

SÉNAT

DEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1989 - 1990

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 27 août 1990.

Enregistré à la présidence du Sénat le 25 septembre 1990.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison
individuelle,*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Robert Laucournet, Jean Huchon, Richard Pouille, Philippe François, *vice-présidents* ; Francisque Collomb, Roland Grimaldi, Louis Minetti, René Trégouet, *secrétaires* ; Jean Amelin, Maurice Arreckx, Henri Bangou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roland Bernard, Roger Besse, Jean Besson, François Blâizot, Marcel Bony, Jean-Eric Bousch, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, William Chervy, Auguste Chupin, Henri Collette, Marcel Costes, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Rodolphe Désiré, Pierre Dumas, Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginesy, Yves Goussebaire-Dupin, Jean Grandon, Georges Gruillot, Rémi Herment, Bernard Hugo, Pierre Jeambrun, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Bernard Legrand, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, François Mathieu, Serge Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Louis Moinard, Paul Moreau, Jacques Moutzet, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, André Pournay, Jean Puech, Henri de Raincourt, Henri Revol, Jean-Jacques Robert, Jacques Roccaserra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Jean Simonin, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert.

Voir le numéro :
Sénat : 298 (1989-1990).

Construction.

SOMMAIRE

	Pages
EXPOSE GENERAL	5
I. L'ETAT ACTUEL DU DROIT FRANCAIS RELATIF A LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	6
A. UNE PROTECTION MULTIFORME DE L'ACCEDANT A LA PROPRIETE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	6
1. La protection offerte par les règles contractuelles d'accession à la propriété	7
<i>a) Les différents contrats</i>	<i>7</i>
<i>b) Le régime du contrat de construction d'une maison individuelle</i>	<i>9</i>
2. La protection offerte par le droit de la consommation et par les garanties couvrant la construction	10
<i>a) Le droit de la consommation applicable au contrat de construction d'une maison individuelle</i>	<i>10</i>
<i>b) Les garanties couvrant la construction</i>	<i>11</i>
B. UNE PROTECTION INCOMPLETE DES SOUS-TRAITANTS DU CONSTRUCTEUR D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	15

II. LE DROIT DU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DANS LES AUTRES PAYS DE LA CEE	18
A. L'ITALIE	19
B. LE ROYAUME-UNI	20
C. LA REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE	22
III. LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN FRANCE	24
A. UN HABITAT APPRECIÉ	24
B. UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE IMPORTANTE	25
C. UNE CONJONCTURE DIFFICILE	26
IV. LES PROBLÈMES REPERTORIÉS DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE	28
A. LES CLAUSES ET LES PRATIQUES ILLEGALES OU ABUSIVES	29
1. Imprécision du coût des travaux d'équipement	30
2. Fragilité du plan de financement	31
3. Echelonnement irrégulier des paiements	32
4. Réception sous contrainte de la construction	32
B. DES EFFETS AGGRAVÉS PAR UNE CONJONCTURE DÉGRADÉE	32
V. LES ORIENTATIONS DU PROJET DE LOI	34
VI. LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION	36
EXAMEN DES ARTICLES	39
<i>. Article Premier : Modifications du code de la construction et de l'habitation</i>	39
<i>. Texte proposé pour l'article L.230-1 : Caractère d'ordre public</i>	40

. <i>Chapitre premier du titre III</i> <i>du livre II : Modification du libellé</i>	40
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-1 : Champ d'application</i> <i>du contrat de construction avec fourniture de plan</i>	41
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-2 : Enonciations</i> <i>obligatoires du contrat de construction</i> <i>avec fourniture de plan</i>	44
. <i>Nouvel article après le texte proposé pour l'article L.231-2 :</i> <i>Clauses non écrites</i>	52
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-3 : Conclusion du contrat</i> <i>de construction avec fourniture de plan</i>	54
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-4 : Fourniture indirecte</i> <i>du terrain</i>	58
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-5 : Régime de</i> <i>la garantie de livraison</i>	60
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-6 : Régime du contrat</i> <i>de construction avec fourniture de plan</i>	65
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-7 : Dispositions diverses</i> ...	67
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-8 : Notice d'information</i> ...	72
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-9 : Obligations du prêteur</i> .	72
. <i>Texte proposé pour les articles L.231-10 et L.231-11 :</i> <i>Révision du prix</i>	73
. <i>Texte proposé pour l'article L.231-12 :</i> <i>Contrat de sous-traitance</i>	78
. <i>Insertion d'un nouveau chapitre II du titre III du livre II</i>	81
. <i>Texte proposé pour le texte de l'article L.232-1 :</i> <i>Contrat de construction sans fourniture de plan</i>	82
. <i>Texte proposé pour l'article L.232-2 :</i> <i>Régime du contrat de construction sans fourniture de plan</i>	86
. <i>Article additionnel après l'article premier</i> <i>garantie de parfait achèvement</i>	87
. <i>Articles 2 et 3: Modifications de références</i>	88
. <i>Article 4 : Sanctions pénales</i>	89

. Article 5 : Modification de l'article L.242-2	90
. Article 6 : Délai de rétractation	92
. Article 7 : Entrée en vigueur de la loi	93
CONCLUSION	94
TABLEAU COMPARATIF	94

EXPOSE GENERAL

Mesdames,

Messieurs,

Si l'on en croit les enquêtes d'opinion, la construction d'une maison individuelle incarne toujours le rêve immobilier de nombre de nos concitoyens. Elle constitue, en conséquence, un marché attractif pour beaucoup d'entreprises artisanales du bâtiment. Trop souvent encore, malheureusement, la réalisation de ce rêve, dans des conditions insatisfaisantes, peut entraîner le consommateur dans un véritable cauchemar et la légitime attirance de l'artisan pour ce créneau prometteur peut se révéler un mirage fatal pour son entreprise.

Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui a pour objet de corriger cette situation préoccupante en renforçant, à la fois, la sécurité juridique des candidats à l'accession à la propriété d'une maison individuelle et celle des entrepreneurs qui réalisent en sous-traitance une partie de son édification.

Certes, le Parlement est déjà intervenu à plusieurs reprises pour tenter de fournir des solutions aux problèmes qu'il s'agit de résoudre. Le texte proposé s'inscrit, en cela, dans un mouvement législatif engagé il y a maintenant plus de vingt ans.

La persistance d'abus endémiques déjà dénoncés dans le passé et dont les effets se trouvent, sans doute, accentués par la conjoncture difficile que traverse actuellement le secteur de la maison individuelle, incite à continuer l'oeuvre entreprise et à perfectionner un dispositif à plus d'un titre original au regard des législations de nos principaux partenaires de la Communauté.

I. L'ETAT ACTUEL DU DROIT FRANCAIS RELATIF A LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

La protection de la personne qui accède à la propriété de sa maison se trouve déjà assurée de manière multiforme par le droit positif (A). Cependant, les règles bénéficiant d'une manière générale aux entreprises sous-traitantes s'appliquent difficilement dans le cadre d'un marché de construction d'un logement individuel (B).

A. UNE PROTECTION MULTIFORME DE L'ACCEDANT A LA PROPRIETE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Pendant longtemps, la principale préoccupation du législateur a consisté à inciter les candidats à la propriété immobilière à exécuter scrupuleusement leurs obligations. La loi du 28 juin 1938 prévoyait que, dans une société d'attribution, seul, l'associé ayant rempli ses obligations et bien répondu aux appels de fonds pouvait prétendre à la jouissance du local devant lui revenir. Elle mettait d'ailleurs en place une procédure accélérée de mise en vente des droits de l'associé défaillant.

La première véritable protection des intérêts du consommateur immobilier a été apportée par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction. A compter de l'entrée en vigueur de ce texte, la personne qui décide d'acheter un logement ne doit rien payer avant la signature d'un contrat. Elle doit être suffisamment informée par un contrat obligatoirement écrit et elle se trouve protégée par la loi pour ce qui concerne l'achèvement de l'immeuble, les risques de perte des sommes versées et les vices de construction.

L'évolution ainsi amorcée a été poursuivie par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 qui vise à protéger non plus seulement l'acquéreur d'un logement mais tout candidat à la propriété immobilière. Cette loi, modifiée et complétée par celle du 11 juillet 1972, régleme les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, les sociétés d'attribution, les sociétés coopératives de construction, le contrat de promotion immobilière et, dans son article 45-1, le contrat de construction d'une maison individuelle.

Ces textes fixent actuellement les différentes règles contractuelles d'accession à la propriété d'une maison individuelle (1). La sécurité qu'ils procurent aux accédants se trouve, en outre, renforcée par le droit commun de la consommation, ainsi que par un système de garanties financières et d'assurances de la construction couvrant une très large gamme de risques (2).

1. La protection offerte par les règles contractuelles d'accession à la propriété

Sur le fondement des lois précitées, les modalités d'accession à la propriété d'une maison individuelle obéissent à une panoplie juridique diversifiée qui joue différemment selon que l'accédant acquiert le terrain avec la construction ou de façon distincte.

a) Les différents contrats

Lorsque l'accédant ne possède pas le terrain et que celui-ci lui est fourni par le constructeur de la maison, l'opération doit se réaliser dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à construire régi par les articles 1601-1 à 1601-4 et 1641 à 1649 du Code civil, ainsi que par plusieurs articles du code de la construction et de l'urbanisme (1). La vente peut être à terme ou en l'état futur d'achèvement selon que le transfert de propriété se fait après ou pendant la construction. L'acte de vente peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble pour un prix indiqué et, en contrepartie, le co-contractant effectue un dépôt de garantie sur un compte spécial.

Le contrat de vente, quant à lui, doit décrire l'immeuble ou la partie de l'immeuble vendu et obligatoirement indiquer un délai de livraison. Il peut également prévoir une pénalité, ne pouvant excéder 1 % par mois, en cas de retard dans les paiements et fixer des conditions de révision du prix. Le montant du prix n'a pas à être décomposé entre maison et terrain et peut donc faire l'objet d'une expression globale. Son versement doit s'effectuer en fonction de l'état d'avancement des travaux et il est réglementé de manière différente selon que la garantie d'achèvement de l'immeuble résulte de conditions propres à l'opération ou d'un cautionnement extérieur.

(1) L.261-9 et suivants : loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ; R.261-1 et suivants : décret n° 72-1238 du 29 décembre 1972.

Ce contrat de vente d'immeuble à construire, qui permet de faire participer l'accédant au financement de la construction, sert généralement pour la commercialisation des maisons individuelles réalisées par un promoteur immobilier. Celui-ci effectue une opération complète d'urbanisme en se chargeant de l'achat des terrains, de l'exécution des travaux d'intérêt général, de la mise en place des équipements communs ainsi que de la construction des maisons.

Lorsque l'accédant fournit le terrain, le contrat porte sur la seule construction. Selon la nature des intervenants et les responsabilités qui leur incombent, il pourra prendre la forme soit d'un simple contrat de louage d'ouvrage, soit d'un contrat de promotion immobilière, soit enfin d'un contrat de construction d'une maison individuelle.

Le contrat de louage d'ouvrage - contrat d'architecte ou contrat d'entreprise - défini aux articles 1779 et suivants du Code civil, joue lorsqu'aucune des conditions imposant la souscription d'un contrat spécifique ne se trouve vérifiée. Dans ce cadre, les relations qui s'établissent entre le maître de l'ouvrage et les différents intervenants sont faiblement réglementées. Dans bien des cas d'ailleurs, il n'est même pas passé de contrat écrit.

Lorsque le propriétaire du terrain donne mandat à la personne qui se charge de la construction d'effectuer toutes les opérations juridiques, administratives et financières y concourant (demandes de prêts, contrats avec architectes et entrepreneurs, demande de permis de construire), *un contrat de promotion immobilière* doit être conclu. Ce contrat se trouve strictement réglementé par les articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil ainsi que par plusieurs articles du code de la construction et de l'habitation (1).

Il est, cependant, très rarement utilisé par le maître d'ouvrage non professionnel et n'a donc guère d'application dans le cas d'une relation directe entre le constructeur et le candidat à la propriété d'une maison individuelle.

Le contrat de construction d'une maison individuelle (contrat de C.M.I.) est obligatoire quand la personne qui se charge de la construction sur le terrain du client lui propose également le plan de la maison. Dans la pratique, il s'applique à toutes les constructions de logement individuel qui ne ressortent ni du contrat de vente d'immeuble à construire, ni du contrat de louage d'ouvrage. Il s'impose donc tant aux petits constructeurs traditionnels habitués à construire quelques maisons par an qu'aux constructeurs qualifiés de

(1) L.221-1 et suivants : article 33 de la loi du 16 juillet 1971 ; R. 221-1 et suivants : décret n° 72-1238 du 29 décembre 1972.

"répétitifs" qui édifient, d'après des modèles préétablis, au moins une vingtaine de maisons dans l'année.

b) Le régime du contrat de construction d'une maison individuelle

Dans le cadre du contrat de C.M.I., le constructeur n'a pas le droit d'exiger ou d'accepter un quelconque versement, dépôt ou acceptation d'effets de commerce avant la conclusion du contrat de construction.

Il devra donc :

- soit faire les études nécessaires à la détermination exacte du prix convenu à ses frais et risques. Si le maître de l'ouvrage décide de ne pas donner suite à son projet, le constructeur ne peut pas se faire rembourser les frais qu'il a engagés ;

- soit prendre le risque de conclure un contrat de construction sans avoir fait une étude approfondie des caractéristiques du terrain.

Par ailleurs, le contrat doit impérativement prévoir le délai d'achèvement de la construction et fournir un certain nombre de renseignements tels que la consistance et les caractéristiques du bâtiment et les devis descriptifs techniques des travaux. Un plan détaillé de la construction et une notice descriptive conforme à un modèle type (arrêté du 30 avril 1973) doivent également être joints à l'acte.

Le prix convenu est forfaitaire et global. Il comprend le montant des travaux portés sur la notice descriptive, augmenté des honoraires afférents aux prestations spécifiques du constructeur (établissement du plan), sans qu'une présentation distincte soit exigée. Le prix peut, toutefois, être révisé dans des limites fixées par la loi si le contrat le prévoit et en définit les conditions.

Si le contrat ne prévoit pas la réalisation par le constructeur de certains travaux d'équipements intérieur ou extérieur indispensables à la viabilité de l'ouvrage, il est toutefois nécessaire qu'il précise le prix auquel le constructeur s'engage à les faire si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

Le paiement du prix est très strictement réglementé. Aucun versement ne peut être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible. Le pourcentage maximum du prix total pouvant être perçu aux différents stades de la construction se trouve fixé par décret, étant entendu que ces seuils sont différents

selon que le constructeur présente ou non, pour garantir la livraison de l'immeuble, une caution extérieure qui, s'il est défaillant, aura à supporter le coût de l'achèvement du bâtiment.

Le souscripteur d'un contrat de C.M.I. est donc soumis à des règles spécifiques qui visent à l'informer précisément de la portée de ses engagements et à le prémunir contre des risques financiers excessifs. Ces règles apparaissent d'autant plus sécurisantes qu'elles se trouvent complétées par les mesures générales, qui organisent la protection du consommateur immobilier, et par les diverses garanties mises en oeuvre lors de la construction d'un bâtiment.

2. La protection offerte par le droit de la consommation et par les garanties couvrant la construction

Le particulier ayant signé un contrat de C.M.I. peut toujours se rétracter en vertu de l'application de certaines des règles organisant le droit de la consommation. Quand son engagement devient définitif, ce particulier se trouve en quelque sorte garanti financièrement contre les risques qui peuvent découler d'une inexécution ou d'une mauvaise exécution des obligations du constructeur, par un système de cautionnement facultatif et d'assurance obligatoire.

a) Le droit de la consommation applicable au contrat de construction d'une maison individuelle (C.M.I.)

La "loi Scrivener" n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier interdit la conclusion définitive du contrat de C.M.I. au moment de la signature, dans la mesure où le maître de l'ouvrage acquitte le prix convenu pour la construction à l'aide d'un ou plusieurs prêts immobiliers. Dans cette hypothèse, en vertu de l'article 17 de la loi précitée, le contrat de C.M.I. n'est valide qu'un mois à compter de la signature de l'acte et seulement si le contrat de prêt a pu être souscrit. Si les prêts ne peuvent être obtenus, le contrat de C.M.I. se trouve résilié de plein droit, étant rappelé que l'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours au minimum et de 30 jours au maximum pour accepter l'offre de prêt qui lui est remise par le prêteur.

En outre, depuis l'entrée en vigueur, le 1er mars 1990, de la loi "Neiertz" n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, le non-professionnel signataire d'un contrat de C.M.I. dispose d'un délai de rétractation de sept jours même s'il n'a pas demandé de prêts.

b) Les garanties couvrant la construction

Quelles que soient les précautions juridiques entourant la souscription d'un contrat de C.M.I., le maître de l'ouvrage reste toutefois toujours soumis au risque d'une inexécution ou d'une mauvaise exécution de ses obligations par le constructeur. Indépendamment des divers désagréments résultant de la survenance de tels événements (retard dans la mise à disposition de la maison, habitabilité insatisfaisante), ceux-ci peuvent engendrer des conséquences financières tout à fait dramatiques pour l'accédant si le constructeur se révèle incapable de faire face à ses responsabilités, notamment en cas de faillite. Dans cette hypothèse, en effet, le maître d'ouvrage risque de ne pouvoir obtenir aucune réparation des dommages que lui a causé la réalisation insatisfaisante du contrat. Il peut se trouver amené, soit à engager, sans espoir de remboursement, de nouvelles dépenses pour faire achever ou réparer la maison par un autre entrepreneur, soit à accepter, quand cela est possible, un logement qui ne lui apporte pas toute la satisfaction légitimement attendue et pour lequel il s'est souvent très lourdement endetté.

Toutes les règles relatives au paiement du prix convenu visent à éviter que des versements anticipés du prix des travaux viennent aggraver les frais supplémentaires qu'entraînent inéluctablement de telles situations. Mais elles ne peuvent en aucun cas procurer, à elles seules, la certitude d'un achèvement conforme aux règles de l'art et aux conditions prévues au contrat. Aussi, pour fournir la plus grande sécurité possible à l'accédant, le droit français organise d'une manière tout à fait originale, parallèlement à la réglementation du contrat de construction et en complément des règles générales régissant la responsabilité de l'entrepreneur ainsi que l'assurance des risques professionnels, un système de garanties obligatoires. La plupart du temps, ce système tend à permettre de reporter, sur un tiers, la charge financière du préjudice que connaît le client en cas de délivrance d'une maison non conforme aux stipulations du contrat ou connaissant des malfaçons techniques.

Il n'appartient pas à votre commission de dresser ici un panorama complet des régimes d'assurance et de responsabilité spécifiques à l'activité de construction. Afin de préciser l'environnement juridique dans lequel intervient le texte qui vous est soumis, il convient, cependant, de rappeler les éléments de ces régimes qui contribuent à la protection du maître de l'ouvrage lors de l'exécution d'un contrat de C.M.I.

En l'espèce, les garanties imposées au constructeur sont au nombre de cinq : la garantie de remboursement ; la garantie de livraison au prix convenu ; la garantie de parfait achèvement ; la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale.

● Chaque garantie a un objet distinct.

La garantie de remboursement (article R.231-8 du code de la construction et de l'habitation) concerne les sommes que le maître de l'ouvrage a versées avant l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction. Cette garantie est donnée pour le cas où il ne serait pas satisfait à ces formalités, notamment si l'autorisation de construire était refusée.

La garantie de livraison au prix convenu (article R.231-8 du code de la construction et de l'habitation) prend le relais de la garantie de remboursement à la levée des conditions suspensives. Elle couvre les risques d'inexécution de la construction telle qu'elle est prévue au contrat. Elle peut, cependant, ne jouer que pour les dépassements de prix supérieurs à 5 % du dudit prix si le constructeur justifie d'avoir satisfait par ailleurs à certaines obligations d'assurance.

La garantie de parfait achèvement (article 1782-6, alinéa 2 du Code civil) s'étend, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage et mentionnés, sous forme de réserves, dans le procès-verbal de réception ou révélés postérieurement à la réception.

La garantie de bon fonctionnement (article 1732-3 du Code civil) d'une durée *minimale* de deux ans à compter de la réception de l'immeuble s'applique aux éléments d'équipement d'un bâtiment dont la construction a été entreprise depuis le 1er janvier 1979, autres que ceux faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Cette garantie succède à la garantie biennale prévue par l'article 2270 du Code civil dans son ancienne rédaction pour les constructions entreprises avant le 1er janvier 1979. Le caractère minimal de son délai d'application permet de l'augmenter contractuellement.

La garantie décennale enfin (articles 1792 alinéa 1er, 1792-2 alinéa 1er et 2270 du Code civil) couvre pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, tous les dommages, même résultant d'un vice du sol :

- qui compromettent la solidité de l'ouvrage ;
- 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 ;
- ou qui, enfin, affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, d'ossature, de clos ou de couvert.

• Les formes que peuvent prendre ces garanties connaissent une diversité certaine, bien qu'à défaut d'être constamment imposé, le recours à un tiers extérieur au contrat - caution ou assureur - soit toujours ouvert.

La distinction entre la garantie financière fournie par une caution et l'assurance des dommages délivrée par l'assureur reste subtile mais n'est pas sans importance. La caution garantit la capacité de satisfaire à l'engagement pris. L'assurance de dommages garantit les conséquences des événements qui, malgré la qualité de l'exécutant, peuvent perturber le marché.

La garantie de remboursement est fournie :

- soit par une convention de cautionnement en vertu de laquelle une banque, un établissement financier, une société de caution mutuelle ou une entreprise d'assurance s'oblige solidairement avec le constructeur à rembourser au maître de l'ouvrage les versements qu'il a effectués au cas où le remboursement serait dû ;

- soit par une consignation des sommes versées par le maître de l'ouvrage avant l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction.

De façon parallèle, la garantie de livraison au prix convenu peut revêtir la forme :

- soit d'un cautionnement solidaire par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle (garantie extrinsèque) ;

- soit d'un versement par le maître de l'ouvrage, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de sommes plus réduites que celles dues dans le cas du choix précédent ; ainsi le risque encouru par le maître de l'ouvrage est-il couvert jusqu'à la réception par une avance de trésorerie consentie par l'entreprise, d'où la qualification de garantie intrinsèque.

Pour ce qui concerne la garantie décennale, la loi du 4 janvier 1978 qui l'a instituée avait pour objectif essentiel d'assurer aux consommateurs immobiliers une protection plus effective qu'antérieurement, notamment par une réparation rapide des sinistres sans qu'il soit nécessaire de déterminer au préalable les responsabilités. Aussi, la responsabilité décennale des constructeurs doit-elle être couverte par une assurance (article L.241-1 alinéa 1er du code des assurances).

Toutes les entreprises assujetties doivent être en mesure de justifier, à l'ouverture de tout chantier, de la souscription d'un contrat d'assurance couvrant leur responsabilité décennale (article

L.241-1 alinéas 1er et 2 du code des assurances). En outre, pendant l'exécution des travaux, le maître de l'ouvrage peut demander à tout intervenant à l'acte de construire de justifier qu'il a souscrit ce contrat (article R.243-2 du code des assurances). Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation desquels l'assuré a contribué lorsque la responsabilité de ce dernier est engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants.

La garantie de parfait achèvement est assurée uniquement par l'entrepreneur. Les réparations dues à ce titre ne peuvent être couvertes par une police d'assurance que si les malfaçons en cause relèvent de la garantie décennale. En revanche, si l'assurance de la garantie de bon fonctionnement reste facultative, elle est constamment proposée dans les polices d'assurance décennale.

Par ailleurs, le législateur a également imposé aux personnes qui font réaliser des travaux de bâtiment une assurance dite dommages-ouvrage (D.O.) qui couvre, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au titre de la garantie décennale (article L.241-2 alinéa 1er du code des assurances).

Ainsi, la certitude de la solvabilité du débiteur, réalisée par l'assurance de responsabilité de chaque constructeur, se trouve renforcée par le fait qu'une insolvabilité éventuelle resterait à la charge de l'assureur dommages-ouvrage qui indemniserait le maître de l'ouvrage et sans, nécessairement, pouvoir engager un recours contre le responsable. Cette garantie offerte par la D.O. est même étendue aux périodes pendant lesquelles se déroule le chantier et où joue la garantie de parfait achèvement.

La non-souscription des assurances de responsabilité décennale et de dommages-ouvrage est punie d'un emprisonnement de dix jours à six mois et d'une amende de 200.000 à 500.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à la personne physique qui construit un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Cette exception ne dispense pas, bien entendu, ces personnes de souscrire une assurance dommages-ouvrage mais elle explique, sans doute, la rareté de la souscription de telles polices lors de la construction d'une maison individuelle.

Ainsi, la protection du souscripteur d'un contrat de C.M.I. se trouve complétée par un faisceau de garanties qui compose un système original comparé aux différentes législations de nos principaux partenaires de la Communauté économique européenne.

B. UNE PROTECTION INCOMPLETE DES SOUS-TRAITANTS DU CONSTRUCTEUR D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Au sens de la législation en vigueur, la sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous traitant tout ou partie de l'exécution du contrat d'entreprise ou du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage. Cette forme d'activité, qui représente une réalité économique importante, recouvre des situations extrêmement diverses tant du point de vue de son expression juridique que du secteur dans lequel elle s'exerce.

