



15ème législature

Question N° : 43767	De Mme Béatrice Piron (La République en Marche - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Transition écologique et cohésion des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Délai d'obtention de la garantie de livraison et de l'assurance dommage-ouvrage	Analyse > Délai d'obtention de la garantie de livraison et de l'assurance dommage-ouvrage.
Question publiée au JO le : 25/01/2022 Date de changement d'attribution : 21/05/2022 Question retirée le : 21/06/2022 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Béatrice Piron attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée 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 indécis 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 Mme la 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.