrat de construction » tel que défini par la loi de 1990. De ce fait, ils n'ont pas, par exemple, l'assurance dommages-ouvrage à souscrire, n'ont pas à présenter les mêmes garanties bancaires. Dans un marché fragile, sans doute aggravé selon eux par le recours à un architecte dès 150 m² et non plus 170 m², les constructeurs s'interrogent sur la volonté du Gouvernement de réellement faire appliquer la loi de 1990 qui prévoit des sanctions à l'encontre des entrepreneurs qui ne l'appliqueraient pas. Un toilettage des textes serait sans doute nécessaire. Il l'interroge donc sur les projets du Gouvernement quant à une harmonisation de ces dispositions et ses intentions.

Texte de la réponse

Tout professionnel, quel qu'il soit, qui effectue des travaux de construction est tenu de souscrire l'assurance en responsabilité décennale des constructeurs prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances, le défaut de souscription étant puni pénalement d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. De son côté, le propriétaire du terrain, appelé maître de l'ouvrage, doit souscrire l'assurance dommage ouvrage prévu à l'article L. 242-1 du même code, avec dispense de peine en cas de défaut de souscription. Parmi les mentions que doit obligatoirement comporter le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), outre la référence de l'assurance de dommage, figurent notamment les justifications des garanties de livraison et de remboursement apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat. À cet égard, un moyen de contrôle a été institué à l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que le prêteur ne peut débloquer les fonds que dès lors qu'il a eu communication de l'attestation de garantie. À défaut de contrôle, le prêteur commet une faute qui engage sa responsabilité contractuelle. Le CCMI obéit à une législation d'ordre public impérative, comprenant les sanctions pénales suivantes : l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation sanctionne le paiement anticipé du prix, avant la signature du contrat de CCMI ou avant la date d'exigibilité de l'échelonnement des paiements ; l'article L. 241-8 du même code sanctionne le défaut de contrat écrit de CCMI et le défaut de garantie de livraison. Ces dispositions s'imposent à tous les intervenants, peu importe leur libellé. Enfin, la Direction générale de la



consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes (DGCCRF) effectue à intervalles réguliers des contrôles et vérifie le respect par les constructeurs de maison individuelle des règles d'information et de protection des particuliers maîtres d'ouvrage. La question de l'harmonisation des textes est donc, d'ores et déjà, effective.