La sous-traitance se trouve, en effet, pratiquée dans de nombreuses branches industrielles (automobile, aéronautique, équipement ménager) tout comme dans le bâtiment et les travaux publics. Ses modalités varient sensiblement en fonction des secteurs et selon qu'il s'agit d'une sous-traitance de capacité, qui a pour objet de pallier les insuffisances conjoncturelles de l'entreprise principale, ou d'une sous-traitance de spécialité, utilisée de manière permanente par un donneur d'ordre qui ne souhaite pas intervenir dans un domaine qu'il maîtrise mal ou qu'il juge peu rentable.

Cependant, cette forme de division du travail, qui suppose la réunion par deux liens contractuels de trois partenaires - le maître de l'ouvrage, l'entreprise titulaire et le sous-traitant - engendre un même risque pour tous les sous-traitants : celui de ne pas percevoir le paiement du travail effectué pour le maître de l'ouvrage en cas de défaillance de l'entreprise titulaire.

Pour mettre les sous-traitants à l'abri de ce risque, et leur garantir le paiement des créances qui résultent des travaux qu'ils ont réalisés, le législateur a adopté la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. Cette loi institue, en leur faveur, une protection à la fois juridique et économique. Elle distingue selon que le contrat de sous-traitance entre, ou non, dans le cadre d'un marché passé par une personne publique.

S'il y a marché public, la loi prévoit un paiement direct du sous-traitant par le maître de l'ouvrage.

S'il n'y a pas marché public, elle autorise, par son article 12, une action directe du sous-traitant contre le maître de l'ouvrage si l'entrepreneur principal ne paie pas, un mois après avoir été mis en demeure, les sommes dues. En outre, toujours dans les cas où le maître de l'ouvrage n'est pas une personne publique, l'article 14 de la loi dispose que le paiement des sommes dues par l'entrepreneur au sous-traitant est garanti par une caution solidaire obtenue par ledit

entrepreneur, sauf si celui-ci délègue le maître de l'ouvrage au sous-traitant dans les termes de l'article 1275 du Code civil.

Les contrats de sous-traitance, conclus dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle, entrent dans le champ d'application de la loi du 31 décembre 1975. En effet, l'article premier de cette loi précise qu'elle régit les contrats d'entreprise, sous-traités en totalité ou en partie, et la Cour de Cassation donne cette qualification aux contrats de construction d'une maison individuelle (1).

Pourtant, selon le Conseil national de la sous-traitance du bâtiment, ce texte n'est appliqué dans le secteur de la maison individuelle que dans 10 % des cas où il a vocation à intervenir.

La principale raison peut en être trouvée dans l'antagonisme entre la logique de la loi relative à la sous-traitance et celle de l'économie du contrat de construction d'une maison individuelle. Par ce contrat, en effet, le maître de l'ouvrage se décharge entièrement sur le constructeur de toutes les opérations liées à la construction, alors que dans le cadre de la loi de 1975 il doit accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chacun de leur contrat.

Or, les sous-traitants ne peuvent engager une action directe contre le maître de l'ouvrage que s'ils ont été préalablement agréés par ses soins. La jurisprudence des juridictions judiciaires sur ce point est constante depuis une dizaine d'années. Cette jurisprudence est protectrice de l'accédant car elle le prémunit contre les difficultés qui naîtraient pour lui de l'obligation de payer les factures d'entrepreneurs qu'il ne connaît pas. En conséquence, elle rend quelque peu inconfortable la situation du sous-traitant d'un marché de construction de maison individuelle, face au constructeur.

La logique du contrat de construction d'une maison individuelle n'incite pas le constructeur à faire agréer le sous-traitant par le maître d'ouvrage. Et, du fait de l'absence de cette acceptation préalable, le sous-traitant ne peut pas, le plus souvent, exercer d'action directe à l'encontre du maître d'ouvrage.

Les sous-traitants du bâtiment, dont le dynamisme est une source importante de vitalité du développement économique local, se trouvent donc particulièrement exposés lorsqu'ils interviennent sur un chantier de pavillon.

(1) Cass. crim., 20 décembre 1978 : Bull. - Crim. n° 361, page 941.

L'absence de contrat écrit avec le constructeur aggrave, en outre, sérieusement leur vulnérabilité. La pratique du contrat oral interdit, en effet, toute possibilité de voir jouer la garantie économique édictée par la loi de 1975 et d'obtenir que les paiements dus en vertu du sous-traité soient couverts par une caution solidaire souscrite par l'entrepreneur (article 14 de la loi du 31 décembre 1975). En effet, à défaut d'être la condition suffisante d'une telle garantie - la caution peut refuser de s'engager -, l'écrit en est la condition absolument nécessaire. S'ajouté d'ailleurs aux inconvénients de cette tradition orale, le fait que, dans l'hypothèse d'une faillite du constructeur, le sous-traitant se trouve souvent dans l'incapacité de prouver la réalité de ses prestations.

Il en résulte que le sous-traitant travaillant sur un chantier de maison individuelle se trouve dans une position précaire, qui, en cas de défaillance du constructeur, peut devenir périlleuse. Ceci est, à l'évidence, une des principales faiblesses du régime juridique actuel.

Par bien des aspects, les problèmes rencontrés par l'accédant à la propriété d'une maison individuelle peuvent s'en trouver amplifiés. Votre commission estime, en effet, que le développement de la protection des sous-traitants renforce la sécurité du maître de l'ouvrage. En effet, celui-ci est directement intéressé à leur paiement dans de bonnes conditions puisque cela ne peut que favoriser la bonne exécution des travaux. La position qu'elle avait adoptée en 1975, lors de la discussion de la loi relative à la sous-traitance était déjà rigoureusement identique, puisque son rapporteur de l'époque, qui se trouve être aussi votre rapporteur d'aujourd'hui, déclarait : *"La protection des sous-traitants va très nettement dans le sens des intérêts du maître de l'ouvrage public ou privé, ainsi d'ailleurs que de l'économie nationale"*.

La conciliation de la sécurité du maître de l'ouvrage et de l'amélioration de la situation du sous-traitant devrait donc pouvoir s'effectuer de manière équilibrée et sans léser les intérêts légitimes du constructeur.

II. LE DROIT DU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DANS LES AUTRES PAYS DE LA C.E.E.

Les solutions apportées au problème de la protection de l'accédant à la propriété d'une maison individuelle par les législations des différents pays de la Communauté sont extrêmement diversifiées. La classification effectuée à ce sujet par le laboratoire logement de Nancy (1), tout en soulignant la spécificité du modèle français, ne distingue pas moins de trois systèmes différents chez nos partenaires : celui des pays méditerranéens (Grèce, Italie, Espagne, Portugal), celui des pays anglo-saxons (Irlande, Danemark, Pays-Bas, Royaume-Uni) et celui des pays "néo-libéraux" (Belgique, Luxembourg, Allemagne fédérale).

La France se révèle le seul pays de la C.E.E. à avoir imposé une assurance obligatoire de la construction (loi "Spinetta") et à limiter strictement la liberté d'action des établissements de crédit dans le domaine immobilier (loi "Scrivener" de 1979). Ces mesures qui s'accompagnent d'une définition légale du contrat de construction (article 45-I de la loi de 1971) expliquent, sans doute, que notre droit national puisse être considéré comme étant, au niveau européen, le plus protecteur du "consommateur" immobilier.

A l'inverse, le système des pays méditerranéens se caractérise par une faible pratique de l'assurance construction et par l'absence d'encadrement législatif et réglementaire du contrat de construction. Le contrat est consensuel et de forme libre. Il ne se trouve soumis à aucune contrainte légale particulière. Tout comme la responsabilité du constructeur, il n'est régi que par les règles générales des codes civils nationaux.

De même, dans le système des pays anglo-saxons, le contrat joue un rôle essentiel et son contenu n'est pas fixé par la loi ou le règlement. Néanmoins, le constructeur se soumet volontairement à un mécanisme de contrôle interne organisé par les instances professionnelles auxquelles il adhère. Ces organismes, le plus souvent privés, proposent des modèles de contrat, édictent des normes techniques, contrôlent la construction, jouent le rôle de compagnie d'assurance pendant l'édification de la maison et garantissent les vices et les défauts susceptibles de survenir après son achèvement. Ces institutions qui stimulent la vigilance et la responsabilité des

(1) *Etude comparative européenne sur le contrat de construction d'une maison individuelle effectuée à la demande de la Direction de la construction au Ministère de l'équipement et du logement - mai 1989*

professionnels assurent, dans les faits, une protection très complète du "consommateur" immobilier.

Le système des pays "néo-libéraux" est marqué par l'utilisation de contrats-type élaborés par les professionnels, une grande précision des normes techniques applicables à la construction et par des contrôles de qualité effectués tant par l'administration que par l'architecte responsable du chantier. La protection du maître de l'ouvrage y résulte toutefois autant du professionnalisme des architectes, de la formation poussée des entrepreneurs et de leur puissance financière que de cet encadrement de la liberté des acteurs du contrat de construction.

L'examen détaillé du droit applicable au contrat de construction d'une maison individuelle en Italie (A), en Grande-Bretagne (B) et en République fédérale d'Allemagne (C) permet d'apprécier plus précisément la diversité des réponses apportées et d'illustrer les différences existant entre chacun des systèmes répertoriés.



A. L'ITALIE

En Italie, l'interlocuteur principal du maître de l'ouvrage (*comittente*) est le directeur des travaux (*direttore dei lavori*). Bien que tout comme un architecte, un ingénieur ou un géomètre, ce directeur des travaux soit habilité à élaborer le plan de la construction, ce n'est pas nécessairement lui qui le propose. En revanche, c'est lui qui surveille la conformité des travaux au projet retenu. Il représente et défend les intérêts du maître de l'ouvrage vis-à-vis des entrepreneurs qui se chargent de la construction.

Les relations entre le maître de l'ouvrage et ses différents interlocuteurs (architecte, directeur des travaux) sont soumises aux seules règles du Code civil italien. Le contenu du contrat est fixé par la seule volonté des parties. Légalement, le constructeur n'est pas obligé de fournir une garantie d'achèvement des travaux et, si le contrat n'en a pas prévu, le propriétaire ne dispose d'aucun recours particulier à l'encontre du constructeur déclaré en faillite ou ne respectant pas ses engagements.

La protection du maître de l'ouvrage en tant que consommateur de crédit se révèle également assez limitée. Il ne dispose pas d'un délai de réflexion mais d'une simple faculté de rétractation dont l'exercice peut entraîner le versement de dommages-intérêts. En outre, la législation n'impose pas un échelonnement du versement du prêt en fonction des travaux, même

si, en pratique, les organismes de crédit observent une telle procédure.

Enfin, les assurances professionnelles des architectes et des entrepreneurs et l'assurance de la construction ne sont pas obligatoires et sont donc peu utilisées.

B. LE ROYAUME-UNI

En matière de construction de maisons individuelles, la forme juridique la plus couramment utilisée en Grande-Bretagne est celle du "*management contract*". Dans ce cadre, le maître de l'ouvrage passe des contrats séparés avec, d'une part, les "*professionals*" responsables de la maîtrise d'oeuvre- l'architecte et le "*quantity surveyor*" qui évalue le coût de la construction à tous les stades du projet et de son exécution- et, d'autre part, les entrepreneurs ou les artisans qui réalisent la construction.

Le "*Unfair Contract Terms*" de 1977 qui fixe le cadre législatif des contrats passés par le maître de l'ouvrage n'est pas d'ordre public. Il instaure toutefois une responsabilité minimum des professionnels qui peut être engagée en cas de défaut de "soin, de talent et de sérieux".

Dans la pratique, les organisations professionnelles concernées ont mis au point des modèles de contrats. Le "*Royal Institute of British Architects*" et "*l'Association of Consulting Engineers*" diffusent dans le public des documents présentant précisément les conditions d'engagement de leurs adhérents. Pour la construction proprement dite, presque tous les contrats souscrits avec les entrepreneurs reprennent les modèles mis au point par le "*Joint contracts Tribunal*" organisation de droit privé regroupant les représentants des concepteurs, des entrepreneurs, des administrations et des propriétaires. Cette organisation originale des relations contractuelles permet de compléter l'action que mènent les pouvoirs publics au travers du "*National housing and building Council*" (N.H.B.C.) pour assurer la sécurité du maître de l'ouvrage et imposer aux professionnels le respect de normes techniques en matière d'édification d'immeubles.

Le N.H.B.C. est un organisme public spécialisé dans le contrôle de la construction neuve. Il collabore avec le Gouvernement, l'institut de recherche sur la construction et l'institut national de normalisation. Il agréé les constructeurs et les promoteurs qui présentent des garanties de compétence et une assise financière satisfaisantes. Il définit des normes de qualité et vérifie leur respect par les entreprises affiliées tant au cours des travaux qu'à leur

achèvement. Tous les adhérents doivent soumettre leurs réalisations à l'inspection du N.H.B.C. Si celles-ci sont conformes aux normes de l'organisme, elles reçoivent son label, le Buildmark, qui est une garantie de qualité immobilière pour l'acquéreur et un atout commercial essentiel pour le constructeur. Ainsi, les entreprises britanniques du bâtiment ont-elles tout intérêt à être affiliées au N.H.B.C. et à en respecter les exigences.

De ce fait, la quasi totalité des logements neufs destinés à la vente sont contrôlés par le N.H.B.C. dont les inspecteurs, recrutés parmi les différents corps de métier du secteur de la construction, sont répartis dans tout le pays.

Par ailleurs, la réglementation du crédit est très développée dans le pays. L'information en la matière relève du droit de la concurrence déloyale et les formes que doit revêtir la publicité dans la phase précontractuelle se trouvent très strictement précisées. L'emprunteur peut se rétracter entre le moment où il accepte l'offre de crédit et celui où il signe le contrat de prêt sans que cela puisse donner lieu à indemnisation.

Le système d'assurance des professionnels se révèle également très complet. A 90 %, les architectes et les "quality surveyors" couvrent leurs risques professionnels par des "professional indemnity insurance policies". Les modèles de contrats de construction prévoient systématiquement une obligation d'assurance responsabilité pour l'entrepreneur.

La protection qui en résulte pour l'accédant est importante car la jurisprudence et le "Latent Damage Act" de 1986 permettent d'engager assez aisément la responsabilité du professionnel en cas de dommages découlant de défauts de construction. En effet, indépendamment des cas de responsabilité contractuelle, le droit britannique accepte le principe d'une responsabilité "in tort" qui présume la négligence des architectes, "quantity surveyors" et entrepreneurs lorsque des défauts non décelés à la réception occasionnent un dommage. Cette responsabilité peut être engagée au cours des quinze ans qui suivent la livraison. Les professionnels ne peuvent s'en exonérer qu'en démontrant un mauvais usage ou un défaut d'entretien des locaux.

En outre, le N.H.B.C. joue également un rôle d'assureur. Pour 80 % des logements neufs, il fournit, pendant la construction, à l'acheteur d'un immeuble édifié par un de ses adhérents, une garantie contre d'éventuels défauts de construction et contre la disparition de l'entrepreneur, dans la limite d'un plafond de 10.000 livres. Il impose aux bénéficiaires du Buildmark de remédier à leurs frais aux défauts décelés pendant les deux années suivant l'achèvement du logement et il offre une compensation à l'acheteur si le constructeur ne s'exécute pas. Le N.H.B.C. assure également le maître de l'ouvrage, de la

troisième à la dixième année, contre toute détérioration importante causée par un défaut de structure.

C. LA REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE

Le maître d'ouvrage allemand peut choisir :

- de passer un contrat unique avec un promoteur-constructeur qui se charge entièrement de l'organisation des travaux ;
- ou de souscrire des contrats séparés avec, d'une part, un surveillant du chantier qui peut être soit un architecte soit un ingénieur et, d'autre part, avec chacune des entreprises participant à la réalisation de la maison.

Dans les deux cas, le plan du logement doit être fourni par un architecte ou un ingénieur car ils sont seuls habilités à signer les documents joints à une demande de permis de construire. Toutes les entreprises intervenant sur le chantier doivent contracter avec le maître de l'ouvrage ou son représentant, puisque en matière de maison individuelle le recours à une entreprise principale soustraitant à d'autres certains éléments du chantier n'est pas autorisé.

Les contrats par lesquels le particulier confie un mandat à un promoteur ou à un surveillant de chantier et ceux relatifs à la fourniture des plans par un architecte ou un ingénieur sont des contrats d'entreprise (*Werkvertrag*) régis par les paragraphes 631 et suivants du Code civil allemand (B.G.B.). Les contrats portant sur la réalisation du bâtiment peuvent également être des contrats d'entreprise mais, dans 70 % des cas, ils reposent sur le "cahier de prescriptions pour les marchés de construction" (*Verdingungsordnung für Bauleistungen* ou V.O.B.) qui adapte le contrat d'entreprise B.G.B. au caractère spécifique de l'opération de construction.

La rédaction des contrats n'est pas réglementée mais les contrats-type élaborés par la Chambre des architectes et le V.O.B. servent de modèle aux parties.

En Allemagne fédérale, la protection du consommateur dans le domaine immobilier reste relativement limitée. Outre l'interdiction des publicités fallacieuses, elle repose essentiellement sur la faculté laissée à l'emprunteur de se rétracter par écrit dans la semaine suivant la notification de l'accord sur le prêt.

De même, le système d'assurance y est peu développé. Seuls 60 % des architectes contractent des polices d'assurance

couvrant leur responsabilité après la livraison de la construction et l'assurance de chantier de l'entrepreneur ne couvre pas le non respect des engagements figurant dans le contrat de construction et n'est pas obligatoire. De même, l'assurance de type "dommages-ouvrages" et celle couvrant les risques de malfaçons n'existent pas.

En revanche, le décret réglementant les professions d'agents immobiliers et de promoteurs constructeurs protège les fonds mobilisés par le maître de l'ouvrage pour financer la construction et organise un échelonnement des paiements. En outre, le cahier des prescriptions pour les marchés de construction prévoit une "garantie extrinsèque" de bon achèvement sous la forme d'une caution bancaire fournie par le constructeur. Toutefois, il convient de le rappeler, ce texte ne régit pas la totalité des contrats.

Davantage que par des garanties financières, la sécurité de l'accédant se trouve assurée en R.F.A. par un contrôle administratif de l'exécution des travaux de construction et de l'état du bâtiment achevé, dont l'étendue varie selon les Länder. D'une manière générale, l'achèvement du gros oeuvre et l'achèvement définitif d'une construction faisant l'objet d'un permis de construire doivent être signalés, à l'avance, par le maître d'oeuvre aux services administratifs compétents afin de permettre l'inspection du bâtiment.

L'administration peut exiger que soit apportée la preuve de l'aptitude à l'emploi des matériaux et éléments de construction utilisés et ordonner une vérification.

Quand la construction est conforme aux règlements d'ordre public, il est délivré un certificat de contrôle (*Abnahmeschein*) à la suite de l'inspection du gros oeuvre et un certificat de conformité (*Bauabnahme*) après vérification du bâtiment achevé.

Ce rapide survol des règles appliquées à la construction de la maison individuelle à l'extérieur de nos frontières permet de souligner que le parallélisme des situations juridiques recouvre de grandes divergences de traitement. Si les parties au contrat de construction de maison individuelle sont les mêmes, leurs rôles et leurs responsabilités diffèrent nettement d'un pays à l'autre et les modalités de protection du commanditaire d'une maison individuelle ont rarement la même forme et la même étendue.

Le système français tranche nettement à la fois par l'importance de la sollicitude qu'il manifeste à l'égard du maître de l'ouvrage et par la préférence donnée, dans la poursuite de cet objectif ; à l'encadrement étatique du jeu contractuel lié à l'opération de construction. Cette spécificité nationale s'explique, sans doute, par

l'importance sociale du marché de la maison individuelle dans notre pays.

III. LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN FRANCE

A. UN HABITAT APPRÉCIÉ

Les Français préfèrent, dans leur majorité, la maison individuelle aux immeubles collectifs. Les sondages effectués en ce domaine le rappellent régulièrement (1) et l'analyse des statistiques immobilières le démontre.

En 1989, les 174.000 maisons individuelles mises en chantier ont représenté 51,3 % de l'ensemble des logements neufs commencés. Actuellement, sur 20,7 millions de résidences principales, le parc immobilier national compte 11,6 millions de maisons individuelles, soit 56 % du total. La part des ménages habitant des logements individuels est d'ailleurs passée, selon l'INSEE, de 51 % en 1978 à 56 % en 1988.

Cette inclination de nos concitoyens en faveur de l'habitation individuelle se manifeste tout particulièrement lorsqu'ils choisissent d'acquérir et non de louer leur logement. Parmi les quelques 11,2 millions de ménages propriétaires de leur résidence principale, plus de neuf millions possèdent une maison individuelle alors que seuls 2,5 millions de locataires sur un total de 9,5 millions occupent ce type d'habitat. Ainsi, quatre propriétaires sur cinq vivent en maison individuelle alors que seul un locataire sur cinq fait le même choix.

La plupart du temps confortable (71 % disposent du "tout confort" : WC intérieurs, installations sanitaires et chauffage central), la maison individuelle offre en moyenne des surfaces supérieures à celles des appartements. Surtout, elle semble répondre à un besoin d'espace extérieur privé. Ses habitants disposent en effet à peu près tous d'un jardin plus ou moins grand selon le lieu : 1.500 m² en moyenne dans les communes rurales, 430 m² dans les grandes villes.

(1) Voir notamment les résultats du sondage IPSOS/Le Moniteur (le Moniteur du 27 avril 1990).

Idéal immobilier de la très grande majorité des accédants à la propriété, la maison particulière reste toutefois un rêve coûteux à réaliser. Son prix moyen -d'environ 385.000 francs toutes taxes comprises en 1988- a franchi le seuil des 400.000 francs en 1989. De ce fait, un tel achat représente, pour la plupart des ménages, l'engagement financier le plus important de leur vie.

B. UNE ACTIVITE ECONOMIQUE IMPORTANTE

Rien d'étonnant donc à ce que le secteur de la construction de maisons individuelles pèse d'un poids non négligeable dans l'économie nationale. En 1989, il a généré un chiffre d'affaires estimé à 67 milliards de francs et il emploie directement 350.000 personnes.

Selon le mode de construction choisi par le propriétaire, le marché se répartissait comme suit en 1978 et 1984 :

	Le propriétaire			
	a construit entièrement lui-même	a fait construire par un entrepreneur	a choisi un modèle de maison sur catalogue et fait construire sur un terrain	a acheté à un promoteur
Année 1978	6,3 %	40,4 %	31,3 %	22,0 %
Année 1984	8,3 %	42,0 %	36,8 %	12,9 %

Le marché se trouve toutefois extrêmement fragmenté. Plus de 5.000 constructeurs se le partagent et 850 d'entre eux seulement édifient plus de vingt maisons par an.

Selon la CAPEB (1), les entreprises artisanales du bâtiment assurent 60 % du chiffre d'affaires du secteur dont 20 % en sous-traitance.

En 1988, les cinq plus grands pavillonneurs ne réalisent, à eux tous, pas plus de 6,3 % du marché. Cette année-là, leur production et leur chiffre d'affaires se sont établis comme suit :

(1) Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment.

	Maisons livrées	Chiffre d'affaires (en francs)
Maisons Bouygues	3.200	1,4 milliard
Maisons Phénix	4.000	1,2 milliard
Maisons G.T.M.	1.500	650 millions
Maisons "Louis-Victor"	1.300	500 millions
Maisons "Bruno Petit"	500	132 millions

Les cinq majors de la construction ont ainsi réalisé l'année dernière 10.500 maisons individuelles alors qu'ils en avaient achevées 20.000 en 1984.

Cette diminution de 50 % de leurs mises en chantier sur cinq ans s'explique toutefois autant par un ralentissement général de l'activité du secteur que par une moindre résistance à leurs concurrents de taille plus modeste.

C. UNE CONJONCTURE DIFFICILE

Le secteur de la maison individuelle après avoir connu, entre 1960 et 1979, une très forte croissance -sa part dans le marché total du logement neuf est passée pendant cette période de 25 % à 66 %- enregistre depuis son record de 1979 (218.000 mises en chantier), une récession presque continue. Malgré de légères reprises en 1985 et 1987, les mises en chantier ont diminué, en moyenne, d'environ 4 % par an depuis dix ans. Celles de 1989 représentent à peine plus de 60 % de celles de 1979. La baisse est d'ailleurs plus prononcée, ces dernières années, pour les constructions dites "en diffus" qui se font sur un terrain acheté préalablement par l'acquéreur (135.000 mises en chantier en 1989 contre 151.000 en 1987) que pour les constructions dites "groupées" où l'acquéreur achète une maison dans un "village" construit par un promoteur -constructeur (39.000 mises en chantier en 1989 contre 37.000 en 1987). Le développement de cette formule de village est liée aux nouvelles conceptions mises en oeuvre par les collectivités locales afin de rationaliser l'occupation des sols et d'économiser les équipements collectifs.

