

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION
RELATIF A LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

NOR ECEC2909014 V

Le bureau du Conseil National de la Consommation, lors de sa réunion du 17 juin 2008, a mandaté un groupe de travail aux fins d'examiner certaines difficultés rencontrées dans le secteur de la construction de maisons individuelles en matière de protection des consommateurs. L'objectif du groupe de travail consistait ainsi à préconiser des solutions pour garantir les intérêts des consommateurs, en matière de construction de maisons individuelles. Les contrôles de la DGCCRF ont notamment montré que des marges de progression existent dans les domaines de l'information du consommateur et de l'application de la réglementation.

Les objectifs d'amélioration étudiés par le groupe de travail du CNC concernaient :

- le contenu et la présentation des contrats, l'amélioration de l'exécution du contrat et l'application des assurances-construction ;
- l'information du consommateur (les publicités diffusées, les annuaires professionnels) ;
- le foncier, notamment l'étude de la qualité du terrain et l'expertise du sol.

1. S'agissant des différents cadres contractuels auxquels il est recouru

Le CNC considère que certaines améliorations rédactionnelles pourraient être apportées aux contrats afin d'augmenter leur niveau de garanties et de sécuriser les relations contractuelles. A cette fin, le CNC préconise, d'une manière générale :

- D'améliorer l'information du consommateur sur la nature juridique du contrat qu'il envisage de signer, en rappelant l'existence et le champ d'application de la loi du 19 décembre 1990 relative à la construction de maisons individuelles
- Qu'il soit rappelé au maître d'ouvrage l'obligation faite par la loi de souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier (article L. 242-1 du Code des assurances)

Par ailleurs, le CNC émet les recommandations suivantes :

- **Concernant les contrats ne relevant pas de la loi du 19 décembre 1990** (contrats de maîtrise d'œuvre et contrats d'entreprise) :

- Systématiser le recours à un contrat écrit et signé
- Rendre obligatoire la fourniture par le maître d'œuvre et les entreprises d'un plan des ouvrages, ainsi que d'une attestation ou référence aux assurances obligatoires
- Mentionner, dans le contrat de maîtrise d'œuvre, « l'enveloppe budgétaire prévue pour les travaux »
- Préciser, dans les contrats de maîtrise d'œuvre à prix révisable, que le choix de l'indice de révision est libre et que celui retenu est l'indice publié à la date de signature du contrat
- Indiquer que le prix doit être notamment payé en fonction de l'état d'avancement des travaux
- Rappeler les modalités de réception de la construction, à savoir son caractère contradictoire ainsi que la fixation dans le procès-verbal de réception du délai de levée des réserves

- **Concernant les contrats relevant des dispositions de la loi du 19 décembre 1990 :**

- Reporter les conditions suspensives afférentes au contrat de construction avec fourniture de plan sur le contrat de construction sans fourniture de plan, en précisant « à moins que les conditions suspensives n'aient été remplies avant la signature du contrat »
- Tenir compte notamment du délai de recours des tiers contre le permis de construire pour fixer le délai de réalisation des conditions suspensives

2. S'agissant des assurances et garanties

Le CNC insiste sur l'importance pour le consommateur d'être mieux informé de l'obligation légale qu'il a de souscrire une assurance dommages-ouvrage et de la nécessité d'une meilleure sensibilisation des consommateurs sur cette question par les professionnels.

A cette fin, le CNC souhaite qu'une plus large publicité soit faite, concernant les brochures proposées par l'Agence Qualité Construction (AQC), et celles de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), informant les consommateurs de l'importance de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Le CNC souhaite un meilleur contrôle de l'existence effective d'une assurance dommages-ouvrage au moment de la déclaration d'ouverture de chantier.

3. S'agissant du terrain à construire

Le CNC demande aux pouvoirs publics de préciser le contenu que pourrait revêtir une «carte d'identité» du terrain, en précisant les modalités d'obtention de celles-ci. Le CNC recommande aux pouvoirs publics de légiférer pour rendre obligatoire au moment de la promesse de vente d'un terrain à bâtir ou de la signature de l'acte authentique de vente, la fourniture par le vendeur d'une étude du sol au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site selon la norme AFNOR NF P 94-500) établie par un géotechnicien indépendant. Celui-ci devra notamment avoir visité le terrain et accompagner son étude de photographies.

Cette étude du sol devra être assortie de recommandations utiles quant à l'opportunité de procéder à des études complémentaires.

Par ailleurs, le CNC préconise d'ajouter des informations sur la viabilisation du terrain et le bornage, établies par un géomètre expert, en l'absence de certificat d'urbanisme.

Le CNC a pris acte des travaux en cours sur l'évolution du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, associant le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), le Ministère du Logement et le Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi. Il relève notamment des convergences de vues en ce qui concerne l'introduction d'une obligation réglementaire d'adaptation au sol des constructions.

4. S'agissant de la publicité et l'information du consommateur

• L'annonce du prix

Le CNC souhaite, de manière générale, que le maître d'ouvrage puisse avoir connaissance, de manière précise, des prestations comprises dans le prix indiqué. A cette fin, le CNC renvoie à la recommandation de l'Autorité de Régulation Professionnelle de la Publicité (ARPP) concernant le prix sur les publicités :

« Lorsque le prix est indiqué, la publicité doit préciser le nombre de pièces et/ou la surface habitable, elle doit préciser que le terrain n'est pas compris, pas plus que les travaux de branchements ou raccordement aux réseaux publics y afférant ».

De la même façon, le CNC considère que dans les publicités mentionnant le prix, doivent figurer les informations selon lesquelles :

- le prix ne comprend pas les travaux d'adaptation au sol ;
- le prix est indicatif, le prix définitif étant celui qui figurera dans le contrat final.

D'une manière générale, les coordonnées de l'entreprise doivent figurer dans l'annonce.

- **Les annonces dans les annuaires**

Le CNC considère que sous la rubrique « *constructeur de maisons individuelles* » des annuaires professionnels, seuls devraient apparaître les professionnels qui obéissent effectivement aux obligations de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle.

A cette fin, il préconise qu'un bandeau figure sous la rubrique « *constructeur de maisons individuelles* », portant une référence à la loi de 1990, afin d'indiquer clairement au consommateur le champ d'application de la rubrique.