

16ème législature

Question N° : 3566	De Mme Annie Genevard (Les Républicains - Doubs)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Contrat de construction de maison individuelle	Analyse > Contrat de construction de maison individuelle.
Question publiée au JO le : 29/11/2022 Réponse publiée au JO le : 24/01/2023 page : 744		

Texte de la question

Mme Annie Genevard 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, au sujet des contrats de construction de maison individuelle (CCMI). Le contrat de construction de maison individuelle est un contrat ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, ne comportant pas plus de deux logements. C'est un contrat de louage d'ouvrage régi par les articles 1710 et suivants du code civil ainsi que les articles L. 230-1 à L. 232-2, R. 231-1 à R. 232-7 du code de la construction et de l'habitation. Le contrat de construction de maison individuelle a été conçu pour protéger les consommateurs. Il offre un degré de sécurité juridique plus élevé que d'autres contrats de construction et doit être signé avant le début des travaux. Cependant, dans les faits, il semblerait que ce type de contrat ne protège pas toujours efficacement l'acquéreur. À titre d'exemple, dans la circonscription de Mme la députée, un couple a été victime de malfaçon pour la construction de leur maison réalisée dans le cadre d'un CCMI. La maison est payée mais elle n'est pas habitable et le constructeur refuse de lever les réserves. Les acheteurs se retrouvent à rembourser le prêt de leur maison dans laquelle ils ne peuvent toujours pas habiter et doivent louer une autre habitation. Cette situation, une parmi d'autres, démontre les limites du contrat pour la protection de l'acquéreur. Ainsi, elle l'interroge sur les véritables garanties apportées aux acquéreurs dans ce type de contrat.

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 constructeur et de garanties pour le maître d'ouvrage. En premier lieu, le maître d'ouvrage qui a conclu un contrat de construction de maison individuelle bénéficie de la garantie de parfait achèvement qui oblige le constructeur, pendant un an à compter de la réception des travaux, à réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant. Ensuite, pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux, le constructeur est responsable des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments

d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Il a l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité garantissant les dommages relevant de cette garantie décennale et résultant de son fait. Pendant les deux ans qui suivent la réception des travaux, le constructeur est également responsable des désordres couverts par la garantie de bon fonctionnement lorsqu'ils affectent des éléments d'équipement qui ne font pas indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Enfin, le constructeur de maison individuelle doit souscrire une garantie de livraison qui couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus. Ainsi, en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix et les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation. Cette garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.