Certes, les nombreux micro-marchés qui constituent le marché national ne sont pas tous en baisse. En Provence et sur la Côte d'Azur, le marché de la maison individuelle est resté stable depuis

trois ans et se porte relativement bien. En Alsace, région à haut pouvoir d'achat, si le nombre de ventes a diminué, le chiffre d'affaires des entreprises de construction affiche une hausse de 20 % et le prix moyen d'une maison avec 460.000 francs est l'un des plus élevés de France.

L'axe Paris-Lyon-Marseille reste extrêmement porteur bien que le prix du foncier commence à atteindre des niveaux dissuasifs. En région Ile-de-France, l'acquisition du terrain nécessite une mise de fonds équivalente à celle réclamée par l'achat de la maison (400.000 francs). Dans la région Rhône-Alpes, le prix du foncier avoisinait 25 % de l'enveloppe globale de l'opération en 1984 mais près de 50 % en 1989.

En revanche, en Aquitaine, le nombre de nouvelles constructions a, dans certains départements, chuté de 50 % entre 1988 et 1989. Dans le Pas-de-Calais, en Normandie, en Champagne, en Languedoc-Roussillon et en Bretagne, l'activité accuse un déclin.

La description de la situation en Limousin, région chère au coeur de votre Rapporteur, permet d'illustrer plus précisément cette morosité du marché. Pour l'ensemble des trois départements de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute-Vienne, la part de la construction individuelle dans le total des logements neufs autorisés (69 %) est, en 1989, largement supérieure à la moyenne nationale (51 %). Depuis trois ans, toutefois, elle reste sous le seuil des 80 % au-dessus duquel elle se maintenait depuis 1979 et, sur la même période, le nombre de maisons individuelles a diminué de 3 %.

En 1989, les ouvertures de chantiers restent, tout comme en 1987 et 1988, nettement inférieures à la moyenne nationale. Certes, celles-ci ont, entre 1988 et 1989, enregistré une légère progression de 5,8 % pour l'ensemble de la région (de 2.134 pavillons à 2.258), mais le bilan global masque de fortes disparités départementales puisque le nombre de logements commencés a diminué d'environ 3 % en Corrèze et dans la Creuse, alors qu'il a augmenté de plus de 7 % dans la Haute-Vienne où l'activité pavillonnaire est la plus forte (1.250 unités pour un total régional de 2.250). En Limousin, la tendance pour 1990 apparaît peu favorable puisque sur les six premiers mois de l'année, il a été comptabilisé près de 13 % d'ouvertures de chantier en moins que pour la même période de 1988.

En définitive, l'aspiration d'une grande partie de la population française à posséder une maison individuelle se heurte aujourd'hui à des obstacles à la fois structurels et conjoncturels. D'une part, malgré la hausse des coûts à l'achat et à la location dans le centre des villes, l'allongement de la durée des déplacements dans les régions urbaines rend cette solution moins attractive pour de nombreux ménages. D'autre part, l'évolution des prêts P.A.P. et une

plus grande sélection des risques par les banques entraînent une désolvabilisation d'une grande partie de la clientèle traditionnelle.

Enfin, ces difficultés se trouvent peut-être aggravées par l'atteinte que portent à l'image de marque du produit les échos médiatiques des problèmes auxquels, trop fréquemment encore, peuvent être confrontés les acheteurs.

IV. LES PROBLEMES REPERTORIÉS DANS LE SECTEUR DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Malgré l'intervention de la loi de juillet 1971, on constate la persistance de manoeuvres douteuses en matière de construction de maisons individuelles.

Déjà en 1976, cinq ans à peine après le vote du texte, notre collègue député M. Jean-Marie Daillet avait déposé une proposition de loi visant à améliorer la protection des candidats à la construction de maisons individuelles. En 1980, l'examen de cette proposition (1) par M. Jacques Richomme, rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée nationale et sa discussion en séance publique au Palais Bourbon avaient donné lieu à une dénonciation des multiples abus constatés dans le secteur "en dépit des interventions récentes et successives du législateur".

En 1981, la Commission des Clauses Abusives (C.C.A.) avait été amenée à relever (2) 17 types de clauses abusives pouvant figurer dans les contrats de C.M.I. et elle en recommandait l'élimination.

(1) Cette proposition de loi, après son adoption par l'Assemblée nationale, a été transmise au Sénat, où l'auteur du présent rapport avait été nommé rapporteur par la commission des Affaires économiques et du Plan saisie pour avis. Le texte n'a, toutefois, pas été rapporté devant la Haute Assemblée.

(2) Recommandation n° 81-02 du 16 janvier 1981.

Ces observations ne semblent toutefois pas avoir modifié les comportements critiquables de certains constructeurs. L'association nationale (ANIL) et les associations départementales (ADIL) pour l'information sur le logement ont recensé, en mai 1989, les principales sources de difficultés juridiques dans l'exécution des contrats de construction. Cette étude s'appuie sur les quelques 120 000 consultations juridiques et financières que ces organismes accordent chaque année aux particuliers désireux de construire ou d'acquérir une maison (1) et ses résultats rejoignent les constats antérieurs. Bien plus, au vu du développement de nouveaux types de stipulations léonines dans les contrats de C.M.I., la Commission des clauses abusives a estimé nécessaire, en juin 1990, de compléter sa précédente prise de position par une nouvelle recommandation (2).

Les clauses et les pratiques illégales ou abusives (A) demeurent la cause essentielle des perturbations et des litiges pouvant affecter le bon déroulement de l'opération. Le ralentissement des ventes enregistré depuis plusieurs années tend à en aggraver les effets (B).

A. LES CLAUSES ET LES PRATIQUES ILLEGALES OU ABUSIVES

Lorsque la construction ne relève que du contrat d'entreprise et échappe à toute réglementation spécifique les abus peuvent être multiples : absence de devis et de contrat écrit ; appel de fonds ne correspondant pas à un travail exécuté ; dépassement de prix ; délais de réalisation excessifs...

Cependant la soumission de l'opération aux règles s'appliquant au contrat de C.M.I. n'exclut pas les vicissitudes.

Pour échapper aux contraintes de la réglementation certains professionnels ne signent pas le plan qu'ils fournissent et le font signer par le maître de l'ouvrage seul pour lui en faire endosser la paternité. D'autres ne mentionnent pas la date de signature ou la durée de réalisation des travaux sur le contrat pour pouvoir impunément dépasser les délais de livraison.

(1) Au total l'ANIL et les ADIL donnent annuellement 400 000 consultations sur les questions relatives au logement qui ressortent de leur compétence.

(2) Recommandation du 22 juin 1990 rendue sur le rapport de Mme Frédérique LAHAYE (non encore publiée).

Des contrats prévoient que la délivrance du permis de construire avec réserves ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire, alors même que les services instructeurs exigent plus souvent une modification du projet qu'ils n'opposent un refus de la clause suspensive liée à l'obtention de cette autorisation administrative. De telles stipulations permettent au constructeur de contester l'anéantissement automatique du contrat qui devrait, pourtant, résulter de l'absence de la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire. Dans cette hypothèse le maître de l'ouvrage peut être amené à supporter un surcoût résultant des modifications demandées, sans pouvoir se prévaloir du caractère conditionnel de son engagement et sans nécessairement disposer des moyens financiers permettant de faire face au dépassement de l'enveloppe initialement prévue.

Les documents conventionnels (contrat, plan, notice descriptive) peuvent être remis tardivement ou incomplètement. La notice descriptive, relative aux caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que des équipements indispensables à son implantation et à son habitation, présente souvent des défauts de conformité par rapport au modèle prévu par le code de la construction et de l'habitation.

Les règles protectrices des emprunteurs se trouvent parfois contournées. Certains constructeurs se réservent le droit de proposer un prêt à leur client et de conserver les sommes versées à la signature en cas de refus de ce prêt. D'une manière générale, quand les prêts immobiliers ne peuvent être obtenus, la restitution des fonds déposés en acompte excède souvent les délais légaux, soit que des clauses imposent un délai important de recherche de prêt avant remboursement soit que le constructeur tarde à respecter ses obligations sous prétexte de vérifier que le refus de prêt n'est pas de pure complaisance. Ces retards peuvent être favorisés par des stipulations imposant la consignation exclusive des fonds déposés par le maître de l'ouvrage auprès d'un établissement agréé par le constructeur.

Les difficultés les plus sérieuses paraissent toutefois résulter de quatre facteurs principaux : l'imprécision du coût des travaux d'équipement ; la fragilité du plan de financement, l'échelonnement irrégulier des paiements ; et la réception sans contrainte de la construction.

1. Imprécision du coût des travaux d'équipement

Le contrat de C.M.I. et la notice descriptive qui lui est annexée doivent fournir la description et l'estimation de ceux des travaux d'équipement intérieurs et extérieurs qui sont indispensables

à l'utilisation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix convenu avec le constructeur.

Cependant un certain nombre d'éléments peuvent ne pas se trouver estimés dans les documents conventionnels. Il s'agit le plus souvent de l'adaptation au sol, du drainage du terrain, des bétons en sous-sol, des raccordements entre la construction et les réseaux publics, de l'isolation thermique, de la pose des carrelages et robinetteries et de toutes les finitions. Une telle imprécision peut être lourde de conséquences lorsque la nature exacte des prestations incluses dans le prix convenu reste quelque peu obscure car la mise en oeuvre des travaux non chiffrés et non couverts par le contrat entraîne nécessairement un dépassement du budget provisionné par le maître de l'ouvrage.

Le niveau du prix affiché possède plus d'impact commercial que l'énumération ésotérique des prestations techniques qu'il englobe... La diminution de l'ampleur des travaux compris dans le prix figurant au contrat est donc une tentation générale des constructeurs et un risque important de surprises désagréables pour le maître de l'ouvrage.

2. Fragilité du plan de financement

L'adaptation des ressources du commanditaire d'une maison individuelle aux remboursements d'emprunt et aux dépenses que vont entraîner sa construction est une condition indispensable du bon aboutissement de l'opération.

Or, la diminution artificielle du coût global du projet et la surestimation de la capacité d'endettement du maître de l'ouvrage sont souvent les deux caractéristiques des plans de financement que font miroiter les vendeurs aux acquéreurs. Les travaux accessoires (raccordement aux réseaux, accès) sont sous-estimés ou mis à la charge du maître de l'ouvrage, alors que ses ressources sont surévaluées (APL et allocations familiales sont souvent présentées comme permanentes).

Quand de tels plans de financement sont agréés par le prêteur, le commanditaire de la maison se trouve, le plus souvent, dans l'incapacité de faire face à une dépense imprévue. De ce fait, le moindre surcoût lui interdit, la plupart du temps, d'assurer un achèvement satisfaisant de son habitation et il se trouve, tout particulièrement, vulnérable à la moindre erreur, tromperie ou défaillance du constructeur.

3. Echelonnement irrégulier des paiements

Pour obtenir des paiements rapides voire une avance de trésorerie certains constructeurs tournent la réglementation en vigueur. Ils appliquent les échéanciers prévus pour la garantie extrinsèque alors qu'ils n'ont pas de caution extérieure ou ils exigent dès les premières étapes de la construction le versement de fractions du prix excédant les pourcentages légaux. De telles formules peuvent même ne pas apparaître au contrat et rester clandestines quand le maître de l'ouvrage accepte de signer des appels de fonds ou des bons de paiement en blanc.

Ces pratiques favorisent une perception des fonds sans rapport avec l'avancement du chantier et peuvent aboutir à un règlement intégral du prix avant la fin des travaux qui prive le client de tout moyen de pression à l'encontre de son cocontractant.

4. Réception sous contrainte de la construction

Abus le plus fréquent selon l'ANIL, il consiste à subordonner la remise des clefs à une réception sans réserve du logement et au paiement intégral du prix prévu au contrat.

Toujours désireux d'emménager au plus vite, le maître de l'ouvrage est sensible à cette forme de chantage. Il est souvent amené à y céder alors même que cela lui interdit de pouvoir obtenir réparation des désordres apparents qui ne relèvent pas de la garantie décennale.

B. DES EFFETS AGGRAVES PAR UNE CONJONCTURE DEGRADEE

D'une manière générale, les comportements abusifs lèsent les droits du maître de l'ouvrage. Ils peuvent le placer dans une situation difficile quand il n'obtient pas son logement dans les délais prévus et au prix convenu, ou quand la construction qui lui est remise est d'une qualité insatisfaisante et que le constructeur a perçu la totalité du prix.

Sa situation peut, par ailleurs, devenir préoccupante quand ledit constructeur est amené à déposer son bilan sans avoir achevé le chantier. Retards et surcoûts vont se multiplier et seront la plupart du temps accrus en l'absence de garantie extrinsèque.

Quand le paiement est achevé mais que la maison est à peine élevée, la défaillance du constructeur est un véritable drame pour les ménages les plus modestes. Le rêve de la propriété individuelle peut être brisé par les affres du surendettement et l'inconfort du logement livré. Ce rêve peut même céder la place à l'angoisse de l'expulsion quand il devient difficile de faire face aux remboursements des emprunts contractés pour financer le pavillon inachevé et inhabitable.

La position du sous-traitant, artisan ou petit patron, qui a travaillé durement sur le chantier avec ses apprentis ou ses salariés et qui n'est pas payé de son labeur n'est pas plus enviable. La déconfiture du constructeur entraîne souvent une cascade de faillites parmi les entreprises qui lui sont liées.

Or, la conjoncture dégradée que connaît le marché de la maison individuelle depuis maintenant plusieurs années a accéléré la fréquence de ce type de sinistres. L'exacerbation de la concurrence et la compétition sur les prix a accru la fragilité des entreprises du secteur. Le nombre des dépôts de bilan a augmenté. Le phénomène se manifeste, en premier lieu, dans l'activité de construction en diffus où les entreprises de petite taille, plus vulnérables en raison de la faiblesse de leur assise financière, sont très présentes.

Depuis 1987, dans certains départements, ce sont plus de 10 % des constructeurs qui, chaque année, sont mis en faillite.

Annuellement, pour l'ensemble du pays, les faillites de constructeurs emporteraient avec elles 6 000 sous-traitants. En 1989, 4 000 chantiers de maisons individuelles n'ont pu être achevés pour cause de liquidation judiciaire de l'entreprise de construction. Ce sont ainsi près de 3 % des acheteurs qui se sont trouvés affectés par le sinistre le plus sérieux qui puisse survenir. Engager sa fortune sur la construction d'une maison individuelle reste moins aventureux que de la parier au jeu. Cela se révèle, toutefois, beaucoup plus risqué que la plupart des actes de consommation !

Ce palmarès navrant ne laisse pas insensibles les professionnels du secteur qui perçoivent nettement que l'assainissement de la situation suppose une amélioration de la protection des acquéreurs. Ainsi, l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (U.N.C.M.I.) a déjà décidé de n'accepter dans ses rangs que les seules entreprises bénéficiant d'une garantie extrinsèque.

V. LES ORIENTATIONS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi examiné poursuit trois objectifs :

- Assurer une meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants en améliorant la sécurité financière et juridique de l'opération de construction ;

- Assainir et dynamiser le marché en responsabilisant davantage les sociétés d'assurance et les établissements de crédit qui délivrent les garanties financières et les prêts immobiliers ;

- Mobiliser l'ensemble des professionnels et des organisations consoméristes concernées au moyen de la concertation préalable et de l'application différée de la loi pour réussir la réforme avec leur appui.

Pour obtenir ces résultats, trois séries de mesures sont proposées.

- Tout d'abord, le régime juridique spécifique applicable au contrat passé entre le maître de l'ouvrage et le constructeur qui lui fournit le plan est étendu à des situations qui ne se trouvent pas explicitement appréhendées par l'actuelle législation. Parallèlement le contenu obligatoire de ce contrat et les conditions de son exécution se trouvent précisées et renforcées dans un sens favorable au maître de l'ouvrage, notamment en ce qui concerne la réception des travaux.

Il est également institué un régime légal particulier pour le contrat d'entreprise ayant pour objet l'exécution de la majeure partie des travaux nécessaires à l'édification d'une maison individuelle même si l'entrepreneur ne fournit aucun plan. Ce nouveau dispositif inspiré du précédent se révèle toutefois moins détaillé et moins contraignant. Entre autres, il ne prévoit pas de conditions suspensives à l'exécution du contrat.

Par ailleurs, les entrepreneurs soumis à l'obligation de souscrire un contrat spécifique pour assurer la construction d'une maison individuelle se trouvent tenus, s'ils font appel à des sous-traitants, de conclure avec ces derniers des contrats écrits respectant un certain nombre d'exigences légales.

- En second lieu, et il s'agit là de la mesure essentielle du texte, la souscription d'une garantie de livraison à prix et délais convenus est rendue obligatoire pour tous ceux qui se

chargent de la construction d'une maison individuelle, qu'ils en fournissent les plans ou non. Cette garantie est constituée d'une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une compagnie d'assurance.

L'obligation ainsi édictée correspond en quelque sorte à une généralisation, selon des modalités plus précises et plus étendues, du système de "garantie extrinsèque" jusqu'à maintenant facultatif pour les constructeurs. Elle offre au maître de l'ouvrage la certitude que, quoiqu'il arrive, sa maison sera achevée selon les spécifications de son contrat. En cas de faillite du constructeur qu'il a choisi, d'inachèvement des travaux, de dépassement de prix, de retard dans la livraison, c'est le garant qui couvre les frais ou qui charge un nouveau constructeur de terminer le logement.

Ce renforcement de la protection de l'acquéreur va aussi dans le sens d'une amélioration de la situation du sous-traitant. En imposant au garant de couvrir toutes les défaillances du constructeur, il l'incite à examiner attentivement la situation financière, les coûts de revient et les prix de vente des entreprises qui prétendent exercer cette activité. Ayant à fonder son appréciation sur la sécurité offerte par le candidat et non sur sa taille, le garant devrait donc avoir tendance à écarter les aigrefins connus de la profession ou les entrepreneurs honnêtes mais trop peu compétents ou trop fragiles sur le plan financier, et à limiter, de ce fait, les risques encourus par le sous-traitant qui aura à contracter avec les constructeurs agréés.

• Enfin la situation actuelle démontrant qu'il ne suffit pas d'édicter des règles de droit pour que la seule diligence des parties en assure l'observation, le texte organise un contrôle étroit du respect de l'ensemble du dispositif auquel le prêteur et le garant sont associés.

Le prêteur doit vérifier que le contrat de construction avec fourniture de plan comporte les énonciations prévues par la loi. A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage, il est responsable des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction. Le garant doit couvrir les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix et il devrait, ainsi, dissuader le constructeur de transgresser les règles légales de perception échelonnées du prix.

En outre, les sanctions pénales édictées sont plus complètes et plus rigoureuses que celles existant actuellement.

Les agents de la Direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes, quant à eux, sont investis de la mission de constater et de poursuivre les infractions, sévèrement sanctionnées, qui sont instituées en cas de non respect de l'obligation de conclure par écrit un des contrats de construction réglementés (contrat de

C.M.I. avec ou sans fourniture de plan, et de celle de souscrire une garantie de livraison. Ils n'ont, en revanche, pas compétence pour relever et poursuivre les infractions -rigoureusement réprimées également- à l'obligation de souscrire par écrit le contrat de sous-traitance.

VI. LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION

Les préoccupations et les analyses de votre commission des affaires économiques et du Plan rejoignent, sur bien des points, celles qui ont conduit à l'élaboration du projet de loi.

La protection de l'accédant à la propriété d'une maison individuelle se trouve, certes, déjà développée par le droit positif. Mais elle se révèle, encore trop souvent, illusoire au regard de l'illégalité de nombre de pratiques auxquelles le consommateur peut être confronté et de la malhonnêteté de certains comportements dont il peut être victime. Chacun peut citer quelques unes des mésaventures survenues aux petits sinistrés de la maison individuelle ! Et qui ne connaît pas de grands naufragés de la course au pavillon ? Trop de ménages modestes ou de petits artisans entrepreneurs se trouvent amenés, chaque année, au bord de l'abîme par le fonctionnement insatisfaisant de ce marché -ou par des pirates de la profession- pour que le législateur reste indifférent !

Votre commission approuve également les objectifs retenus par le texte et les principes qui ont inspiré les mesures proposées. Il est nécessaire de moraliser et de dynamiser un secteur économique qui connaît une situation préoccupante. Il est judicieux d'y procéder par la concertation et par la recherche de solutions acceptables par les professionnels sérieux ; le traitement de problèmes aussi complexes s'accommode mal d'une normalisation brutale. Et il est, en définitive, sage de faire reposer le dispositif retenu, non seulement sur une extension de la protection offerte par le droit, mais aussi sur un renforcement des mécanismes économiques assurant l'auto-régulation du marché. En harmonisant les conditions de concurrence, la généralisation de la garantie extrinsèque va améliorer l'information fournie au consommateur par le système de prix, puisque les risques présentés par les constructeurs vont se trouver évalués, par le garant, et traduits en termes financiers.

Votre commission considère enfin que l'économie générale du texte examiné permet de répondre à un grand nombre des problèmes auxquels elle s'attache tout particulièrement. L'extension et l'affinement du régime légal

applicable aux contrats conclus pour la construction d'une maison individuelle est de nature à limiter les abus qui portent préjudice au consommateur. La responsabilisation accrue du garant et du prêteur peut laisser espérer un meilleur respect de la légalité. L'obligation d'une garantie de livraison pour tous les constructeurs, dès lors qu'elle n'interdit pas l'accès au marché des petites entreprises, va contribuer à l'assainissement du secteur et, surtout, contenir dans des limites acceptables les dommages les plus sérieux qui pourraient affecter l'accédant.

La définition légale du contrat de sous-traitance conclu à l'occasion d'un contrat de C.M.I. et l'obligation de le souscrire par écrit paraissent de nature à compenser les difficultés spécifiques que connaissent les sous-traitants dans le cadre de tels contrats.

Enfin, les sanctions pénales prévues et l'habilitation des agents de la Direction de la concurrence à relever les infractions parachèvent efficacement la solidité du dispositif.

Toutefois, votre commission estime que les mesures proposées peuvent encore être améliorées et qu'elles doivent parfois être corrigées.

Tout d'abord tout en renforçant l'encadrement du contrat de construction, il apparaît nécessaire de rendre inopérantes les clauses abusives les plus graves qui sévissent actuellement, causent des torts importants aux accédants et que les modes normaux de régulation n'arrivent pas à résorber.

Le champ d'application des contrats de construction, avec et sans fourniture de plan, devrait être révisé de manière à mieux adapter le dispositif aux réalités du marché. Les conditions de réception auraient à être précisées, les obligations du garant atténuées et la responsabilité du prêteur accentuée afin de décourager, plus efficacement, les pratiques abusives les plus lourdes de conséquences pour le consommateur.

Surtout, elle souhaite que les règles de paiement du sous-traitant par le constructeur soient revues afin d'assurer une plus grande égalité de traitement entre chacun d'eux et une plus grande sécurité pour tous.

EXAMEN DES ARTICLES

Article Premier

Modifications du code de la construction et de l'habitation

Le titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation regroupe actuellement l'ensemble des dispositions législatives qui régissent le contrat de construction d'une maison individuelle (contrat de C.M.I.) en un chapitre unique comprenant les articles L.231-1 à L.231-3. Ces dispositions résultent, pour l'essentiel, d'une part, de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction et, d'autre part de la loi n° 84-601 du 13 juillet 1984 relative à la révision du prix des contrats de construction d'une maison individuelle et de vente d'immeuble à construire.

L'article 45-I de la loi de 1971 a été modifié et nettement enrichi par les articles 30 et 31 de la loi n° 72-649 du 11 juillet 1972 puis complété par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 qui a précisé à l'article L.231-2 que *"La personne mentionnée à l'article L.231-1, alinéa premier, est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil"*.

La loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier s'applique aux prêts destinés au financement d'une maison individuelle. Elle a procédé à deux modifications mineures de l'article L.231-2.

L'article premier du projet de loi propose une transformation sensible du dispositif en vigueur. Au plan formel, le titre III précité est intitulé *"Construction d'une maison individuelle"* et non plus *"Contrat de construction d'une maison individuelle"* et les cinq articles de l'actuel chapitre unique sont remplacés par quinze articles organisés autour de deux chapitres distinguant le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan de celui conclu sans fourniture de plan.

Sur le fond, l'ensemble des modifications ainsi opérées vise à renforcer la protection juridique des acquéreurs d'une maison

individuelle selon des modalités que votre commission examinera dans l'ordre de numérotation adopté par l'article étudié.

Texte proposé pour l'article L.230-1

Caractère d'ordre public

Cette disposition liminaire, identique à celle instituée par l'actuel article L.231-3 du code de la construction et de l'habitation, déclare expressément d'ordre public toutes les nouvelles règles relatives à la construction d'une maison individuelle prévues par l'article premier du projet de loi. En conséquence, si un contrat souscrit postérieurement à l'entrée en vigueur du texte et entrant dans son champ d'application n'en respectait pas les exigences, il se trouverait frappé de nullité.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification le texte proposé pour l'article L.230-1.

Chapitre premier du titre III du livre II

Modification du libellé

Il est proposé la modification de l'intitulé du chapitre premier du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation. Le nouvel intitulé est : "*Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan*". Votre commission vous propose de l'adopter en la forme.

Texte proposé pour l'article L.231-1

**Champ d'application du contrat de construction avec
fourniture de plan**

Dans sa rédaction actuelle, l'article L.231-1 définit comme contrat de construction d'une maison individuelle : *"Tout contrat -autre que celui de promotion immobilière- par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage"*

Cette qualification suppose donc la réunion de trois conditions relatives respectivement :

- à la nature de la construction : il faut qu'il s'agisse d'une maison individuelle ;

- à l'action du constructeur : il faut qu'il assume la conduite de l'ensemble de la réalisation ;

- à l'influence du constructeur sur la conception de l'immeuble : il faut qu'il ait fourni les plans de la construction au maître de l'ouvrage.

Ainsi, toute personne qui assure à la fois les tâches de conception et d'exécution des opérations de construction d'un immeuble pouvant être qualifié de maison individuelle, doit souscrire un contrat de C.M.I.

La nouvelle rédaction proposée pour l'article L.231-1 reprend ces trois critères, institués par la loi du 16 juillet 1971, et impose la conclusion d'un contrat sous seing privé, défini par l'article L.231-2 du projet, lorsqu'ils se trouvent simultanément vérifiés. Elle introduit toutefois plusieurs modifications visant à permettre une meilleure appréhension par le droit des évolutions et des pratiques qu'a connues le secteur de la maison individuelle depuis l'adoption de la législation en vigueur.

La notion de maison individuelle se trouve élargie aux immeubles comportant deux logements destinés au même maître de l'ouvrage car un nombre croissant d'acquéreurs préfère disposer de locaux indépendants de l'habitation principale pour pouvoir, par exemple, héberger un descendant chargé de famille ou se procurer un

revenu complémentaire en louant la deuxième résidence. La mesure simplifierait la réalisation de telles opérations car celles-ci pourraient, à l'avenir, s'organiser dans le cadre d'un contrat unique alors qu'il est nécessaire d'en prévoir deux actuellement.

Il est également précisé que la personne qui se charge de la construction peut être une personne physique ou morale. Cet ajout apparaît d'ailleurs superfétatoire du fait que la seule expression "toute personne" recouvre simultanément chacune des deux qualifications. La législation en vigueur n'emploie d'ailleurs pas les deux adjectifs et, jamais, son application tant à la société Maisons Bouygues qu'à M. X., artisan, n'a soulevé le moindre doute. En conséquence, votre commission vous propose un amendement supprimant cette précision inutile.

Surtout, pour éviter les actuelles manœuvres de contournement du dispositif légal et pour assurer une meilleure protection des acheteurs, les troisième et quatrième alinéas de l'article prévoient une double extension de l'obligation de souscrire un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan.

Première extension, le constructeur qui ne fournit pas directement le plan se trouve assujéti au nouveau dispositif si ce plan a été délivré, pour son compte, par un tiers dans le cadre d'un démarchage à domicile ou d'une publicité.

De telles pratiques se trouvent assez répandues et permettent à des personnes assumant des responsabilités de constructeur d'une maison individuelle d'échapper à leurs obligations par un artifice de procédure. La Cour d'appel de Paris (1) a ainsi requalifié un contrat présenté comme contrat d'entreprise en contrat de construction d'une maison individuelle aux motifs que le plan n'avait pas, contrairement à ce qu'arguait le constructeur, été réellement fourni par le particulier car il lui avait été remis préalablement par un démarcheur de la société de construction.

La mesure proposée tend à rendre inopérantes de telles fraudes à la loi et votre commission en approuve le principe. Il lui apparaît, toutefois, que l'obligation instituée vaut pour tout type d'immeuble et non pas seulement pour la catégorie d'immeuble définie très précisément à l'alinéa premier et visée, expressément, au quatrième alinéa (b). Cette disposition se voit ainsi conférer une portée manifestement excessive puisque, quelle que soit la nature de l'opération de construction, la fourniture du plan par démarchage à

(1) Cour d'appel de Paris, 14 janvier 1983 : Gazette du Palais 1983, som. page 13.

domicile ou par publicité pourrait entraîner l'application du régime contractuel spécifique à la maison individuelle.

Votre commission vous propose, en conséquence, un amendement ayant pour objet de limiter les effets de la disposition examinée aux seuls immeubles définis à l'alinéa premier.

Seconde extension, celui qui réalise une partie seulement des travaux de construction doit aussi se soumettre au régime du contrat de construction d'une maison individuelle dès lors qu'il a fourni le plan de l'immeuble.

Cette disposition vise, plus particulièrement, les opérations de livraison et de montage d'une maison individuelle fournie sous une forme préfabriquée. Dans ce cas, desquelles les constructeurs utilisent des éléments usinés et n'effectuent donc qu'une partie des travaux correspondant habituellement à l'édification d'un bâtiment. Ce type de technique s'est généralisé au cours des dernières années et les professionnels ont souvent cherché à utiliser la forme du contrat de vente, et non celle du contrat de construction d'une maison individuelle, pour commercialiser ces "maisons en kit".

Le contrat de C.M.I. impose, en effet, des règles très strictes de paiement (article L.231 et R.231-6 du code de la construction et de l'habitation), celui-ci n'étant effectué qu'à mesure de l'avancement des travaux selon des pourcentages maximums fixés par décret. Le contrat de vente, au contraire, permet l'obtention de règlements plus rapides, sans doute mieux adaptés à la nature de ces produits en kit qui s'édifient plus vite que des maisons traditionnelles, mais, en tout état de cause, il est moins protecteur du consommateur immobilier que le contrat de C.M.I.

Les juridictions judiciaires saisies de ce problème estiment que dès lors que le vendeur des pièces préfabriquées les incorpore sur le terrain du maître de l'ouvrage, le régime du contrat de construction d'une maison individuelle s'applique quelle que soit la durée nécessitée par l'édification du bâtiment (1).

Le texte propose donc de confirmer une telle jurisprudence. Il valide, en outre, indirectement celle qui applique le régime du contrat de C.M.I. au contrat par lequel l'intervenant laisse certains travaux à la charge du maître de l'ouvrage (2). Déjà, l'actuel

(1) Cour d'appel de Riom, 11 juillet 1978.

(2) Cour de cassation, chambre civile, 5 mai 1982 : Bull. Civ. III n° 115 ; Cour d'appel de Paris, 7 mai 1982 : Dalloz 1982 I.R., page 36.

article L.231-1 n'exclut nullement de son champ d'application les contrats limitant les prestations du maître d'oeuvre ayant fourni les plans, mais la nouvelle rédaction interdit toute possibilité d'interprétation différente.

Votre commission considère favorablement cette orientation. Elle craint, toutefois, que les personnes qui réalisent une partie des travaux de construction d'une maison individuelle après en avoir conçu le plan puissent être tentées d'échapper à leur obligation en faisant délivrer ce plan de manière indirecte. Pour limiter la possibilité de telles manoeuvres, votre commission vous propose un amendement prévoyant, de manière parallèle à l'alinéa précédent, que l'obligation édictée s'impose également quand le plan a été délivré, pour le compte de ces personnes, par un tiers, recourant au démarchage à domicile ou par publicité.

Cet amendement contribue également à la cohérence de l'ensemble du texte car le projet de loi fait de la fourniture du plan un critère essentiel pour la détermination du type de contrat qui doit être souscrit (avec ou sans fourniture de plan) et des différences importantes résultent de la qualification opérée.

Enfin, votre commission vous soumet un amendement, de nature rédactionnelle, qui vise à regrouper, au dernier alinéa de l'article L.231-1, des dispositions qui bien que de nature similaire, figurent, dans le projet de loi, à cet alinéa et au premier alinéa de l'article L.231-7.

Elle vous demande d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-1 dans la forme qu'elle vous soumet.

Texte proposé pour l'article L.231-2

Énonciations obligatoires du contrat de construction avec fourniture de plan

Selon les termes du texte examiné, onze énonciations devraient figurer au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (contrat de C.M.I.-A.F.P.). Plusieurs d'entre elles sont la reprise de dispositions déjà énumérées à l'actuel article L.231-1 mais le plus grand nombre apportent des corrections ou des innovations sensibles à la législation existante.

Votre commission se propose d'examiner chacune de ces stipulations obligatoires dans l'ordre de présentation retenu par le projet de loi.

a) Les textes existants n'interdisent pas la conclusion du contrat de construction d'une maison individuelle lorsque l'accédant ne dispose pas de terrain. Le contrat est donc souvent signé alors que l'acquéreur n'a pas de terrain et même n'en a pas encore en vue. Cela explique que, fréquemment, les contraintes techniques de construction ne puissent être déterminées et que cette lacune ait entraîné de nombreux abus que les juridictions judiciaires ont maintes fois été amenées à sanctionner. Aussi, le deuxième alinéa de l'article exige que la désignation du terrain devant accueillir l'immeuble et la mention des droits réels (titre de propriété, bail amphithéotique) figurent à l'acte.

b) Le troisième alinéa reprend, à une correction rédactionnelle près, le a) de l'actuel article 231-1 qui impose une affirmation de conformité aux règles de construction prescrites par le code de la construction et de l'habitation.

c) En son quatrième alinéa, l'article examiné regroupe des dispositions qui figurent actuellement aux b), c) et g) de l'article L.231-1. Il impose une description de la consistance et des caractéristiques techniques du bâtiment incluant la totalité des travaux assurant son habitabilité. La distinction existante entre les devis descriptifs des travaux assurés par le constructeur et ceux qui sont nécessaires à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble se trouve supprimée et toutes les caractéristiques techniques des travaux nécessaires à l'habitabilité doivent être décrites en une seule fois.

En revanche, la combinaison de cet alinéa avec le suivant démontre que les estimations de coût devront rester distinctes. Ce qui est à la charge du constructeur correspond au prix convenu. Ce que le maître de l'ouvrage prévoit d'effectuer lui-même doit faire l'objet d'un chiffrage et d'une présentation particuliers, accompagnés d'une clause manuscrite qu'il doit parapher. La nouvelle rédaction précise également, de manière explicite, qu'il est nécessaire de faire figurer dans le descriptif technique les travaux d'adaptation au sol et le coût des raccordements aux divers réseaux.

Cette rédaction offre l'avantage de souligner la nécessité de respecter certaines règles de présentation des travaux parfois oubliées dans les contrats. Elle présente, toutefois, trois inconvénients :

- Elle entretient une légère confusion entre les obligations de description technique et celles de chiffrage.

- Elle n'impose pas la mention claire du coût global du bâtiment à construire, cet élément restant à calculer par le maître de l'ouvrage, alors même que la sous-évaluation du total des dépenses nécessaires à l'habitation est une cause importante des problèmes que rencontrent les accédants.

- Elle laisse supposer que le maître de l'ouvrage pourrait chiffrer et décrire lui-même les travaux qu'il entend se réserver. Ce souci de maintenir, sur cette question, un complet équilibre synallagmatique entre les parties peut être jugé, en la circonstance, quelque peu exagéré et inutile puisque dans la presque totalité des cas le maître de l'ouvrage se trouve dans l'incapacité d'effectuer correctement cette tâche. En outre, le paragraphe I de l'article L.231-6 prévoit que le constructeur est tenu d'exécuter ces travaux, aux conditions du contrat, si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande. Il est donc fort peu probable que le constructeur en abandonne le chiffrage à son cocontractant et il ne conviendrait pas que, cela pouvant se produire, il puisse arguer de l'inexactitude flagrante des évaluations et descriptions figurant au contrat pour modifier le coût de leur réalisation ou se soustraire à son obligation.

Aussi, votre commission est-elle amenée à vous proposer **deux modifications** :

- l'une allégeant la rédaction proposée et précisant que la description et le chiffrage des travaux que se réserve le maître de l'ouvrage incombent uniquement au constructeur ;

- l'autre imposant, par l'insertion d'un nouvel alinéa, de faire figurer au contrat la mention claire du coût total du bâtiment à construire, étant entendu que pour éviter toute fraude, ce coût doit être égal à la somme du prix convenu, correspondant aux prestations de construction et au coût du solde des travaux pris à sa charge par le maître de l'ouvrage.

d) Au cinquième alinéa, relatif au prix, il est précisé que celui-ci est forfaitaire et définitif et qu'il ne peut être révisé que dans les conditions décrites par ailleurs à l'article L.231.10 proposé par le projet. Le prix convenu au contrat englobe donc, indifféremment, la rétribution du constructeur liée à son travail de conception et de gestion de l'opération ainsi que le coût de l'édification qui correspond au montant des travaux de construction proprement dits. Comme cela est de tradition la rémunération du constructeur, contrairement à celle du promoteur immobilier (article 1831-2 du Code civil), n'est donc pas individualisée.

La faculté de prévoir une révision du prix peut difficilement être contestée car même si l'inflation est très faible

actuellement, sa reprise ne peut être définitivement exclue et l'impossibilité d'en compenser les effets causerait, alors, de très sérieuses perturbations à la bonne exécution des contrats.

En outre, les clauses de révision du prix restent facultatives. Il reste toutefois intéressant de signaler à ce propos que, dans le cadre du protocole d'accord et du contrat type intitulé "*marché de travaux de bâtiment*" proposés, le 30 juin 1989, par la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) aux organisations de consommateurs, il est stipulé que les marchés de bâtiment sont conclus à prix global, forfaitaire et non révisable.

e) Le sixième alinéa rappelle, tout comme le même alinéa de l'article L.231-1 dans sa rédaction actuelle, que le contrat de construction d'une maison individuelle doit indiquer les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Aujourd'hui, pour éviter des exigences excessives du constructeur, la liberté contractuelle des parties se trouve sur le fondement de l'article L.242-2, encadrée par les articles R.231-6 (décret n° 89-700 du 28 septembre 1989) et R.231-15 (décret n° 72-1299 du 29 décembre 1972) du code de la construction et de l'habitation.

Ce code distingue, en effet, deux cas : soit, la personne qui s'est chargée de la construction justifie (article R.231-6) ou non (article R.231-15) d'une garantie de livraison au prix convenu prévue à l'article R.231-8, soit elle n'en justifie pas. D'après les termes de l'article R.231-11, cette garantie de livraison se trouve fournie par une caution solidaire, et peut être donnée par une banque, un établissement financier habilité ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Selon que le constructeur de maisons individuelles présente ou ne présente pas cette caution, le pourcentage maximum du prix total qu'il peut exiger aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux est plus ou moins important. De même, la part du prix qui peut être consignée jusqu'à la levée des réserves, varie en fonction de la nature extrinsèque ou intrinsèque de la garantie.

Les différences entre les deux régimes sont mises en évidence dans le tableau ci-après.

**Tableau comparatif des versements maximums
présentés par le code de la construction et de l'habitation
en fonction de la garantie du constructeur**

Etat d'avancement des travaux	Garantie extrinsèque (présence d'une caution extérieure)	Garantie intrinsèque (absence de caution extérieure)
Signature du contrat	5 %	3 %
Délivrance du permis de construire	15 %	-
Achèvement des fondations	20 %	20 %
Mise hors d'eau (toitures et murs extérieurs achevés)	55 %	45 %
Achèvement des travaux d'équipement, plomberie, menuiserie et chauffage	95 %	75 %
Réception avec réserve	consignation : 5 %	consignation : 15 %
Réception sans réserve	solde	solde

Le texte examiné prévoyant, par ailleurs, de rendre obligatoire le cautionnement de la garantie de livraison, il semblerait logique que les précisions réglementaires qui auront à être apportées à cette mesure s'inspirent en matière d'échelonnement des paiements des dispositions prévues, pour la garantie extrinsèque, par le décret n° 89-700 du 29 septembre 1989 modifiant les garanties du contrat de construction d'une maison individuelle. Votre commission apprécierait d'ailleurs fortement de connaître les intentions du Gouvernement sur ce point important pour les entreprises et les acquéreurs.

f) La disposition figurant au septième alinéa ouvre la faculté au maître de l'ouvrage de se faire assister par un tiers au moment de la réception de l'immeuble car cette opération est, sans doute, l'un des moments les plus délicats de l'exécution d'un contrat de construction de maison individuelle. Elle conditionne le paiement du solde du prix convenu ou sa consignation, en totalité ou en partie,

et joue donc un rôle décisif dans le bon aboutissement du processus contractuel.

Or, le plus souvent, l'acquéreur ne dispose pas des connaissances nécessaires pour détecter les malfaçons éventuelles et se trouve donc exposé au risque d'accepter un ouvrage insatisfaisant. La présence, à ses côtés, d'une personne familière des problèmes de construction constitue donc une garantie certaine. Le déplacement et l'assistance d'un expert entraînent, toutefois, un coût déjà non négligeable lorsqu'il s'agit de la réception de maisons construites en lotissement (de 300 à 1.000 francs la visite) et ce coût peut devenir exorbitant lorsque l'habitation est érigée isolément. Le caractère obligatoire d'une telle assistance ne peut donc être imposé sans alourdir le coût de l'ensemble du contrat.

L'orientation retenue interdit, d'une part, au constructeur de s'opposer, lors de la réception, à la présence d'une tierce personne choisie par son cocontractant et, d'autre part, permet dans le corps même du contrat, d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur cette faculté d'assistance.

Cependant, votre commission considère comme une lacune le fait que le dispositif ne précise pas la qualité du tiers. Il n'est pas possible, en effet, d'attacher les mêmes effets à une assistance assurée par un expert et à celle effectuée par un simple familier du maître de l'ouvrage. Or, il serait souhaitable que la présence d'un professionnel agréé lors de la réception puisse donner lieu à un traitement particulier car une telle présence garantirait, à coup sûr, le bon déroulement de l'opération.

Votre commission vous soumet donc une modification en ce sens du dispositif.

g) Aucune construction ne pouvant être engagée sans un permis de construire, le texte exige, à juste titre, que le contrat de C.M.I.-A.F.P. indique son obtention et en fournisse une copie en annexe. Il prévoit, en outre, l'application du même régime à d'autres autorisations administratives permettant la construction.

La distinction ainsi introduite ne semble, pourtant, reposer sur aucun fondement juridique. Un permis de construire, régulièrement délivré au vu de toutes les pièces exigées par le droit positif, se révèle la seule autorisation administrative nécessaire et suffisante pour entreprendre la construction.

Votre commission vous soumet, en conséquence, un amendement retenant une rédaction plus précise et plus concise de cette disposition.

h) Pour responsabiliser le maître de l'ouvrage, les modalités de financement des travaux et les prêts qu'il souscrit devront figurer au contrat. Ainsi, son engagement définitif ne devrait s'effectuer qu'en toute connaissance de cause.

i) Actuellement, tout contrat de construction d'une maison individuelle doit mentionner le délai d'édification du bâtiment (article L.231 D). Cette obligation est réaffirmée par le projet et elle se trouve renforcée par l'exigence d'indiquer la date d'ouverture du chantier ainsi que les pénalités prévues en cas de retard de livraison. L'indication de la date d'ouverture du chantier permettra de contrôler la diligence du constructeur et de fixer le point de départ des pénalités dues en cas de retard de livraison et prévues au contrat. Ces dernières devraient, quant à elles, prémunir l'acheteur contre des mises à disposition tardives qui peuvent entraîner des frais importants (poursuite du paiement d'un loyer ajouté au remboursement des mensualités d'emprunt...).

Il faut toutefois souligner que la date d'ouverture du chantier ne saurait être fixée de façon certaine qu'à la réalisation, le cas échéant, de toutes les conditions suspensives prévues à l'article L.231-3.I du projet de loi.

j) Afin de remédier à la sous-assurance des particuliers, il est prévu que le constructeur réclame la preuve de la souscription par son client de l'assurance "dommages-ouvrage". Celle-ci, instituée par l'article L.241-1 du code des assurances, garantit, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au titre de leur responsabilité décennale. Elle concerne donc les dommages qui :

- compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction ;

- affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou dans l'un de leurs éléments d'équipement et les rendent impropres à leur destination ;

- menacent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie couvre non seulement le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement endommagés à la suite d'un sinistre mais aussi les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires. Elle est toutefois limitée au montant du coût total de construction.

La loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction rend obligatoire la souscription de la garantie "dommages-ouvrage". L'irrespect de cette obligation n'étant toutefois pas sanctionné, la souscription n'est pas systématique bien que le constructeur puisse l'effectuer pour le compte du maître de l'ouvrage. La nécessité d'en mentionner les références au contrat ne peut donc que corriger cette situation préjudiciable à la sécurité des accédants.

k) Cet alinéa impose la justification par le constructeur d'une garantie de livraison constituée par un cautionnement solidaire et rend, de ce fait, obligatoire l'intervention d'un garant alors que celle-ci n'est que facultative aujourd'hui. Ainsi que cela a été vu précédemment, la personne qui se charge de la construction peut, en effet, dans le cadre de la réglementation actuelle, se dispenser de la garantie extrinsèque prévue à l'article R.231-11 si elle accepte un paiement plus échelonné du prix convenu, à savoir un système de garantie intrinsèque. Le projet de loi supprime donc cette option et la généralisation de la garantie extrinsèque, considérée comme plus protectrice du consommateur, constitue, sans nul doute, une de ses innovations majeures.

Par son dernier alinéa, l'article L.231-2 prévoit l'édition de clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat et ouvre la faculté de s'y référer pour la rédaction des stipulations du contrat. Les énonciations obligatoires du contrat relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités de retard sont expressément énumérées comme devant être l'objet de clauses types sans que cette liste soit limitative.

Deux raisons poussent votre commission à approuver une telle orientation. La première est que cette mesure pourrait être de nature à limiter le nombre de clauses abusives qui figurent dans les contrats de construction d'une maison individuelle et qui ont été dénoncées à deux reprises par la Commission des clauses abusives dans sa recommandation n° 81-02 du 16 janvier 1981 (1) et dans celle complémentaire, adoptée le 22 juin 1990 (2). La seconde résulte de l'obligation imposée au prêteur, par l'article L.231-9 du projet de loi, de vérifier que le contrat comporte les énonciations obligatoires. Ce contrôle ne peut que se trouver favorisé par un éventuel recours des constructeurs à des modèles types qui éviteront, au prêteur, de

(1) Bulletin officiel des services des prix, 16 janvier 1981.

(2) Non encore publiée.

s'interroger sur la conformité des rédactions employées avec les exigences de la loi.

Par ailleurs, le caractère facultatif de ces clauses types évite de figer dans un carcan réglementaire un contrat de droit privé qui doit pouvoir s'adapter à la situation particulière des parties et aux évolutions commerciales ou techniques du marché.

En conséquence, votre commission soumet à votre approbation le texte proposé pour l'article L.231-2 dans la rédaction résultant des amendements qu'elle vous a présentés.

Nouvel article après le texte proposé pour l'article L.231-2.

Clauses non écrites

Les études menées, notamment par la Commission des clauses abusives (1) sur les contrats de C.M.I. démontrent que les stipulations imposées par la loi n'empêchent nullement la multiplication de clauses qui ont pour effet de limiter, voire de contourner, les règles protectrices édictées par le législateur en faveur du consommateur immobilier. Celles-ci peuvent, d'ailleurs, aboutir à déséquilibrer totalement le contrat conclu au profit du seul professionnel.

Les conséquences préjudiciables de ces clauses, leur perpétuation malgré les dénonciations réitérées des institutions compétentes et les difficultés des organisations professionnelles à obtenir leur disparition, amènent votre commission à vous proposer d'insérer, dans le code de la construction et de l'habitation, un nouvel article réputant non écrites celles dont la fréquence et la portée entraînent les effets les plus graves.

Cet article additionnel tend donc principalement à priver d'effet les stipulations contractuelles qui risquent de déboucher sur :

(1) Recommandation n° 88-01 du 22 janvier 1988 : J.O. lois et décrets, 7 août 1988, page 10 111 concernant les clauses relatives aux prêts dans les contrats d'accession à la propriété immobilière conclus entre consommateurs et professionnels ; recommandation n° 81-02 du 16 janvier 1981 et recommandation du 22 juin 1990 précitées.

- un remboursement difficile des sommes versées par le maître de l'ouvrage à la signature du contrat ;

- la souscription par le maître de l'ouvrage d'un prêt immobilier excédant ses capacités de remboursement ;

- une exonération de la responsabilité du constructeur pour des retards de livraison illégitimes ;

- une réception contrainte des travaux.

Plus spécifiquement, les stipulations visées concernent celles qui ont pour objet ou pour effet :

1° D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire à la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt. Ces stipulations, qui peuvent aboutir à la délivrance d'un "mandat en blanc" au constructeur, présentent le risque de contraindre le consommateur à un prêt très désavantageux.

2° De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêts. Rien n'obligeant les établissements financiers à répondre à une demande de prêt, l'accédant peut se trouver dans l'impossibilité matérielle d'apporter la preuve du refus. De plus, ce type de clause prive indirectement l'emprunteur du droit de refuser des offres de prêt si elles ne lui conviennent pas.

3° De prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire. La délivrance du permis de construire dans ces conditions est fréquente. Elle peut entraîner une augmentation de prix et de tels changements dans l'aspect de la maison que l'accédant préfère renoncer à son projet. Si le contrat qu'il a signé l'oblige, cependant, à construire, l'équilibre voulu par le législateur, en instituant la condition suspensive de l'obtention du permis de construire, se trouve rompu.

4° De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits. Souvent, les professionnels insèrent des clauses particulièrement favorables en ce qui concerne les délais d'exécution de leurs travaux. Quand elles jouent, elles entraînent l'impossibilité pour le maître de l'ouvrage d'obtenir une indemnisation du préjudice qu'il subit en cas de retard d'emménagement. Légitimes quand elles couvrent des événements indépendants de la volonté du constructeur, ces clauses deviennent

inacceptables quand elles permettent de dissimuler un manque de diligence.

5° De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux. De telles stipulations limitent, considérablement, les moyens d'action restant à la disposition du maître de l'ouvrage pour contraindre le constructeur à effectuer les réparations des vices apparents constatés au moment de la réception.

La Commission des clauses abusives a déjà recommandé, sans que cela soit suivi de corrections effectives, la suppression de chacune des clauses visées dans cet article additionnel que votre commission vous demande de bien vouloir adopter le présent article dans la rédaction qu'elle vous propose.

Texte proposé pour l'article L.231-3

Conclusion du contrat de construction avec fourniture de plan

Le paragraphe I de cet article précise les conditions suspensives sous lesquelles le contrat de C.M.I.-A.F.P. peut être souscrit et décrit les modalités de leur mise en oeuvre en imposant que le délai de leur réalisation soit indiqué dans l'acte. Il confère successivement une telle qualification à :

- l'obtention des autorisations administratives permettant la construction et, dans ce cas, il est exigé de faire figurer au contrat le délai nécessaire à la satisfaction de la demande et le délai d'exécution des travaux à partir de la réalisation de toutes les conditions suspensives ;

- l'obtention des prêts immobiliers et, dans cette hypothèse, une mention manuscrite du maître de l'ouvrage doit indiquer le montant du prêt ;

- la fixation de la date d'ouverture du chantier ;

- la fourniture de la référence de l'assurance de dommages ;

- la justification de la garantie de livraison ;

- l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire, mais sous la réserve expresse que le maître de l'ouvrage dispose d'une promesse de vente, ce qui tend à la rendre obligatoire quand il ne détient pas la propriété du terrain.

Le dispositif cherche ainsi à organiser la réalisation d'un contrat qui, paradoxalement, ne peut s'exécuter qu'après l'aboutissement de procédures dont l'engagement nécessite son existence même. Ainsi, l'article L.231-2, déjà examiné, rend obligatoire l'indication des prêts obtenus par le maître de l'ouvrage alors que l'article L.231-9 du projet interdit au prêteur d'émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte les énonciations mentionnées à l'article L.231-2. Il en résulte une certaine complexité, voire un enchevêtrement, des mécanismes ainsi mis en place que votre commission vous proposera de rationaliser à l'article L.231-9.

Cependant, la rédaction adoptée ajoutée à cette complexité puisqu'elle renvoie à des alinéas de l'article L.231-2 au sein desquels certaines des dispositions visées ne présentent pas le caractère de conditions suspensives. Ainsi, au dixième alinéa, la fixation du délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison sont indépendantes de la date d'ouverture du chantier -qui, elle, se trouve conditionnée par la conclusion du contrat- et peuvent difficilement être qualifiées de conditions suspensives.

En outre, la lisibilité du texte est obscurcie par un visa des seules références alphabétiques des alinéas de l'article L.231-2, qui ne facilite pas l'identification des conditions suspensives.

Enfin, l'obligation faite au maître de l'ouvrage de mentionner le montant des prêts qu'il compte obtenir, même si elle participe d'un souci louable visant à le responsabiliser, risque de fournir au constructeur des moyens de pression psychologiques à son encontre. Ainsi, en cas de demande ou de refus de prêt d'un montant différent de celui indiqué au contrat, le constructeur pourrait soutenir à son client que cette modification est irrégulière, menacer de ne pas lui restituer son acompte et, éventuellement, l'amener à contracter de cette façon. L'expérience prouve que, sur le marché de la maison individuelle, l'irrégularité flagrante d'un tel comportement n'interdirait nullement son apparition et il reste préférable de le prévenir en ne favorisant pas les conditions de son développement.

Votre commission vous propose donc d'adopter un amendement clarifiant la rédaction existante et allégeant les obligations du maître de l'ouvrage.

Elle soumet également à votre approbation un amendement, de nature rédactionnelle, qui vise à insérer, après ce paragraphe I, un paragraphe additionnel qui place, d'une manière plus appropriée dans les mesures relatives à la conclusion du contrat, une disposition concernant la prohibition des paiements antérieurs à la signature dudit contrat et à la date d'exigibilité des créances inscrite actuellement à l'article L.231-6.

Cette insertion permet, en outre, de mieux distinguer l'interdiction ainsi édictée du dépôt de garantie prévu au paragraphe suivant.

Le paragraphe II de l'article fixe, en effet, les règles s'appliquant au dépôt de garantie.

La législation actuelle interdit déjà tout paiement avant la signature du contrat et impose que les sommes éventuellement versées au moment de cette conclusion soient remboursées si les formalités réglementaires préalables à la construction ne sont pas satisfaites. Le pourcentage du prix convenu, pouvant être exigé au moment de la signature du contrat, s'élève au maximum à 5 % ou à 3 % selon que le constructeur a opté pour une garantie extrinsèque de livraison ou pour une garantie intrinsèque. La garantie de remboursement des sommes ainsi versées se trouve organisée par les articles R.231-8, R.231-9 et R.231-10 du code de la construction et de l'habitation. Elle peut revêtir la forme soit d'une convention de cautionnement soit de la consignation, par le constructeur, des fonds reçus mais ces formalités se trouvent rarement effectuées dans la pratique.

Le droit en vigueur ne prévoit, toutefois, un dépôt de garantie préalable à l'ouverture du chantier et ne pouvant excéder 15 % du prix convenu (article R.231-15 du code de la construction et de l'habitation) que si ce dépôt est exigé par le constructeur qui fournit une garantie intrinsèque de livraison.

Dans cette hypothèse, ce dépôt est fait à un compte particulier, ouvert au nom du maître de l'ouvrage dans une banque ou un établissement financier habilité à cet effet ou chez un notaire. A la réception des travaux, le maître de l'ouvrage dispose de cette somme pour régler le prix convenu, sauf si le dépôt est maintenu, en totalité ou en partie, pour constituer la consignation pouvant être demandée par ledit maître de l'ouvrage, en cas de réception avec réserves.

Le projet de loi modifie sensiblement le dispositif existant et s'inspire, pour ce faire, des règles sus-décrites posées par l'article R.231-15 et du mécanisme institué, pour la vente en l'état futur d'achèvement, par l'article L.261-15 du code de la construction et de

l'habitation. Ainsi, dans le cadre d'un contrat de C.M.I.-A.F.P., le dépôt de garantie sera autorisé mais dans la limite d'un montant égal à 3 % du prix de la construction.

Les fonds auront à être déposés sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme agréé. Ils seront indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation des conditions suspensives et s'imputeront ensuite sur les premiers paiements. Dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas satisfaites dans les délais indiqués au contrat, leur restitution au maître de l'ouvrage aurait à être effectuée immédiatement et intégralement.

Ce dispositif assure un indéniable équilibre des relations contractuelles puisqu'il permet de concrétiser l'engagement de l'acquéreur sans pour autant lui faire courir un risque financier difficilement acceptable.

Votre commission estime, cependant, que le mécanisme de restitution du dépôt de garantie comporte une certaine fragilité. Il n'est, en effet, rien prévu dans l'hypothèse où le contrat ne devient pas définitif à la suite de l'exercice par le maître de l'ouvrage du droit que lui ouvre l'article 20 de la loi "Neiertz" n° 89-1010 du 31 décembre 1989, relative au surendettement des particuliers et des familles. Cet article, que le projet de loi propose par ailleurs d'inscrire dans le code de la construction et de l'habitation, ouvre au maître de l'ouvrage, dès lors que le contrat de construction n'a pas été souscrit en la forme authentique, un droit de rétractation général qui peut s'exercer dans les sept jours suivant la signature. Or, ce texte ne contient aucune règle spécifique en ce qui concerne la restitution de sommes versées à la signature. Certes, en pure logique juridique, l'application de cet article 20 de la loi de décembre 1989 implique l'absence de conclusion définitive du contrat et impose le remboursement des sommes perçues à la signature.

Néanmoins, dans le contexte très particulier du marché de la maison individuelle, l'impératif juridique ne règne pas en maître absolu. La transgression de dispositions explicites n'est pas rare. Il est donc à craindre que le respect de règles implicites soit difficile.

En conséquence, votre commission vous propose un amendement qui précise que la restitution immédiate, sans retenue ni pénalité, du dépôt de garantie s'impose également si le maître de l'ouvrage exerce son droit de rétractation.

Elle vous demande, ensuite, d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-3 avec les amendements qu'elle vous soumet.

Texte proposé pour l'article L.231-4

Fourniture indirecte du terrain

L'article L.261-10 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à son cocontractant, celui qui s'oblige à édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation doit souscrire un contrat de vente à terme (article 1602-2 du Code civil) ou de vente en l'état futur d'achèvement (article 1603-3 du Code civil) respectant les dispositions des articles L.261-2 à L.261-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le constructeur de l'ouvrage ne se voit, toutefois, imposer cette prescription que si le contrat qu'il propose à son client a pour objet un transfert de propriété de l'immeuble défini ci-dessus et comporte l'obligation pour le candidat à la propriété d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction. Une convention répondant à ces conditions et qui ne serait pas passée en la forme d'un contrat de vente d'immeuble à construire se trouverait donc nulle et non avenue. La Cour de cassation considère d'ailleurs que cette nullité peut être évoquée par l'un ou l'autre des contractants (Cass. civ. 3^e, 5 décembre 1978 : J.C.P. 1979, II, p. 149).

Institué par la loi n° 71-575 du 16 juillet 1971, l'alinéa 2 de l'article L.261-10 avait pour objet de rendre impossible une pratique qui consisterait à avoir d'abord un vendeur pour le terrain nu et, dans un second temps, un promoteur lié tacitement à ce vendeur. Ainsi, une opération en réalité unique aurait pu se trouver divisée en plusieurs opérations (J.O. Débats parlementaires, Sénat, 23 juin 1971, p. 1205). A l'époque, une partie de la doctrine a contesté l'utilité d'une telle mesure en considérant que cette parade à un découpage frauduleux de l'opération de construction, qui aurait été pleinement justifiée dans la situation antérieure à la loi du 16 juillet 1971, n'avait plus d'intérêt depuis l'entrée en vigueur de cette loi qui soumet les promoteurs à l'obligation de conclure un contrat de promotion immobilière, lequel confère aux accédants une protection au moins égale à celle réalisée par la vente d'immeuble à construire⁽¹⁾.

(1) MALINVAUD et JESTAZ, *Précis de droit de la promotion immobilière*, 2^{ème} édition.

Quoi qu'il en soit, cette disposition s'applique au droit de la maison individuelle. Selon une réponse ministérielle à un député (1), elle permet d'établir une distinction entre le contrat de construction d'une maison individuelle et celui de vente d'immeuble à construire, "Les constructeurs de maisons individuelles ne pouvant utiliser indifféremment l'un ou l'autre des deux régimes".

L'interdiction de la fourniture du terrain tend, en outre, à limiter la monopolisation des terrains à bâtir qui se raréfient au profit de quelques constructeurs de maisons individuelles procédant à des achats directs ou s'entendant avec les vendeurs.

Il n'en reste pas moins que l'interdiction de la fourniture indirecte a suscité beaucoup d'interrogations en raison de son imprécision qui ouvre une marge d'incertitude critiquable puisque son interprétation peut emporter la nullité du contrat passé et l'application d'éventuelles sanctions pénales. La jurisprudence étant peu abondante sur le sujet, il reste très difficile de donner aujourd'hui un critère sûr, valable dans tous les cas sans aucune exception, permettant de savoir si le terrain a été procuré indirectement ou non.

La levée de cette interdiction est donc proposée pour trois séries de raisons.

- La fourniture indirecte se révèle, tout d'abord, très difficile à démontrer. La pratique amène souvent les constructeurs à orienter leurs clients vers les marchands de biens, communes ou agents immobiliers qui disposent de terrains constructibles et à les informer sur la valeur et l'intérêt de quelques-uns de ces terrains.

Or, il résulte des travaux parlementaires (J.O. Débats parlementaires, Sénat, 23 juin 1971, discussion du sous-amendement n° 48) que la simple information du constructeur sur le terrain n'est pas constitutive du fait de procurer indirectement le terrain dès lors que cette information est bénévole (2). La condamnation de telles pratiques est donc difficile. Une seule décision de la Cour de cassation, en date du 9 juillet 1986 (3), paraît avoir annulé un contrat pour ce motif dans un cas où le constructeur, bénéficiaire d'une option sur

(1) J.O. Débats parlementaires, Assemblée nationale, 1er juillet 1973, p. 2772 - Rép. min. KIEFFER.

(2) voir aussi : J.O. Débats parlementaires, Assemblée Nationale, 25 janvier 1974, page 494, Rép. min. Claudius PETIT.

(3) Cass. Civ. 3°, 9 juillet 1986 : Bull. civ. III. n° 105, page 83.

plusieurs parcelles comprises dans un lotissement communal, avait adressé une lettre à la municipalité pour l'inviter à vendre le terrain de la construction au maître de l'ouvrage.

● De plus, l'importance pratique de ce type de fourniture et son absence de dénonciation par les acquéreurs laissent supposer qu'il emporte plus d'avantages que d'inconvénients.

● Enfin, les risques que son autorisation légale pourraient entraîner pour les consommateurs se trouvent limités par la protection supplémentaire que leur accorde le projet de loi en imposant au maître de l'ouvrage de disposer d'au moins une promesse de vente pour conclure un contrat sous condition suspensive.

Dans ce contexte, votre commission est favorable à cet ajustement du droit à des pratiques devenues usuelles, d'autant plus que l'obligation de recourir au contrat de vente d'immeuble à construire est maintenue en cas de fourniture directe du terrain par le constructeur et en cas de fourniture indirecte par des personnes n'agissant pas dans le cadre des dispositions protectrices du projet (entrepreneur, promoteur, lotisseur, etc...).

Elle vous demande donc d'adopter sans modification le texte proposé pour l'article L.231-4.

Texte proposé pour l'article L.231-5

Régime de la garantie de livraison

Le paragraphe I de cet article précise la portée de la garantie de livraison instituée à l'article L.231-2 du projet. Il indique qu'elle protège l'acquéreur contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat. Cette définition, fort proche de celle donnée à l'article R.231-8 alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation, ajoute cependant qu'elle prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier. Selon une récente réponse ministérielle (1), cette précision devrait signifier que la garantie joue à partir de la date d'ouverture notifiée au maire et au garant et non à partir de la date de commencement effectif des travaux. Le décret du 28 septembre 1989 précité qui avait suscité

(1) J.O. Débats parlementaires, Assemblée nationale, 5 février 1990, page 577.

cette interprétation a, en effet, retenu ce critère pour l'entrée en vigueur de la garantie extrinsèque de livraison. L'ambiguïté de la formule utilisée semble donc éclaircie par avance, mais il conviendrait, pour lever toute incertitude, que cette exégèse soit confirmée par les explications que votre commission souhaite se voir apporter, sur ce point, en séance publique par le gouvernement.

La garantie de livraison est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet tout comme dans l'actuel régime extrinsèque.

Les alinéas 3 à 5 du paragraphe I énumèrent les obligations de la caution en cas de défaillance du constructeur.

Le garant doit, en premier lieu, prendre à sa charge les dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, mais il n'y est expressément tenu que s'ils excèdent 5 % de ce prix, ce qui est déjà prévu, sous certaines conditions, par l'article R.231-11 du code de la construction et de l'habitation. Cette franchise, considérée comme indispensable par les organismes qui auront à délivrer la garantie devrait permettre de limiter le coût de la garantie et elle peut ouvrir, entre les prestataires, des possibilités de concurrence favorables au consommateur.

Il est, en outre, imposé une couverture des conséquences d'un paiement anticipé ou d'un supplément de prix dont serait responsable le constructeur. Cette mesure pose un problème délicat. A maints égards, elle compense une faiblesse de l'actuelle garantie extrinsèque et elle apparaît indispensable à une protection efficace de l'acquéreur. Mais, par ailleurs, elle frappe le garant d'une responsabilité importante alors qu'il ne dispose pas des moyens de l'assumer. Il lui est, en effet, très difficile, à moins d'engager des frais prohibitifs, de contrôler l'état d'avancement du chantier et, par conséquent, l'adéquation des paiements aux travaux réellement effectués. Il n'est donc guère en mesure de s'opposer à des paiements anticipés ou excédentaires.

Cependant, même s'il effectue directement les paiements (article L.231-6 . IV du projet), le prêteur se trouve dans une situation similaire et l'accédant manque, le plus souvent, des compétences nécessaires pour apprécier le bien-fondé des demandes du constructeur. En outre, l'économie du projet de loi suppose le respect d'un certain équilibre des charges attribuées aux différents intervenants. Le transfert, en totalité, d'une telle obligation au prêteur apparaîtrait excessif en raison de celles qu'il supporte en ayant, d'une part, à veiller que les paiements se font avec l'accord du

maître de l'ouvrage (article L.231-6.IV du projet) et en ayant, d'autre part, à vérifier la légalité du contrat (article L.231-9 du projet).

Il reste également que le garant, par le simple fait qu'il peut accorder ou refuser sa caution au constructeur à l'occasion d'un chantier ultérieur, peut sanctionner un comportement critiquable et n'est donc pas entièrement dépourvu d'influence à son encontre.

Aussi, votre commission est-elle d'avis de laisser cette obligation à la charge du garant tout en la limitant à l'article L.231-9, dans la suite du texte, par l'engagement de la responsabilité du prêteur dans les cas où le paiement irrégulier s'explique par sa défaillance dans le contrôle de la légalité du contrat.

Le cinquième et dernier alinéa du paragraphe I englobe dans la garantie les pénalités forfaitaires s'appliquant en cas de retard de livraison, un décret devant fixer leur seuil minimum. Ces pénalités peuvent, en définitive, se révéler très lourdes car les délais administratifs et techniques que nécessite une reprise du chantier imposée par une défaillance du constructeur peuvent être fort longs, surtout si elle précède un dépôt de bilan s'effectuant alors que de nombreuses constructions sont en cours. Aux retards liés d'abord à la situation difficile du constructeur viennent, alors, s'ajouter ceux imposés par la sélection d'un entrepreneur pouvant achever la construction, puis ceux nécessaires à la reprise des travaux et, enfin, ceux résultant de l'intervention d'un administrateur judiciaire (un mois, selon l'article L.231-5.II alinéa 3 du projet, dans le cas où il ne réagit pas aux injonctions du garant). Il apparaît, de ce fait, important que les pénalités de retard ne soient pas immédiatement et intégralement à la charge du garant et qu'une franchise financière, une période de neutralisation, voire un cumul de ces solutions soit institué sans léser, pour autant, les légitimes intérêts du maître de l'ouvrage.

Votre commission estime qu'il appartient au pouvoir réglementaire de fixer précisément, et éventuellement de manière différente selon les circonstances entraînant l'intervention du garant, le seuil minimum en deçà duquel il ne se trouve pas assujéti au paiement des pénalités forfaitaires.

Elle juge cependant que ce seuil ne peut être inférieur au montant correspondant à trente jours de retard de livraison. Elle vous propose donc d'adopter un amendement en ce sens.

Les modalités d'intervention du garant sont énoncées au paragraphe II.

De sa propre initiative ou lorsqu'elle est informée par le maître de l'ouvrage que le constructeur ne respecte pas les délais de

livraison ou ne lève pas les réserves formulées à la réception, la caution doit mettre en demeure le constructeur d'exécuter ses obligations. Si ce dernier fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, la mise en demeure est adressée à l'administrateur, puisque celui-ci a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours (en vertu de l'article 37 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises). Quand le constructeur n'a pas obtempéré après quinze jours ou quand l'administrateur judiciaire ne se prononce pas sur l'exécution du contrat dans le délai d'un mois, l'organisme garant doit, selon les termes du **paragraphe III**, désigner sous sa responsabilité l'entreprise qui aura à achever la construction.

Toutefois, si l'immeuble a atteint le stade du hors d'eau -c'est-à-dire quand ont été effectués tous les travaux de maçonnerie assurant le clos et le couvert à l'exception de la pose des portes et des fenêtres-, une option, actuellement ouverte sans condition par l'article R.231-12 du code de la construction et de l'habitation, est offerte au garant. Il peut confier le soin de coordonner la poursuite des travaux au maître de l'ouvrage à condition d'obtenir l'accord de celui-ci et de payer directement les entreprises ainsi choisies.

Les obligations du garant au titre de la garantie de livraison instituée par le texte sont donc nettement plus étendues que celles qui pèsent actuellement sur les organismes cautionnant la garantie de livraison au prix convenu (garantie extrinsèque).

D'une part, la caution devrait, désormais, assurer une couverture financière beaucoup plus importante. Même si une franchise de 5 % est instituée sur les dépassements du prix convenu qui sont mis à sa charge, elle a dorénavant à assumer, en sus, le coût des paiements anticipés et des suppléments de prix du fait du constructeur. S'y ajoute le coût des pénalités forfaitaires en cas de retard de livraison.

D'autre part, cette obligation de payer n'est plus la seule qui lui soit imposée puisqu'elle est doublée d'une obligation de faire consistant à être diligent auprès du constructeur, ou de l'administrateur judiciaire, ou d'autres entrepreneurs pour assurer la remise, au maître de l'ouvrage, de la maison convenue dans les délais et au prix prévu par le contrat.

Le nouveau dispositif apparaît, à votre commission, subtilement et judicieusement équilibré. L'accroissement de l'étendue des charges du garant se trouvant compensé par un allègement à la marge de ses débours financiers les plus fréquents (franchise de 5 %) et une extension de ses moyens d'actions.

Il convient, en effet, de souligner le résultat appréciable du système ainsi aménagé pour le maître de l'ouvrage.

Au pire, le risque financier encouru par ce dernier ne pourrait guère, à l'avenir, excéder de beaucoup 5 % du prix convenu - c'est-à-dire le montant de la franchise augmenté du paiement de loyers supplémentaires non couverts par les indemnités de retard - s'il a confié au constructeur la totalité des travaux nécessaires à l'habitabilité de son logement. Dans le cas où il s'en est réservé quelques-uns, il reste, mais uniquement pour ceux-ci, exposé aux incertitudes financières qui peuvent peser sur leur exécution. De ce fait, il serait, sans doute, souhaitable que la notice d'information prévue à l'article L.231-8 attire son attention sur l'intérêt de confier le plus grand nombre de travaux au constructeur.

La cessation de la garantie de livraison est fixée, par le paragraphe IV, tout comme dans le régime actuel, à la réception des travaux ou à la levée des réserves quand il y en a eu de formulées.

La combinaison de cette disposition avec le troisième alinéa de l'article L.231-7 du projet de loi révèle, cependant, une certaine ambiguïté quant à la portée de la disposition. L'article L.231-7 autorise en effet, contrairement au droit en vigueur (article 1792-6 du Code civil), une dénonciation, dans le mois suivant la réception, des vices apparents qui n'auraient pas été signalés lors de cette réception et qui n'auraient, donc, donné lieu à aucune réserve.

Il en résulte que, dans le cadre du texte examiné, le garant serait tenu de faire exécuter, en cas de défaillance du constructeur, les travaux nécessaires à la correction des vices apparents lorsque ceux-ci auraient été mentionnés lors de la réception de la maison mais qu'il ne se trouverait plus soumis à cette obligation quand les vices apparents, en vertu du nouveau droit ouvert au maître de l'ouvrage, auraient été dénoncés dans le mois suivant la réception.

Cette contradiction pourrait être résolue si la date de cessation de la garantie était fixée à l'expiration du délai donné au maître de l'ouvrage pour relever les vices apparents. Votre commission vous propose donc une modification en ce sens.

Elle vous demande, ensuite, d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-5 dans la forme qu'elle vous soumet.

Texte proposé pour l'article L.231-6

Régime du contrat de construction avec fourniture de plan

L'article L.231-6 comporte quatre paragraphes détaillant les modalités d'exécution du contrat de C.M.I.-A.F.P.

Reprenant une disposition de la législation actuelle (article L.231-2 du code de la construction et de l'habitation), le **paragraphe I** complète le quatrième alinéa de l'article L.231-2 proposé par le projet de loi. Cet alinéa prévoit que le maître de l'ouvrage peut se réserver certains des travaux nécessaires à la construction de sa maison, lesdits travaux se trouvant en tout état de cause décrits et chiffrés dans le contrat. L'acquéreur ayant utilisé cette option se voit ici offrir un droit à repentir. Il peut exiger l'accomplissement de ces travaux par le constructeur, s'il lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat. Ce délai, qui est aujourd'hui de trois mois, se trouve donc allongé d'un mois et cette modification, qui permet au maître de l'ouvrage de disposer de davantage de temps pour adapter ses projets initiaux à l'évolution de la situation, ne peut être qu'approuvée par votre commission.

Les paragraphes suivant fixent les règles qui s'appliquent au paiement du prix convenu.

Le **paragraphe II** interdit toute demande et toute forme de versement antérieur à la signature du contrat ou à leur date d'exigibilité, ces mesures reprenant le dispositif figurant au troisième et quatrième alinéas de l'actuel article L.231-2. Elles visent à interdire au constructeur, d'une part, toute possibilité de facturer à son client des frais d'établissement du contrat et de disposer ainsi d'un moyen de pression pour l'inciter à conclure et, d'autre part, toute tentation d'exiger des paiements anticipant la réalisation des travaux car ceci placerait l'acquéreur dans une situation difficile en cas de défaillance du constructeur.

Or, de telles pratiques sont assez fréquemment constatées. Les juridictions judiciaires ont eu, à plusieurs reprises, à réprimer la conclusion d'avant-contrats assurant en toute circonstance, notamment en cas de non aboutissement du contrat principal, la rémunération d'un travail (devis ou études préalables, proposition de plan...) qui entrait dans le cadre du contrat de construction lui-même (Cour de cassation, Crim., 11 juillet 1978 : Dalloz 1979, page 24 ; Crim., 5, octobre 1981 ; Dalloz 1982, JR page 466). Elles ont eu également à condamner la perception de paiement selon un

échelonnement ne respectant pas la réglementation en vigueur (Crim. 21 février 1984 : Dalloz 1984, page 448).

Par son article 2, le texte proposé maintient d'ailleurs le système de sanctions pénales, institué actuellement par l'article L.241-1 du code de la construction et de l'habitation, pour réprimer les violations de l'interdiction des paiements antérieurs à la signature du contrat ou à la date d'exigibilité de la créance.

La reconduction d'un dispositif protecteur du consommateur apparaît indispensable à votre commission. Elle doute cependant de la pertinence d'une insertion de cette mesure concernant d'abord la période précédant la conclusion du contrat, à l'article L.231-6.II, qui précise les modalités d'exécution du contrat après sa signature. En conséquence, le texte du paragraphe II lui paraîtrait mieux à sa place à l'article L.231-3.I. Elle vous propose donc d'adopter, par coordination avec l'amendement d'insertion déposé à l'article L.231-3, un amendement de suppression.

Par ailleurs, beaucoup de contrats de C.M.I. stipulent que le maître de l'ouvrage s'engage à signer toute procuration ou à donner toute délégation devant faciliter la gestion financière de la construction. De nombreux professionnels n'hésitent pas à lui faire ainsi signer des mandats en blanc pour obtenir le déblocage des fonds, sans qu'il soit tenu compte de l'échelonnement légal des paiements et de l'état d'avancement des travaux. De tels comportements conduisent souvent à des abus qui mettent l'accédant dans des situations dramatiques en cas de faillite du constructeur. Les clauses permettant ces pratiques ont été dénoncées par la Commission des clauses abusives, dans sa recommandation du 22 juin 1990. Elles ne sont cependant pas proscrites par la législation actuelle qui permet simplement de sanctionner leur mise en oeuvre.

Le paragraphe III propose donc de les prohiber pour retirer tout support légal à des actes interdits par le paragraphe II.

Le paragraphe IV, quant à lui, achève d'établir les règles de paiement en précisant les obligations et les responsabilités du prêteur. Celui-ci est habilité à effectuer directement, pour chaque échéance, des versements au constructeur, mais à défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage, il est responsable des conséquences préjudiciables de ses actes.

Ce dernier élément combiné à l'alinéa 4 de l'article L.231-5.I permet de déterminer le régime de responsabilité prévu par le projet de loi en cas de paiements contraires à ses dispositions.

Le constructeur ne devant ni exiger ni accepter des rétributions antérieurement à leur date d'exigibilité, il est responsable civilement du préjudice qui pourrait résulter, pour le maître de l'ouvrage, de la transgression de ces interdictions. Si le constructeur est défaillant, le garant supporte, au titre de la garantie de livraison, le coût de l'indemnisation du maître de l'ouvrage. Ce dernier, quelle que soit la situation du constructeur, et le garant, dans les seuls cas de défaillance, peuvent toutefois se retourner contre le prêteur, quand ledit prêteur a versé les fonds litigieux sans l'accord du maître de l'ouvrage.

L'analyse de ces règles conduit votre commission à considérer que leur mise en oeuvre harmonieuse se trouverait facilitée par une meilleure information du garant. Afin de lui permettre d'exercer ses responsabilités, et éventuellement de faire valoir ses droits, il serait logique que le prêteur l'informe des dates et des montants des versements effectués dans les mains du constructeur. De cette manière, le garant sera en mesure de contrôler, en tant que de besoin, l'adéquation des paiements aux travaux effectivement réalisés.

Votre commission vous soumet, en conséquence, un amendement en ce sens.

Elle souhaite, ensuite, que vous adoptiez le texte proposé pour l'article L.231-6 avec les modifications qu'elle vous a présentées.

Texte proposé pour l'article L.231-7

Dispositions diverses

Les trois alinéas qui composent cet article lui confèrent un caractère pour le moins hétéroclite.

Le premier d'entre eux a pour objet d'attribuer aux personnes mentionnées à l'article L.231-1 la qualité de constructeur d'ouvrage définie à l'article L.111-14 du code de la construction et de l'habitation. Il reproduit une disposition figurant actuellement à l'article L.231-2 (alinéa 5) du même code, mais d'une manière moins complète car, contrairement à cette disposition, il ne vise pas l'article 1972-1 du Code civil, bien que l'article L.111-14 en soit la très fidèle copie. Il introduit ainsi une distorsion que rien ne semble justifier

entre deux textes identiques et votre commission estime plus sage de conserver, sur ce point, la rédaction en vigueur. De plus, il lui apparaît que cette utile précision trouverait sa place de manière plus logique à l'article L.231-1. Aussi soumet-elle à votre approbation, par coordination avec l'amendement d'insertion déposé à l'article L.231-1, un amendement de suppression de cette disposition à l'article L.231-7.

Le deuxième alinéa a, en quelque sorte, vocation à réparer une omission de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. Celle-ci en créant l'article 1792-5 du Code civil a, en effet, déclaré d'ordre public les garanties décennales et de bon fonctionnement prévues aux articles 1792 et 1792-4 du même code. En revanche, elle ne s'est pas prononcée sur la garantie de parfait achèvement, instituée par l'article 1792-6. La jurisprudence a donc été portée à admettre la limitation conventionnelle de cette garantie. Ainsi, la deuxième Chambre de la Cour d'appel de Nancy (1) a considéré dans un arrêt du 23 janvier 1989 que : "*la limitation conventionnelle de la garantie de parfait achèvement à un mois à compter de la réception des travaux est parfaitement licite, l'article 1792-5 du Code Civil ne visant pas l'article 1792-6...*".

Cette interprétation fidèle à une lecture littérale est incontestable bien qu'elle s'oppose à celle donnée, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, par une réponse ministérielle du 30 octobre 1979 (2) qui affirmait que les dispositions de l'article 1792-6 ne pouvaient faire l'objet de clauses dérogatoires. Mais, inconvénient majeur, elle minore l'efficacité de la protection accordée à l'acquéreur par l'article 1792-6. Aussi, est-il proposé d'énoncer expressément que, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, la portée de cet article ne peut être limitée contractuellement. Ceci mettrait un terme à certaines pratiques consistant à réduire à un mois l'effet de la garantie de parfait achèvement.

Votre commission partage le souci ainsi exprimé, mais elle estime qu'il serait satisfait de manière plus claire et plus complète par une insertion à l'article 1792-5 plutôt que par la création d'un dispositif spécifique intégré au code de la construction et de l'habitation. Elle vous propose, en conséquence, la suppression de

(1) Cour d'appel de Nancy (2ème chambre), 23 janvier 1989. Gazette du Palais, 17-19 septembre 1989, page 13 (Eoux Masse contre S A R L. Logiter).

(2) J.O. Debats parlementaires. Sénat, 30 octobre 1979, page 3640. Rep. Min. M. Jean CAUCHON

cette disposition dans le code de la construction et de l'habitation, étant entendu qu'un amendement ultérieur vise à l'insérer dans le Code civil afin de lui conférer un champ d'application plus étendu.

Le troisième alinéa se révèle d'une portée beaucoup plus conséquente puisqu'il envisage une modification importante du régime de garantie contre les vices apparents.

Le vice apparent se définit comme une malfaçon technique de l'ouvrage qui doit apparaître dans toutes ses conséquences et toute son étendue. Il s'oppose aux vices cachés qui englobent tous les désordres qui n'apparaissent pas à vue lors de la visite de l'immeuble et qui sont des malfaçons internes de la construction se révélant après un certain usage des lieux.

Ont ainsi été considérés comme vices apparents :

- l'arrachement de la toiture d'un hangar lors d'un orage, en raison d'une erreur d'implantation du bâtiment qui était entièrement ouvert sur le côté soumis à l'action du vent dominant ;

- la pose de calages d'une charpente à cause d'un fléchissement ;

- la non conformité aux normes d'une installation électrique ;

- la protection insuffisante contre les risques d'incendie ;

- l'absence de bouches d'entrée d'air autoréglables pour la ventilation mécanique contrôlée.

Actuellement, le maître de l'ouvrage doit, au jour de la réception des travaux, non seulement signaler les vices apparents, mais surtout obtenir que ces vices soient mentionnés dans le procès-verbal de réception. La jurisprudence ne retient pas, en effet, la responsabilité des constructeurs pour les vices qui étaient apparents lors de la réception de l'ouvrage et pour lesquels le maître de l'ouvrage n'a fait aucune réserve (Cass. civ., 19 mars 1986 : Bull. civ. III, n° 29, page 23).

Cette jurisprudence semble contredire le fait que les articles 1782 et 2270 du Code civil, textes d'exception, seuls applicables en matière de garantie décennale, ne prévoient pas la moindre exonération de responsabilité pour les vices apparents. Elle se justifie cependant comme conséquence de l'accord manifesté par le maître de l'ouvrage, à condition toutefois que les vices aient été assez apparents pour être constatés même par un non technicien (Cass. civ.,

23 novembre 1976 : Bull. civ. III, n° 415, page 416 ; Cass. civ. III, 30 octobre 1980 : Gazette du Palais, 24 janvier 1981).

Une telle position des juridictions suppose donc que les vices apparents pour lesquels il n'a pas été formulé de réserves aient été connus et pour le moins tolérés si ce n'est admis.

Or, bien souvent, le maître de l'ouvrage se trouve contraint d'accepter la réception sans réserves pour pouvoir entrer dans les lieux et, en donnant cette acceptation factice et de pure forme, il perd ainsi ses droits à réparation.

La gravité du problème a été souligné en 1981 par la Commission des clauses abusives dans son avis n° 81-02 qui estime que : *"la réception des travaux est un acte important de l'opération de construction ; que la plupart des contrats contiennent des clauses qui ont pour effet, sinon pour finalité, d'obliger le consommateur à prononcer la réception sans réserves quand bien même les travaux ne seraient pas achevés ou que de nombreux défauts apparents existeraient ; qu'en effet, la majorité des contrats stipulent que le consommateur n'a le choix qu'entre prononcer la réception sans aucune réserve ou refuser cette réception, auquel cas le professionnel ne lui remettra pas les clefs, et ce quand bien même les réserves ne porteraient que sur quelques vices apparents ou travaux de finition ; que ces clauses pèsent de manière excessive sur la volonté du consommateur qui, pressé de prendre possession, accepte bien souvent de signer une réception sans réserves qui ne correspond ni à sa volonté ni à la réalité"*.

En conséquence, la commission recommandait la suppression des clauses ayant un tel objet.

Pourtant, les dispositions de nature à restreindre la possibilité d'émettre des réserves lors de la réception des travaux restent fréquentes selon les enquêtes, menées en 1989, par les directions départementales de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes. Ainsi, le procès-verbal est parfois dactylographié à l'avance et il ne laisse aucune place pour l'inscription d'éventuelles réserves.

Pour améliorer la situation du maître de l'ouvrage lors de la réception de la maison, le projet de loi prévoit de modifier le régime existant en s'inspirant de celui instauré pour les ventes d'immeubles à construire.

Dans ce cadre, l'article L.261-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'après la prise de possession, l'acquéreur bénéficie d'un délai d'un mois pour signaler des vices de construction alors apparents. Le projet de loi veut accorder le même délai au

souscripteur d'un contrat de construction d'une maison individuelle pour dénoncer ceux de ces vices qu'il n'aurait pas signalés au moment de la réception.

La mesure proposée semble de nature, d'une part, à contribuer à la résolution de l'important problème que posent les pratiques contraignantes utilisées lors de la réception et, d'autre part, à diminuer le nombre des litiges survenant avec les assureurs au sujet de la nature apparente ou cachée des vices non signalés à la réception.

Cependant, elle n'apparaît pas la seule pouvant avoir une influence positive en ce domaine. En outre, la dénonciation des vices apparents postérieurs à l'entrée dans les lieux peut entraîner, à l'inverse, des abus de la part d'accédants indécents. Enfin, le caractère exclusif du dispositif tend à rendre, entièrement et définitivement, illusoire le principe de réception contradictoire posé par la loi du 4 janvier 1978 à l'article 1792-6 du Code civil.

Votre commission souhaite qu'une alternative permettant un prononcé contradictoire de la réception reste ouverte aux parties et que ce prononcé puisse, réellement, s'effectuer dans des conditions incontestables.

La présence d'un professionnel agréé aux côtés du maître de l'ouvrage au moment de la réception lui apparaît répondre à cette exigence. Des défauts, surtout apparents, ne peuvent guère passer inaperçus aux yeux d'un expert et si, par inadvertance, il induisait son client en erreur, il engagerait sa responsabilité civile professionnelle. La solidité de la garantie ainsi offerte au maître de l'ouvrage est donc incontestable. Aussi, dans le cas d'une réception s'étant déroulée dans des conditions aussi sûres, ne serait-il plus nécessaire de lui permettre de dénoncer les vices apparents dans le mois qui suit. Le constructeur se trouverait alors protégé, du même coup, de toutes les contestations pouvant suivre l'absence d'une réception contradictoire.

Le choix d'une telle option devrait, cependant, rester à l'entière appréciation du maître de l'ouvrage pour éviter une répercussion automatique sur le coût de la construction et pour, éventuellement, inciter le constructeur, soucieux d'obtenir un achèvement impeccable du chantier, à proposer des réductions de prix en cas de recours à un professionnel agréé.

En conséquence, votre commission soumet à votre approbation un amendement complétant en ce sens le dernier alinéa de l'article L.231-7.

Elle vous demande ensuite d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-7 avec les amendements qu'elle vous a soumis.

Texte proposé pour l'article L.231-8

Notice d'information

Selon les termes de cet article, le constructeur devra adresser au maître d'ouvrage avec le contrat une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel.

Il est prévu qu'elle présente les grands principes qui régissent le contrat et qu'elle incite l'acquéreur à se renseigner auprès des associations départementales d'information sur le logement.

Votre commission vous demande d'adopter, dans la forme présentée, le texte proposé pour l'article L.231-8.

Texte proposé pour l'article L.231-9

Obligations du prêteur

Les acheteurs d'une maison individuelle souscrivent, dans leur quasi totalité, un prêt immobilier pour financer leur investissement. Le prêteur se trouve donc le plus souvent un intermédiaire obligatoire dans la procédure de conclusion du contrat. C'est la raison pour laquelle le projet de loi lui confie le soin de vérifier que ledit contrat comporte les énonciations obligatoires prévues à l'article L.231-2 et lui interdit de formuler une offre de prêt si tel n'est pas le cas.

Cette disposition appelle trois remarques.

- Il convient tout d'abord de rappeler que la tâche du prêteur se trouverait singulièrement compliquée sans une normalisation minimale des documents à vérifier et que les

professionnels de la construction ont sans doute un rôle à jouer en la matière.

● Il s'agit, ensuite, de souligner que le prêteur ne peut vérifier toutes les énonciations mentionnées à l'article L.231-2 puisque certaines d'entre elles (référence de l'assurance de dommage ouvrage, justification de la garantie de livraison et bien entendu le montant du prêt...) ne pourront figurer à l'acte qu'après que le prêt ait été obtenu et non au moment où le prêteur l'examine pour émettre une offre de prêt.

● Il faut, enfin, reconnaître qu'aucune sanction de la transgression de l'obligation imposée au prêteur n'est prévue par le projet de loi, alors que les conséquences de sa négligence concernant les clauses irrégulières légitimant un paiement anticipé du prix peuvent avoir à être indemnisées par le garant.

Votre commission vous propose donc **un amendement** qui, d'une part, met à la charge du prêteur une obligation moins large que celle proposée mais plus adaptée à sa situation et qui, d'autre part, le responsabilise lorsque les conséquences préjudiciables d'un paiement anticipé résultent d'une clause illégale du contrat qu'il a mission de vérifier.

Elle vous demande d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-9 ainsi amendé.

Texte proposé pour les articles L.231-10 et L.231-11

Révision du prix

La maîtrise de l'inflation modère aujourd'hui l'importance du problème que peut poser la révision du prix prévu au contrat de construction de maison individuelle alors que cette question a connu, de par le passé, de nombreuses péripéties contentieuses. Son le fondement notamment de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, le pouvoir réglementaire avait, en effet, organisé l'indexation en ouvrant une alternative entre deux indices : l'index pondéré départemental (I.P.D.), publié par le ministère de la construction et de l'habitation, et l'indice du coût de la construction (I.C.C.), publié par l'INSEE.

En pratique, les constructeurs recouraient tous à l'I.P.D. assurant une indexation sur les coûts de construction plutôt qu'à

l'I.C.C., indice de prix reflétant l'état du marché. Les difficultés sont nées de la décision du ministère de l'équipement, prise en 1977, de cesser de publier l'I.P.D. pour le remplacer par le B.T. 01, sans que les textes réglementaires en vigueur soient modifiés.

Les constructeurs commencèrent alors à se référer systématiquement à l'indice B.T. 01, lequel se révéla entraîner des révisions de prix beaucoup plus importantes que celles résultant de l'indexation sur l'indice de l'INSEE. Constatant, au début des années 1980, ce caractère inflationniste des éléments de calcul du B.T. 01, les associations de consommateurs incitèrent les candidats à la propriété d'une maison individuelle à intenter des actions en justice pour faire reconnaître l'illicéité d'une telle indexation puisque, l'I.C.C. n'étant plus publié, seul l'indice de l'INSEE se trouvait reconnu au plan réglementaire.

L'absence d'action gouvernementale sur ce point de polémique s'expliquait par un avis du Conseil d'Etat déclarant contraire à l'article 34 de la Constitution le dispositif réglementaire en place. L'affaire se développa donc et opposa, pendant trois ans, les associations de consommateurs aux constructeurs de maisons individuelles. Ceux-ci arguaient que la réglementation n'étant pas d'ordre public, le droit commun des clauses d'indexation (article 79 de l'ordonnance du 30 décembre 1958) s'appliquait et justifiait l'emploi du B.T. 01.

La Cour de cassation, par un arrêt du 18 avril 1984 (Civ. 3e, 18 avril 1984 : J.C.P. 1984.II.20 268), a pris position en ce sens et a réglé le problème pour le passé pendant qu'au même moment le législateur établissait un nouveau régime pour l'avenir avec la loi n° 84-601 du 13 juillet 1984 relative à la révision du prix des contrats de construction d'une maison individuelle et de vente d'immeuble à construire. Les nouvelles dispositions législatives visaient à obtenir un équilibre qui ne pénalise pas les accédants à la propriété et ne lèse pas les constructeurs. Elles organisent l'emploi de l'index B.T. 01, en précisant que cet index ne peut être utilisé que dans des conditions qui limitent les hausses de prix pouvant résulter de son emploi.

Le mécanisme retenu par le projet de loi reproduit exactement le dispositif résultant de ce texte.

La révision du prix, lorsqu'elle est prévue au contrat, est appliquée en fonction de la variation d'un indice national qui doit rendre compte de l'évolution du coût des facteurs de production dans le secteur du bâtiment. Cet indice est publié par le ministère en charge de la construction et de l'habitation. Ses variations peuvent influencer soit en une fois sur le prix total, soit, successivement, sur

chacun des paiements. Le choix de l'une de ces deux possibilités, exclusives l'une de l'autre, est laissé à la liberté des cocontractants.

S'ils optent pour une révision du prix global, celle-ci joue à 100 % lorsque l'indice enregistre un changement entre la date de la signature du contrat et le jour suivant d'un mois, soit la date d'obtention du permis de construire, soit la date d'obtention des prêts immobiliers, la plus tardive de ces deux dernières dates étant seule retenue.

Si les parties choisissent la révision du montant de chaque paiement, celle-ci s'effectue dans la limite de 60 à 80 % de la variation de l'indice survenue entre la date de signature du contrat et la date prévue pour la livraison de l'immeuble. Dans cette hypothèse, la date de livraison de l'immeuble n'est toutefois retenue que dans la limite d'un délai de dix mois calculé à partir de la date où le maître de l'ouvrage s'est trouvé avoir obtenu à la fois le permis de construire et ses prêts immobiliers.

A l'époque de l'adoption de la loi de 1984 précitée, cette formule d'indexation partielle avait été présentée comme étant de nature à séduire les petites entreprises qui, éprouvant quelque peine à maîtriser l'évolution de leurs charges au cours des opérations de construction, ne peuvent offrir aux accédants des prix fermes et définitifs à l'ouverture des chantiers.

En définitive, l'indexation n'est jamais complète puisque :

- si elle se trouve égale à 100 % de la variation de l'indice, elle est limitée dans le temps jusqu'au moment où l'ouverture du chantier devient possible ;
- si elle peut s'étendre jusqu'à dix mois après le moment où l'ouverture du chantier devient possible, elle se trouve comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

Le calcul de cette variation est défini par le projet de loi et résulte de la comparaison du dernier indice publié au jour de la signature du contrat avec, selon le choix effectué par les parties, le dernier publié soit avant la date de chaque paiement soit avant la date clôturant la durée de l'indexation à 100 %. Actuellement, en vertu du décret n° 85-829 du 29 juillet 1985, l'indice retenu est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé B.T. 01 créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction du bâtiment. Il est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Pour garantir l'information du maître de l'ouvrage sur la solution proposée, le texte impose deux mentions obligatoires au contrat. D'une part, les deux modalités ouvertes doivent être reproduites à l'acte, accompagnées d'une clause paraphée par le maître de l'ouvrage où il reconnaît en avoir été informé par le constructeur. D'autre part, la modalité retenue doit figurer au contrat. Le texte indique qu'elle est choisie d'un commun accord par les parties, mais en réalité, chaque constructeur tend logiquement à ne retenir que la solution qui l'intéresse et n'offrira que celle-ci. En outre, le coût de chacune des modalités n'étant pas précisé, l'information ainsi assurée au maître de l'ouvrage n'est donc, sauf exception, que de pure forme.

Cependant, la sanction de son inobservation est sévère puisqu'à défaut des mentions prévues, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'article L.231-11 décrit les modalités légales de détermination de la date à partir de laquelle se trouvent calculés les délais limitant dans le temps le jeu des deux formes d'indexation. Comme cela a été indiqué, cette date est celle où le maître de l'ouvrage détient à la fois les autorisations de construire et les prêts immobiliers nécessaires à la réalisation de la construction. Elle correspond au moment où l'ouverture du chantier devient possible, même si elle n'est pas effective, car il n'est pas souhaité que le jeu de l'indexation dépende du bon vouloir du constructeur.

Pour apprécier la portée des règles ainsi établies, il convient donc de rappeler les dispositions légales qui s'appliquent actuellement aux demandes d'autorisation de construire et aux demandes de prêts immobiliers.

Pour ce qui concerne la demande de permis de construire, lorsqu'elle a été effectuée de manière complète, l'autorité compétente pour statuer envoie au demandeur une notification qui précise, notamment, les délais de l'instruction et les conditions d'octroi d'un permis tacite en cas de non-respect de ces délais. Le délai d'instruction part de la date de réception en mairie de la demande et, pour une maison individuelle, il se trouve fixé à deux mois, étant entendu qu'il peut être majoré d'un mois dans certaines circonstances et qu'il peut être porté à cinq mois, lorsque le projet est soumis à enquête publique.

Lorsque le projet ne peut bénéficier d'un permis tacite, les travaux ne peuvent être entrepris qu'après réception d'une décision positive. Dans le cas où, au contraire, un permis tacite n'est pas exclu, il sera réputé accordé si aucune décision n'est adressée avant la date limite d'instruction.

Pour ce qui concerne les prêts immobiliers, lorsque le maître de l'ouvrage finance son acquisition par ce moyen, son contrat de construction n'est considéré comme valide qu'à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à un mois, en vertu de l'article 17 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. Ce délai peut être d'une durée supérieure puisque, d'une part, le même texte oblige le prêteur à maintenir son offre pendant trente jours au moins, à compter de sa réception par l'emprunteur (article 7, alinéa 1er) et que, d'autre part, cette offre se trouve le plus souvent émise quelque temps après la souscription du contrat de construction. La loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, visée par le projet de loi, a récemment précisé les formalités devant présider à la conclusion des prêts immobiliers en exigeant une offre et une acceptation effectuées par voie postale.

La référence à ce dernier texte, qui n'a pourtant pas modifié le régime des délais existant, est d'ailleurs la seule adjonction réalisée par le projet de loi au dispositif adopté en 1984 qui figure actuellement aux articles L.231-1-1 et L.231-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Au total, la date prévue à l'article L.231-11 du projet ne peut être postérieure de moins de deux mois à la signature du contrat par le jeu combiné de la loi de 1979 (un mois de délai après la signature) et de l'article L.231-11 (un mois de délai à compter de la date précédente), même si le permis de construire est délivré en moins d'un mois. Cette date sera fréquemment postérieure de trois mois à la signature du contrat (un mois après les deux mois nécessaires à l'obtention du permis de construire tacite), mais elle ne pourra pas, sauf circonstances exceptionnelles, être reportée de plus de six mois au-delà du moment où le contrat de construction a été signé (un mois après les cinq mois nécessaires à l'obtention tacite d'un permis de construire soumis à enquête publique).

Ainsi, le jeu d'une indexation totale se trouve limité légalement aux six mois suivant la signature du contrat et celui d'une indexation partielle aux quinze mois suivant ce même événement.

En définitive, la rédaction proposée ici ne change en rien le droit existant, dont le caractère équilibré se trouve reconnu par toutes les parties concernées.

Votre commission souhaite donc que vous adoptiez, sans modification, le texte proposé pour les articles L.231-10 et L.231-11.

Texte proposé pour l'article L.231-12

Contrat de sous-traitance

Les garanties édictées par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance s'appliquent difficilement, nous l'avons vu, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle.

Cela résulte, d'abord du fait, que la procédure de paiement direct ne peut, au sens de la jurisprudence, être engagée sans agrément préalable par le maître de l'ouvrage. Cet agrément, rarement sollicité, demeure exceptionnel car la logique du contrat de construction tend à privilégier la tranquillité du maître de l'ouvrage et à le délivrer des soucis de gestion du chantier en lui réservant un interlocuteur unique : le constructeur.

A ce sujet, l'interprétation des dispositions législatives a bien, par le passé, donné lieu à un débat au sein de la Cour de cassation entre la Chambre commerciale et la troisième Chambre civile, mais celui-ci a été tranché définitivement par trois arrêts de la Chambre mixte en date du 13 mai 1981 (Dalloz 1981, p.309 et suivantes). La Chambre commerciale (Ch. com., 19 mai 1980 : J.C.P. 1980 ed. G.II, 19940) affirmait que même non accepté, le sous-traitant a, de par la loi, en cas de défaillance de l'entrepreneur principal, une action directe contre le maître d'ouvrage, alors que la troisième Chambre civile décidait (Cass. civ. 3e, 29 mai 1980 : J.C.P. 1980, ed. G. II, 19940) que "*les sous-traitants n'ont une action directe contre le maître d'ouvrage que si celui-ci a accepté chaque sous-traitant et agréé les conditions de chaque contrat de sous-traitance...*". La Chambre mixte a repris exactement la formule de la troisième Chambre civile et elle a donc fait prévaloir une lecture de la loi consistant à appliquer les dispositions générales (titre premier), aussi bien au paiement direct (titre II), qu'à l'action directe (titre III).

Elle a ainsi édicté une règle protectrice des intérêts des candidats à la propriété d'une maison individuelle qui semble devoir être approuvée. En effet, sans la procédure d'agrément, le signataire d'un contrat de construction d'une maison individuelle ne pourrait opérer aucun contrôle sur les sommes qui lui seraient réclamées par les sous-traitants. Il serait, dès lors, soumis au risque de payer deux fois les mêmes travaux, une fois au constructeur et une fois au sous-traitant. De plus, il faut convenir que la mise en oeuvre de l'action

directe sans agrément préalable eut singulièrement compliqué l'échelonnement des paiements réglementés par les articles R. 231-6 et R.231-15 du code de la construction et de l'habitation, puisque ceux-ci dépendent de la réalisation des étapes de la construction et qu'il n'est pas prévu de ventilation des sommes versées par marchés ou par corps de métier.

En tout état de cause, la jurisprudence instituée en 1981 se trouve désormais confirmée (Cass. civ. 3e, 5 juin 1985 : J.C.P 1986, Prat., 9806) et précisée. Il a été jugé que l'acceptation tacite du sous-traitant ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté du maître d'ouvrage et non d'une attitude simplement passive de ce dernier (Cass. civ. 3e, 18 juillet 1984 : Bull. civ. III, n° 141, page 109).

Certes, la loi n° 86-143 du 6 janvier 1986 a complété la loi de 1975 par un article 14.1 qui impose au client, maître de l'ouvrage, de mettre en demeure le titulaire du marché de faire accepter ses sous-traitants. Cependant, dans le souci de ne pas soumettre les familles qui font construire à de trop lourdes formalités, cette obligation ne s'impose pas aux particuliers qui construisent pour eux-même ou pour les leurs. Elle n'a, de ce fait, guère eu d'effets sur la construction pavillonnaire.

Le sous-traitant d'un marché passé dans le cadre de maison individuelle connaît donc une lourde incertitude financière.

Celle-ci se trouve accentuée par l'impossibilité de bénéficier du second volet protecteur de la loi de 1975 : la garantie économique offerte par une caution solidaire de l'entrepreneur principal. La souscription traditionnelle de contrats oraux, pour le type de mission confiée au sous-traitant, interdit toute preuve de l'engagement de l'entrepreneur principal et, par conséquence, tout cautionnement.

Le projet de loi, sans modifier les conditions d'application de la loi de 1975 au contrat de construction d'une maison individuelle, cherche à supprimer les risques liés à l'exercice d'une sous-traitance irrégulière.

Son alinéa premier impose au constructeur de souscrire par écrit ses contrats de sous-traitance. Cette disposition devrait faciliter l'obtention de la garantie financière prévue par la loi de 1975 pour les paiements dus, en vertu du sous-traité, par l'entrepreneur principal. Votre commission ne peut donc que l'approuver.

Elle estime cependant nécessaire d'en préciser quelque peu la formulation. Le mot "lot", utilisé pour désigner les différents marchés de travaux passés pour réaliser la construction, correspond, semble-t-il, à une terminologie utilisée, à cet effet, dans les métiers du bâtiment. En droit, en revanche, ce mot a un sens défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qualifie les différentes parties d'un immeuble réparties entre les propriétaires.

Pour éviter toute ambiguïté sur la portée de la disposition examinée, votre commission vous propose donc **une modification** d'ordre rédactionnel.

Les alinéas 2 à 7 prévoient, par ailleurs, de faire figurer dans ce contrat écrit, plusieurs énonciations obligatoires.

La première concerne la désignation de la construction, du nom et de l'adresse du maître de l'ouvrage et du garant. Elle introduit une possibilité de relation directe entre le sous-traitant et le maître d'ouvrage qui reste toutefois quelque peu formelle.

Les suivantes visent la description des travaux selon une présentation identique à celle du contrat de construction, l'indication du prix ainsi que ses éventuelles modalités de révision, et la mention du délai d'exécution des travaux avec le montant des pénalités de retard.

Le contrat de sous-traitance doit également fixer les modalités de paiement, ainsi que les pénalités de retard, étant entendu que le texte exige le règlement du prix dans les quarante-cinq jours suivant la réception de la construction.

Il convient, à ce propos, de remarquer que la formule "*réception de la construction*" utilisée par le projet de loi ne vise aucunement le moment de l'acceptation des travaux du sous-traitant par l'entrepreneur, mais celui où la livraison de la maison individuelle est acceptée par le maître d'ouvrage. Si pour le couvreur et surtout pour le menuisier qui pose les huisseries, un tel délai peut paraître raisonnable, il n'en va pas de même pour les artisans qui sont intervenus dans les premiers temps du chantier. Pour le sous-traitant qui a effectué les travaux de fondation ou le gros oeuvre de maçonnerie, la règle posée se révèle même excessivement pénalisante.

Le risque majeur pour tous les sous-traitants, quelle que soit la date de leur participation aux travaux, demeure, en effet, la disparition du constructeur entre le moment où ils ont effectué leur mission et le moment où ils sont payés. Or, le projet dans sa

rédaction actuelle introduit une inégalité flagrante entre des entreprises exposées au même risque en faisant varier la durée de la période sensible en fonction de la date d'intervention sur le chantier. Votre commission estime, quant à elle, qu'il est :

- non seulement, indispensable d'établir une égalité de traitement entre tous les sous-traitants ;

- mais aussi de restreindre, le plus possible, la période de leur vulnérabilité maximale, dans les limites compatibles avec les intérêts légitimes du constructeur.

Un tel objectif se trouverait satisfait par le paiement du sous-traitant dans les 45 jours suivant le règlement fait au constructeur pour le lot de travaux comprenant ceux réalisés par le sous-traitant, lorsqu'ils ont été antérieurement acceptés par le constructeur. Votre commission vous propose, en conséquence, **un amendement** édictant une telle règle.

Le **dernier alinéa** oblige le constructeur à envoyer copie des contrats de sous-traitance à l'organisme qui fournit la garantie de livraison. Cet alinéa ouvre la possibilité au sous-traitant retenu par le constructeur d'être désigné, par le garant, pour effectuer la prestation prévue même en cas de défaillance du constructeur. La disposition assure aussi le garant de disposer, si besoin est, d'un volant d'entreprises familiarisées avec les chantiers du constructeur et compétentes pour les achever.

En conséquence, votre commission vous demande d'adopter le texte proposé pour l'article L.231-2 avec les modifications qu'elle vous a soumises.

Insertion d'un nouveau chapitre II du titre III du livre II

Il est prévu la création d'un chapitre II au titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, intitulé "*Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan*" que **votre commission vous demande d'approuver.**

Texte proposé pour le texte de l'article L.232-1

Contrat de construction sans fourniture de plan

1. Champ d'application

Dans le cadre du dispositif résultant de la loi de 1971, le critère essentiel du contrat de C.M.I. par rapport aux autres formes juridiques que pouvait prendre l'édification d'une maison individuelle s'avère la fourniture du plan d'un tel immeuble par la personne assurant sa construction.

La rédaction proposée pour l'article L.231-1 du présent projet respecte cette définition traditionnelle et l'étend même à des modalités de fourniture de plan qui n'étaient pas prévues par l'ancienne législation.

L'indice central retenu par l'article L.232-1 pour définir la spécificité du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan est tout autre. L'immeuble concerné est le même que celui visé à l'article L.231-1. En revanche, le critère de la fourniture de plan se trouve, expressément, exclu puisque le nouveau dispositif n'a vocation à s'appliquer qu'aux contrats de louage d'ouvrage qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L.231-1. L'élément déterminant de la qualification repose sur l'ampleur des travaux confiés à un même entrepreneur.

Lorsqu'une même personne exécute les travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau pour un immeuble possédant tous les caractères d'une maison individuelle, le contrat d'entreprise qu'il passe avec le maître de l'ouvrage est qualifié par le projet de loi de contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan. Les travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau correspondent à l'ensemble des prestations permettant l'achèvement extérieur de la construction à l'exception de la pose des portes et fenêtres.

Le principe retenu par la disposition examinée paraît devoir être approuvé. A maints égards, l'entrepreneur qui effectue la plus grande partie des travaux indispensables à l'édification de la maison, joue un rôle essentiel dans la concrétisation des projets de l'accédant. Même s'il ne fournit pas les plans, le caractère déterminant de son action justifie la mise en place d'un cadre juridique spécifique. Les acquéreurs d'un même type d'immeubles (une maison individuelle) recourant à des moyens similaires pour le faire édifier (un contrat de louage d'ouvrage) ne sauraient, en effet, supporter une trop grande différence de traitement. Que celui qui réalise les travaux fournisse, ou non, les plans à son client ne saurait

suffire à légitimer une protection de l'accédant presque complète dans un cas, les aléas courants d'une opération techniquement complexe et financièrement éreintante dans l'autre cas. La généralisation et l'extension de la garantie extrinsèque entraînent un tel renforcement de la sécurité offerte par le contrat de C.M.I.-A.F.P. qu'elles supposent, pour éviter des déséquilibres, sources de perturbations, un encadrement corrélatif des autres contrats de construction. Sinon, les personnes les plus contraintes par le nouveau régime seraient insidieusement incitées à s'y soustraire, en faisant appel à un autre type de contrat.

En accord avec cette nouvelle limitation de la liberté contractuelle dans le domaine de la construction, votre commission estime toutefois qu'une correction des modalités de sa mise en oeuvre s'impose.

En effet, dans de nombreuses régions, la réalisation par une même entreprise de travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau constitue une pratique traditionnelle qui ne pose pas, le plus souvent de problèmes particuliers. Or, l'obligation d'apporter une garantie de livraison pour exercer cette activité assurée, habituellement, par les petites entreprises du bâtiment risque de les pénaliser à l'excès. La faiblesse de leur surface financière, qui ne correspond nullement à un manque de sérieux, pourrait faire obstacle à la délivrance d'une caution et restreindre, voire interdire, leur accès à ce marché.

Un tel résultat limiterait considérablement le nombre d'intervenants auxquels pourront faire appel les candidats acquéreurs et perturberait, quelque peu, les conditions d'une saine concurrence.

Il serait donc préférable de réduire le champ d'application du contrat de louage d'ouvrage réglementé, en substituant à la condition du "gros oeuvre et mise hors d'eau" celle du "gros oeuvre, de clos et de couvert" qui correspond mieux à la répartition technique pratiquée sur les chantiers de construction par les petites et moyennes entreprises artisanales.

Votre commission vous propose donc un amendement permettant d'obtenir cet assouplissement.

Il lui apparaît, cependant, que la notion technique de travaux de gros oeuvre, de clos et de couvert devrait être précisée juridiquement par le Gouvernement. L'expression -tout comme celle de mise hors d'eau- participe pleinement de la terminologie usuelle des métiers du bâtiment -et il n'en existe pas de mieux appropriée pour obtenir l'effet souhaité- mais elle ne fait pas encore, en droit, l'objet d'une définition particulière. De ce fait, il serait judicieux que les débats en séance publique et, éventuellement, des décrets

ultérieurs explicitent nettement ce nouveau critère, afin que le juge soit mieux éclairé lorsqu'il aura à l'appliquer.

2. Contenu du contrat de C.M.I. sans fourniture de plan

L'étendue des prestations de l'entrepreneur qui propose ce type de contrat étant moins importante que celles du constructeur, au sens de l'article L.231-1 du projet de loi, les énonciations qu'il doit porter au contrat sont moins nombreuses et moins détaillées.

Tout comme dans le contrat de construction avec fourniture de plan, il est, cependant, nécessaire d'indiquer :

- la désignation du terrain ;
- la consistance et les caractéristiques du bâtiment à construire ;
- le prix convenu ainsi que les modalités de son règlement et de sa révision éventuelle, mais il doit être observé que les règles présidant à cette révision sont ici laissées à la liberté des parties ;
- le délai d'exécution des travaux et des pénalités applicables en cas de retard ;
- la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage ;
- l'indication de la possibilité pour ce dernier de se faire assister par un tiers lors de la réception des travaux ;
- et la justification de la garantie de livraison apportée par l'entrepreneur. Celle-ci se révèle, là encore, un élément essentiel de l'efficacité du nouveau dispositif.

Sur l'avant-dernier point, votre commission vous propose une **modification de coordination** reproduisant l'amendement de même nature déposé à l'article L.231-2.

Pour ce qui concerne la justification de la garantie de livraison, le dispositif proposé exige, de manière paradoxale, qu'elle figure au contrat lors de sa conclusion alors que la délivrance de cette garantie exige la présentation du contrat. Dans la logique du texte, le **contrat ne pouvant être conclu sous conditions suspensives**, ou, en infraction avec la loi, il ne sera jamais souscrit alors que les

circonstances l'exigent ou, conformément au texte, il sera souscrit dans une forme illégale.

Pour débloquer cette situation, quelque peu absurde, votre commission juge qu'il suffirait d'exiger que le contrat comporte l'engagement pris par l'entrepreneur de fournir l'attestation de garantie au plus tard à la date d'ouverture du chantier. Les règles générales de la responsabilité contractuelle qui sanctionneraient l'irrespect de son obligation et surtout l'incrimination pénale qui réprime cette infraction à l'article 4 du projet composent un système incitatif qui paraît, en l'espèce, suffisant à votre commission.

En conséquence, elle soumet à votre approbation un **amendement** en ce sens.

Pour souligner les différences avec le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, il est nécessaire de préciser que le contrat de construction de C.M.I.-A.F.P. n'a pas à mentionner :

- le titre de propriété du maître de l'ouvrage ;
- la conformité aux règles de construction du code de la construction et de l'habitation ;
- la consistance des travaux d'adaptation au sol et de tous les travaux extérieurs et intérieurs, ainsi que le coût de raccordement aux divers réseaux ;
- les travaux que se réserve le maître de l'ouvrage ;
- l'obtention du permis de construire ;
- les modalités de financement, ainsi que la nature et le montant des prêts obtenus ;
- et la date d'ouverture du chantier.

Au total, le contenu obligatoire du contrat de C.M.I.-S.F.P. est très sensiblement réduit et simplifié par rapport à celui du contrat de S.M.I.-A.F.P.

Votre commission souhaite que vous adoptiez le texte proposé pour l'article D.232-1 avec les amendements qu'elle vous a présentés.

Texte proposé pour l'article L.232-2

Régime du contrat de construction sans fourniture de plan

Le régime du contrat de C.M.I.-S.F.P. est fondé sur les règles déjà proposées par le projet de loi pour le contrat de C.M.I.-A.F.P., mais seulement sur une partie de ces règles.

Ces règles, communes à chacun des deux types de contrat, sont fixées sous forme de renvoi aux dispositions relatives au contrat de C.M.I.-A.F.P. et englobent :

- la possibilité que les stipulations se réfèrent à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat ;
- la définition et les principes de mise en oeuvre de la garantie de livraison ;
- l'interdiction de versements antérieurs à la signature du contrat ou à leur date d'exigibilité ;
- la dénonciation des vices apparents dans le mois qui suit la réception ;
- l'adjonction au contrat d'une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel ;
- et l'obligation de souscrire des contrats de sous-traitance par écrit dans le respect des énonciations légales obligatoires.

Pour ce qui concerne la référence au régime des paiements, votre commission vous propose un **amendement de coordination** car elle a souhaité le déplacement de cette mesure de l'article L.231-6 à l'article L.231-3.

Certaines des dispositions organisant le contrat de C.M.I.-S.F.P. ne s'appliquent pas au contrat de C.M.I.-S.F.P. Il s'agit, notamment :

- de la possibilité de conclure un contrat sous conditions suspensives ;
- du régime du dépôt de garantie ;
- et de la détermination légale des modalités de révision.

En définitive, la liberté laissée aux parties d'un contrat de C.M.I.-S.F.P. est plus importante, mais les mesures les plus

protectrices de l'acquéreur instituées pour le contrat de C.M.I.-A.F.P. se trouvent reprises. Il y a ici encore application du principe de parallélisme partiel entre les deux types de contrat, qui a déjà été observé lors du commentaire de l'article précédent. Cela demeure parfaitement logique. Le souci de protéger les intérêts dans les deux cas de l'accédant à la propriété d'une maison individuelle est identique et chaque contrat englobe des situations similaires présentant, cependant, des différences sensibles dans l'importance des engagements de chacune des parties.

Votre commission vous demande d'adopter le texte proposé pour l'article L.232-2 dans la forme qu'elle vous soumet.

°

° °

Elle vous demande, ensuite, d'adopter, dans son ensemble, l'article premier du projet de loi avec les amendements qu'elle vous a présentés.

Article additionnel après l'article premier

Garantie de parfait achèvement

Le projet de loi prévoit, à l'article L.231-7, d'attribuer dans le code de la construction, le caractère d'ordre public à la garantie de parfait achèvement pour tous les contrats de construction de maisons individuelles. Ainsi qu'elle vous l'a déjà indiqué, lors de l'examen de l'article précité, votre commission estime préférable que cette précision figure dans le Code civil et englobe tous les contrats de louage d'ouvrage afin que ses effets bénéfiques puissent s'étendre au plus grand nombre d'accédants à la propriété immobilière.

Votre commission se trouve donc amenée à vous demander d'adopter cet article additionnel dans la rédaction qu'elle vous propose.

Articles 2 et 3

Modifications de références

Les mesures prévues au projet de loi entraînent un changement dans la numérotation de plusieurs dispositions qui figurent déjà dans le code de la construction et de l'habitation et qui se trouvent visées sous leurs références actuelles dans ce code. Les deux articles examinés réalisent l'harmonisation des visas existants avec les nouvelles références.

L'interdiction de tout versement antérieur à la signature du contrat de construction ou à la date d'exigibilité de la créance figure actuellement à l'article L.231-2 du code précité. Le projet édictant la même interdiction à l'article L.231-6, l'article 2 modifie en conséquence l'article L.241-1 qui sanctionne pénalement la transgression de cet interdit.

Votre commission vous demande sur ce point d'adopter un **amendement de coordination** puisqu'elle a proposé de déplacer la disposition visée de l'article L.231-6 à l'article L.231-3.

De même, toujours dans le code de la construction et de l'habitation, l'article L.241-3 interdit à toute personne ayant fait l'objet d'une condamnation définie à l'article premier de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947, relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles, de participer à la conclusion d'un contrat de construction d'une maison individuelle. Cette qualification, ayant été étendue aux contrats ne comportant pas de fourniture de plan par l'article L.232-1 inscrit au projet, l'article 3 inclut cette dernière référence dans le champ de l'interdiction.

L'article premier de la loi de 1947 précitée vise, d'une part, toute personne qui a fait l'objet d'une condamnation définitive à une peine afflictive et infamante ou à une peine d'emprisonnement sans sursis pour faits qualifiés de crimes par la loi et, d'autre part, toute personne ayant subi une condamnation définitive à plus de trois mois d'emprisonnement, sans sursis, pour des délits dont la liste est précisée par cet article.

En conséquence, votre commission vous demande d'adopter l'article 2 dans la forme qu'elle vous propose et l'article 3, sans modifications.

Article 4

Sanctions pénales

Actuellement, l'irrespect des règles de forme édictées pour la souscription d'un contrat de construction d'une maison individuelle entraîne uniquement la nullité de l'acte. Pour chacun des trois types de contrat qu'il définit (contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, contrat de sous-traitance, contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan), le projet de loi prévoit également cet effet en cas de non conformité aux prescriptions formelles, mais il édicte, en outre, des sanctions pénales à l'encontre soit du constructeur, soit du principal entrepreneur, quand celles de ces prescriptions qui exigent, un écrit se trouvent transgressées.

Il convient toutefois de distinguer le régime des contrats de construction d'une maison individuelle de celui du contrat de sous-traitance.

Dans le premier cas, prévu par l'article L.241-8 -et sans différence aucune selon qu'il y ait ou non fourniture de plan-, les sanctions pénales s'appliquent non seulement au constructeur, au sens de l'article L.231-1, et à l'entrepreneur visé à l'article L.232-1 qui n'ont pas contracté par écrit, mais aussi à ceux qui ont conclu un contrat sans avoir obtenu de garantie de livraison et ce même si ledit contrat était écrit. L'une ou l'autre des infractions ainsi incriminées sont passibles d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 15.000 à 250.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

En outre, les agents de la Direction générale de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes (D.G.C.C.R.F.) sont habilités à constater et à poursuivre ces infractions, dans le cadre de certains des pouvoirs d'enquête que leur confère le titre VI de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et à la concurrence.

A l'article L.241-8, votre commission vous propose d'adopter un amendement de coordination mettant les mentions de cet article en harmonie avec les modifications demandées à l'article L.232-1.

Dans le cas du contrat de sous-traitance l'incrimination, effectuée à l'article L.241-9, concerne les mêmes personnes que la

précédente incrimination, mais elle ne vise que l'absence d'écrit, entraîne un régime de sanction moins rigoureux (peine d'emprisonnement identique avec fourchette de l'amende réduite de près de moitié) et ne peut être relevée ou poursuivie par les agents de la D.G.C.C.R.F.

Le projet de loi voit ainsi sa cohérence interne renforcée. L'une des grandes faiblesses du dispositif mis en place en 1971 résidait dans la limitation des sanctions pénales aux seules transgressions des règles relatives à la perception du prix (article L.241-1 du code de la construction et de l'habitation). Aujourd'hui, cette disposition ancienne est maintenue et, en outre, les principales innovations apportées par le texte, à savoir la formalisation des principaux contrats permettant l'édification d'une maison individuelle et l'obligation d'une garantie de livraison, se trouvent renforcées par des sanctions pénales dissuasives. Une répression efficace de l'absence d'écrit est, souvent, un excellent moyen de permettre un contrôle efficace des pratiques contractuelles.

Elle vous demande donc d'adopter cet article ainsi modifié.

Article 5

Modification de l'article L.242-2

Pour les mêmes raisons que celles évoquées lors de l'examen des articles 2 et 3, l'article 5 procède à un toilettage de l'article L.242-2 du code de la construction et de l'habitation -relatif aux compétences attribuées au pouvoir réglementaire- pour adapter les visas qui figurent dans cet article aux changements apportés par le projet de loi. Le **premier alinéa** vise l'article L.242-2.

Le **deuxième alinéa** renvoie à des décrets en Conseil d'Etat le soin de fixer les modalités de règlement du prix des prestations convenues dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan. La disposition visée ne concernait, jusqu'alors, que la réglementation des modalités de paiement de la vente d'un immeuble d'une société coopérative de construction à un associé et celle des modalités de règlement du prix prévu par un contrat de promotion immobilière. L'extension du champ d'application de cette disposition est logique puisque, d'une part, le texte instaure un régime légal particulier pour le contrat de

construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan et que, d'autre part, la réglementation des paiements est une des caractéristiques majeures du contrat de C.M.I. depuis la mise en application de la loi de juillet 1971.

Le troisième alinéa substitue à l'ancienne la nouvelle référence à l'obligation de mentionner, au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux. Cette substitution est effectuée dans la partie de l'article L.242-2 qui autorise le gouvernement à fixer le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction.

Le souci de protéger maître de l'ouvrage, garant et soustraitant des conséquences dommageables des exigences excessives d'un constructeur tenté de se faire payer par trop à l'avance, justifie la réglementation de l'échelonnement des paiements, autorisé par l'alinéa précédent pour le contrat de construction sans fourniture de plan. Il impose, encore plus, la nécessité d'établir la réglementation parallèle, prévue par cet alinéa, pour le contrat de C.M.I. - A.F.P. puisque, dans ce cas, le prêteur aussi se trouve intéressé.

Le quatrième alinéa prévoit la suppression au cinquième alinéa de l'article L.242-2 de la référence à l'article L.231-1, alinéa 9, qui est devenue sans objet.

Le dernier alinéa, enfin, prévoit une mesure générale d'habilitation du pouvoir réglementaire pour fixer les conditions et les modalités d'applications de l'ensemble des dispositions du chapitre premier du projet de loi. Outre les points pour lesquels il est déjà explicitement prévu une mesure d'application, les décrets en Conseil d'Etat à intervenir sur le fondement de cette disposition devraient essentiellement concerner la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison (article L.231-2, alinéa 10), le régime de la garantie de livraison (article L.231-5.I) et, sans doute, la réglementation du dépôt de garantie (article L.231-3.II).

Votre commission considère que les précisions nécessaires à la détermination des catégories de professionnels agréés, au sens des modifications qu'elle a présentées aux articles L.231-2 et 232-1, devraient également être apportées dans le cadre de cette habilitation. Pour assurer dans les meilleures conditions sa mission de contrôle de l'application des lois, elle apprécierait, en outre, de connaître l'interprétation que le gouvernement donne de cette disposition et la liste indicative des mesures qu'il envisage de prendre en vertu de cette habilitation.

Elle souhaite vous voir adopter cet article 5 tel qu'il vous est soumis.

Article 6

Délai de rétractation

L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 a conféré aux acheteurs de logements neufs un droit de rétractation ouvert pendant sept jours, à compter de l'acte de vente, à condition que celui-ci n'ait pas été souscrit en la forme authentique. Il permet ainsi à l'acquéreur d'un immeuble neuf d'exercer le même délai de réflexion, pour que le contrat devienne définitif, que celui qui résulte des textes existants déjà en matière de protection des consommateurs d'objets mobiliers. Dans le cas d'achat sous l'effet d'une impulsion, l'acquéreur d'un bien immobilier, avant l'intervention de la loi, se trouvait, en effet, dans l'obligation de rechercher un établissement de crédit pouvant lui refuser le prêt immobilier nécessaire à son achat, afin de pouvoir bénéficier des dispositions de la "loi Scrivener" sur le crédit immobilier.

Ce texte institue donc un droit de repentir généralisé et officialisé. Il n'autorise toutefois pas le cumul des délais de réflexion du contrat principal et d'un éventuel contrat préliminaire l'ayant précédé. Il impose, en revanche, un formalisme pour l'exercice du délai de rétractation qui a pour objet de donner date certaine, d'une part, à l'acte sous seing privé constatant l'accord des parties sur le transfert de propriété et, d'autre part, à l'exercice effectif du délai de rétractation.

L'intervention de ce texte dans le domaine de la maison individuelle, se révèle tout à fait bénéfique pour les accédants. Ceux-ci peuvent se trouver, en effet, sollicités à domicile par les agents commerciaux des constructeurs. Or, la loi n° 72-1137 du 22 décembre 1972, qui institue un délai de rétractation de sept jours pour les personnes qui ont souscrit un engagement reposant sur cette technique commerciale ne peut être invoquée dans le cadre d'un contrat de construction.

La Cour de Cassation (Cass. Civ., 24 mai 1988 ; Bull. Civ. I, n° 215) a souligné, en effet, que les termes "*marchandises ou objets quelconques*" ou "*l'offre de prestations de services*", qui définissent à l'article premier de cette loi son domaine d'application,

n'englobent pas les opérations de vente ou de construction d'un immeuble.

Certes, à l'initiative du Sénat (1), la loi n° 49-421 du 23 juin 1989 relative à l'information et à la protection des consommateurs a étendu les règles protectrices de la loi de 1972 à la "vente de biens". Mais, seule la vente d'immeuble à construire peut être concernée par la nouvelle qualification car la Cour de cassation analyse le contrat de C.M.I. comme un contrat de louage d'ouvrage (2) et non comme un contrat de vente. Ainsi, la jurisprudence précitée, de 1978 apparaît, en l'espèce, toujours applicable.

Le projet de loi envisage d'insérer le texte de cet article 20 de la loi "Neiertz" concernant directement le droit de la construction et de l'habitation dans le code réservé à ce droit. Il prévoit pour ce faire, d'une part, de reporter en un Titre VIII nouveau, le contenu du Titre VII qui est actuellement le dernier titre du livre deuxième consacré au statut des constructeurs, puis d'inscrire, à ce Titre VII ainsi libéré, un chapitre unique reprenant en un seul article les dispositions de l'article 20 de la loi du 30 décembre 1989, le nouvel intitulé de ce titre VII du chapitre VII du livre deuxième étant "*Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs*".

Votre commission vous demande donc d'approuver cet article dans la forme proposée.

Article 7

Entrée en vigueur de la loi

Le projet de loi examiné par votre commission apporte des modifications importantes à l'ordre juridique existant en matière de construction d'une maison individuelle. Les professionnels concernés

(1) Voir le rapport de M. Jean HUCHION, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan n° 237 (1988-1989) et le rapport du même auteur au nom de la commission mixte paritaire n° 734 (1988-1989).

(2) Cass. Crim., 20 décembre 1978 - Bull. Crim. n° 361, page 941.

vont devoir adapter en conséquence leurs comportements et leurs pratiques contractuelles à ces nouvelles exigences.

Aussi, est-il prévu, pour leur laisser le temps de procéder à tous les changements nécessaires à une application harmonieuse du texte, que celui-ci n'entrera en vigueur que onze mois après le mois de sa publication. Selon le quantième du jour de cette publication, le délai ainsi institué variera donc entre douze mois jour pour jour -en cas de publication au premier jour d'un mois- et onze mois date à date, si la publication intervient au dernier jour d'un mois.

Il convient toutefois d'observer que la période de sensibilisation des professionnels se sera étendue sur un laps de temps beaucoup plus important puisque le projet de loi pour lequel -il faut le souligner- l'urgence n'a pas été déclarée, ne pourra guère faire l'objet de deux lectures au Sénat et à l'Assemblée nationale avant la fin de l'année 1990 et que, déposé le 15 mai 1990 sur le Bureau du Sénat, il avait été préparé de longue date avec l'ensemble des représentants des entreprises intéressées.

Votre commission souhaite toutefois, pour que cette mesure prenne tout son sens, que les principaux décrets d'application prévus puissent avoir été publiés au terme du délai ainsi fixé.

Elle vous propose d'adopter cet article sans modification.

o

o o

Compte tenu des réflexions qu'elle vous a présentées et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle a soumis à votre examen, la commission des affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter le projet de loi n° 298 (1989-1990) relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
Code de la construction et de l'habitation	Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.	Projet de loi relatif au contrat de construction d'une maison individuelle.
Livres II	Article premier.	Article premier.
TITRE III	Les dispositions du Titre III du Livre II du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les dispositions suivantes :	Alinéa sans modification
CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	"TITRE III. CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.	"TITRE III. CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.
	<i>Art. L. 230-1.</i> Les règles prévues au présent Titre sont d'ordre public.	<i>Art. L. 230-1.</i> Non modifié
CHAPITRE UNIQUE	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
	Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan
<i>Art. L. 231-1.</i> Tout contrat autre que celui mentionné au titre II du présent livre, par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :	<i>Art. L. 231-1.</i> Toute personne physique ou morale qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.	<i>Art. L. 231-1.</i> Toute personne qui se charge ...
		... L. 231-2.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code et, notamment, de son livre 1er ;	Cette obligation est également imposée :	Alinéa sans modification
b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;	a) à toute personne qui se charge d'une construction sans en fournir le plan dès lors que ce plan est fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;	a) à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble sans en fournir ...
c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;	b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors qu'elle a fourni le plan de celui-ci.	... de cette personne ; b) à toute personne dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.
d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;	Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre.	Cette personne chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L. 111-14 du présent code.
e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;	Art. L. 231-2. Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :	Art. L. 231-2. Alinéa sans modification
f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;	a) la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;	a) non modifié
g) La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;	b) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son Livre 1er ;	b) non modifié

Texte en vigueur

Art. L.231-1-1. Au cas où le contrat défini à l'article L.231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et, au choix des parties, selon l'une de des deux modalités ci-après :

1° Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L.231-1-2, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette dernière date ;

2° Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat. Aucune révision ne peut être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L.231-1-2 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Texte du projet de loi

c) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble *ainsi que le coût des raccordements aux réseaux divers, ceux de ces travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution étant chiffrés et décrits et faisant l'objet de sa part d'une clause manuscrite spécifique et paraphée pour en accepter le coût et la charge.*

d) le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues, conformément à l'article L. 231-10 et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison ;

e) les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux .

Propositions de la commission

c) la consistance ...

... au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ceux de ces travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution étant chiffrés et décrits *par le constructeur* et faisant l'objet de *la part du maître de l'ouvrage* d'une clause manuscrite spécifique et paraphée *par laquelle il en accepte* le coût et la charge ;

d) non modifié

le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution ;

e) non modifié

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphé par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L.231-1-2, selon le choix exprimé par les parties.

f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;

g) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives permettant la construction, dont une copie est annexée au contrat ;

h) l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

i) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

f) l'indication ...
... par un *professionnel agréé* lors de la réception ;

g) l'indication ...
de construire dont une copie est annexée au contrat ;

h) non modifié

i) non modifié

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Code des assurances

Art. L.242-1. Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1 ou dispensée de cet agrément par application des dispositions de l'article L.321-4 du présent code, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.

j) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

j) non modifié

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>k) la justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.</p>	<p>k) non modifié</p>
<p>TITRE III</p>	<p>Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p><i>Art. - Dans le contrat vise à l'article L.231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :</i></p>
<p><i>Art. L.231-1-2.</i> La date prévue pour l'application des 1° et 2° de l'article L.231-1-1 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :</p>	<p>a) Date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;</p> <p>b) Date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.</p>	<p>a) d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le prêt nécessaire au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;</p>
<p><i>Art. L.231-2.</i> La personne mentionnée au premier alinéa de l'article L.231-1 est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g) dudit article aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.</p>	<p>Le contrat est réputé conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction.</p>	<p>b) de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;</p>
<p>Le contrat est réputé conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction.</p>	<p>c) de prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire ;</p>	<p>c) de prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire ;</p>

Texte en vigueur

La personne mentionnée au premier alinéa de l'article L.231-1 ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas.

Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

La personne mentionnée à l'article L.231-1, alinéa 1er, est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L.111-14 du présent code.

Art. L.231-3. Les règles prévues au présent chapitre sont d'ordre public.

Texte du projet de loi

Art. L. 231.3. 1 - Le contrat défini à l'article L. 231-2 peut être conclu sous conditions suspensives en ce qui concerne les g) à k) dudit article. Toutefois :

a) en ce qui concerne le g), le contrat sous conditions suspensives doit préciser le délai de demande des autorisations administratives permettant la construction et le délai d'exécution des travaux à partir de la réalisation de toutes les conditions suspensives ;

Propositions de la commission

d) de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

e) de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

Art. L. 231.3. 1 - Le contrat ... sous les conditions suspensives suivantes :

a) l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

b) l'obtention du permis de construire, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

b) en ce qui concerne le h), le contrat doit comporter l'indication, de la main du maître de l'ouvrage, du montant des prêts à obtenir.

En ce qui concerne le a) de l'article L. 231-2, le contrat peut aussi être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

Le délai de réalisation de chaque condition suspensive doit être précisé dans le contrat.

II - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat.

c) l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;

d) la fixation de la date d'ouverture du chantier ;

e) l'obtention de l'assurance de dommages ;

f) l'obtention de la garantie de livraison.

*Le délai ...
... suspensive et le délai d'exécution des travaux à la levée de toutes les conditions suspensives doivent être précisés dans le contrat.*

I bis - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-2 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

II - Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Les fonds ...

... au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Art. L. 231-4. L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

Art. L. 231-4. Non modifié

Art. L. 231-5. I - La garantie de livraison prévue au k) de l'article L. 231-2 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.

Art. L. 231-5. I - Alinéa sans modification

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

Alinéa sans modification

a) le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ;

a) non modifié

b) les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;

b) non modifié

c) les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison, le seuil minimum de ces pénalités étant fixé par décret.

c) les pénalités ...

de livraison *excédant 30 jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.*

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

Alinéa sans modification

II - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués.

II - Non modifié

Texte en vigueur

**Loi 85-98 du 25 janvier 1985
relative au redressement et à la
liquidation judiciaires
des entreprises**

.....
Art. 37. L'administrateur a
seul la faculté d'exiger l'exécution
des contrats en cours en fournis-
sant la prestation promise au co-
contractant du débiteur.

Le cocontractant doit rem-
plir ses obligations malgré le dé-
faut d'exécution par le débiteur
d'engagements antérieurs au juge-
ment d'ouverture. Le défaut
d'exécution de ces engagements
n'ouvre droit au profit des créan-
ciers qu'à déclaration au passif.

La renonciation à la conti-
nuation du contrat est présumée
après une mise en demeure adres-
sée à l'administrateur, restée plus
d'un mois sans réponse. Avant
l'expiration de ce délai, le juge-
commissaire peut toutefois impar-
tir à l'administrateur un délai plus
court ou lui accorder une prolonga-
tion pour prendre parti.

Si l'administrateur n'use pas
de la faculté de poursuivre le
contrat, l'inexécution peut donner
lieu à des dommages-intérêts dont
le montant sera déclaré au passif
au profit de l'autre partie. Celle-ci
peut néanmoins différer la
restitution des sommes versées en
excédent par le débiteur en
exécution du contrat jusqu'à ce
qu'il ait été statué sur les
dommages-intérêts.

Nonobstant toute disposi-
tion légale ou toute clause contrac-
tuelle, aucune indivisibilité, rési-
liation ou résolution du contrat ne
peut résulter du seul fait de
l'ouverture d'une procédure de re-
dressement judiciaire.

Les dispositions du présent
article ne concernent pas les
contrats de travail.

Texte du projet de loi

Quinze jours après une mise
en demeure restée infructueuse, le
garant procède à l'exécution de ses
obligations dans les conditions
prévues au III du présent article.

Au cas où, en cours d'exécu-
tion des travaux, le constructeur
fait l'objet de la procédure de re-
dressement judiciaire prévue par la
loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, le
garant peut mettre en demeure
l'administrateur de se prononcer
sur l'exécution du contrat confor-
mément à l'article 37 de ladite loi.
A défaut de réponse dans le délai
d'un mois et sans que ce délai
puisse être prorogé pour quelque
raison que ce soit, le garant pro-
cède à l'exécution de ses obliga-
tions. Il y procède également dans
le cas où, malgré sa réponse posi-
tive, l'administrateur ne poursuit
pas l'exécution du contrat dans les
quinze jours qui suivent sa ré-
ponse.

Propositions de la commission

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

III - Dans les cas prévus au II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du I du présent article.

IV - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit *entre le maître de l'ouvrage et le constructeur* ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Art. L. 231-6. I - Dans le cas prévu au c) de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

II - *Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat prévu à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.*

III - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

III - Non modifié

IV - La garantie ...

... par écrit *et, le cas échéant, à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-7 pour dénoncer les vices apparents* ou, si des réserves ...

... levées.

Art. L. 231-6. I - Non modifié

II - *Supprimé*

III - Non modifié

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p> <p><i>Art. L. 111-14.</i> Est réputé constructeur de l'ouvrage :</p> <p>1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;</p> <p>.....</p>	<p align="center">IV - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance.</p> <p align="center">A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.</p> <p align="center"><i>Art. L. 231-7. La personne mentionnée à l'article L. 231-1 est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article L. 111-14 1°) du présent code.</i></p>	<p align="center">IV - Les paiements ...</p> <p align="center">... échéance et de l'information du garant.</p>
<p align="center">Code civil</p> <p><i>Art. 1792-6.</i> La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.</p> <p>La garantie du parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de 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.</p>	<p align="center"><i>La garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du code civil ne peut être limitée par une clause contractuelle.</i></p>	<p align="center">Alinéa sans modification</p> <p align="center"><i>Art. L. 231-7. Alinéa supprimé</i></p> <p align="center">Alinéa supprimé</p>

Texte en vigueur

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

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.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Texte du projet de loi

Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

Art. L. 231-8. Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. L. 231-9. Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte les énonciations mentionnées à l'article L. 231-2.

Propositions de la commission

Alinéa sans modification

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel agréé lors de la réception.

Art. L. 231-8. Non modifié

Art. L. 231-9. Aucun ...

comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-5 et notwithstanding l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa premier du paragraphe IV de l'article L. 231-6, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Art. L. 231-10 . Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

a) révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-11, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

b) révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-11 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Art. L. 231-10 - Non modifié

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphé par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-11, selon le choix exprimé par les parties.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, (modifiée par la loi 89-1010 du 31 décembre 1989).

Art. L. 231-11. La date prévue pour l'application des a) et b) du premier alinéa de l'article L. 231-10 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

Art. L. 231-11. Non modifié

Art. 17. Lorsque l'acte mentionné à l'article 16 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre Ier de la présente loi, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

a) la date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

b) la date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, modifiée notamment par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie, ou pour le compte de cette dernière, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Art. 18. Lorsque l'acte mentionné à l'article 16 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir de la présente loi.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

En l'absence de l'indication prescrite à l'article 16 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article 17.

Art. L. 231-12. Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

a) la désignation de la construction ainsi que les noms et adresses du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L.231-5 ;

b) la description des travaux qui en font l'objet, conformes aux énonciations du contrat de construction ;

c) le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

d) le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

e) les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de 45 jours à compter de la date de la réception de la construction ;

f) le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-5.

Art. L. 231-12. Le constructeur ...
... de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats ...
... suivantes :

a) non modifié

b) non modifié

c) non modifié

d) non modifié

e) les modalités ...

... de la date du versement effectuée au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;

f) non modifié

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

CHAPITRE II

Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

Art. L. 232-1. Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros oeuvre *et de mise hors d'eau* d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

- a) la désignation du terrain ;
- b) la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
- c) le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
- d) le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
- e) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

CHAPITRE II

Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

Art. L. 232-1. Le contrat ...

de gros oeuvre, de clos et de couvert d'un immeuble ...

... préciser :

- a) non modifié
- b) non modifié
- c) non modifié
- d) non modifié
- e) non modifié

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p align="center">Code civil</p> <p><i>Art 1792-5</i> - Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792 1 et 1792-2, soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 ou d'en limiter la portée, soit d'écartier ou de limiter la solidarité prévue a l'article 1792-4, est réputée non écrite</p>	<p>f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un tiers lors de la réception ;</p> <p>g) la justification de la garantie de livraison apportée par l'entrepreneur, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.</p> <p><i>Art. L. 232-2.</i> Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-5, du II de l'article L. 231-6, des articles L. 231 7, L. 231-8 et L. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre."</p>	<p>f) l'indication ... par un <i>professionnel agréé</i> lors de la réception ;</p> <p>g) <i>l'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation ..</i> ... au contrat.</p> <p><i>Art L. 232-2.</i> Les dispositions ... L. 231-5, du I bis de l'article L. 231-3, chapitre. "</p>
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p> <p><i>Art. L. 241-1.</i> Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L. 212 10, L. 212 11, L. 213-9, L. 225 5 et L. 231 2 sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2 000 F à 60 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement</p>	<p align="center">Art 2.</p> <p>Dans l'article L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation les mots : "L. 231 -2 " sont remplacés par les mots: "<i>du II de l'article L. 231-6</i>".</p>	<p align="center">Art 2.</p> <p>Dans par les mots : "<i>du I bis de l'article L. 231-3.</i>"</p>
<p align="center"><i>Article additionnel apres l'article premier</i></p>		<p align="center"><i>A l'article 1792-5 du Code civil, les mots : "soit d'exclure la garantie prévue a l'article 1792-3" sont remplacés par les mots : "soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6"</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><i>Art. L. 241-3.</i> Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre Ier du présent livre, d'une société régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2 les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1er de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :</p> <p>.....</p>	<p>Art. 3.</p> <p>Dans l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation les mots : "ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2" sont remplacés par les mots : "ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1".</p>	<p>Art. 3.</p> <p>Sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Sont insérés au code de la construction et de l'habitation les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :</p> <p>"<i>Art. L. 241-8.</i> Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 15 000 F à 250 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement tout constructeur au sens de l'article L. 231-1, ou quiconque entreprend l'exécution au moins des travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau pour un immeuble mentionné à l'article L. 232-1, sans avoir conclu un contrat écrit, ou sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à ces articles.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>"<i>Art. L. 241-8.</i> Sera ...</p> <p>... de gros oeuvre, de clos et de couvert pour un immeuble ...</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>... articles.</p>

Texte en vigueur

Ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

Art.45. Des fonctionnaires habilités à cet effet par le ministre chargé de l'économie peuvent procéder aux enquêtes nécessaires à l'application de la présente ordonnance.

Les rapporteurs du Conseil de la concurrence disposent des mêmes pouvoirs pour les affaires dont le Conseil est saisi.

Des fonctionnaires de catégorie A du ministère chargé de l'économie, spécialement habilités à cet effet par le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la proposition du ministre chargé de l'économie, peuvent recevoir des juges d'instruction des commissions rogatoires.

Art.46. Les enquêtes donnent lieu à l'établissement de procès-verbaux et, le cas échéant, de rapports.

Les procès-verbaux sont transmis à l'autorité compétente. Un double en est laissé aux parties intéressées. Ils font foi jusqu'à preuve contraire.

Art.47. Les enquêteurs peuvent accéder à tous locaux, terrains ou moyens de transports à usage professionnel, demander la communication des livres, factures et tous autres documents professionnels et en prendre copie, recueillir sur convocation ou sur place, les renseignements et justifications.

Ils peuvent demander à l'autorité dont ils dépendent de désigner un expert pour procéder à toute expertise contradictoire nécessaire.

.....

Texte du projet de loi

Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéas, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

Propositions de la commission

Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><i>Art.52.</i> Sera puni d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 5.000 à 50.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque se sera opposé, de quelque façon que ce soit, à l'exercice des fonctions dont les agents désignés à l'article 45 et les rapporteurs du Conseil de la concurrence sont chargés en application de la présente ordonnance.</p>	<p><i>Art. L. 241-9.</i> Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 F à 125 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble."</p>	<p><i>Art. L. 241-9.</i> Non modifié</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Art. 5.</p>	<p>Art. 5.</p>
<p><i>Art L 242-2</i> Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application des titres précédents, et notamment</p>	<p>Dans l'article L. 242-2 du code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Sans modification</p>
<p>Les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux mentionnés aux articles L.213 8, <i>b</i> et L.222-3 alinéa 1er, <i>e</i>,</p>	<p>1°) au deuxième alinéa, les mots "et L. 222-3, alinéa 1er, e)" sont remplacés par les mots : ", L. 222-3, alinéa 1er et L 232-1";</p>	

Texte en vigueur

Pour l'application de l'article L.231-1, e, le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à régler les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du Code civil, un solde de garantie qui ne peut excéder 5 % du prix total au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

Les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée commencée ;

La nature des garanties énoncées aux articles L.231-1, h et L.222-3, alinéa 1er, e, ainsi que leurs modalités.

Texte du projet de loi

2°) au troisième alinéa, la mention de l'article L. 231-1 e) est remplacée par celle de l'article L. 231-2 e) ;

3°) le cinquième alinéa est ainsi rédigé : "La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, alinéa 1er, e) ainsi que leurs modalités ;"

4°) il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : "Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-12."

Propositions de la commission

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>
<p>TITRE VII</p>		
<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER CHAPITRE UNIQUE</p>		
<p>Art. L.271-1.- Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L.211-1 à L.211-4, L.221-1 à L.221-6, L.222-1 à L.222-7 et L.261-1 à L.261-22.</p>	<p>I. Le Titre VII du Livre II du code de la construction et de l'habitation devient le Titre VIII du même Livre et son article unique L. 271-1 devient l'article L. 281-1.</p>	<p>Sans modification</p>
	<p>II. Le Titre VII du Livre II du code de la construction et de l'habitation est intitulé : "Dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs" et est ainsi rédigé :</p>	
	<p>"CHAPITRE UNIQUE</p>	
	<p>Art. L. 271-1. Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 : "Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.</p>	
	<p>Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.</p>	

Texte en vigueur
—**Texte du projet de loi**
—**Propositions de la commission**
—

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception."

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au Journal officiel de la République française.

Art. 7.

Sans modification