

Mandat CNC **La construction de maisons individuelles**

Un secteur dynamique suscitant l'engouement de nombreux consommateurs

Le secteur de la construction de maisons individuelles est en plein essor depuis quelques années. Avec 205 000 mises en chantier de logements individuels purs lancés en 2007 (étude XERFI – janvier 2008), ce marché se caractérise par une forte tension sur les prix (immobiliers et fonciers) et le désir constant d'accéder à la propriété de la part des consommateurs français.

Toutefois, si la maison individuelle représente toujours aux yeux de la majorité des français le logement idéal, le processus de construction est jugé très complexe, voir anxiogène pour un certain nombre d'entre eux, qui craignent souvent de se voir livrer une maison comportant des malfaçons. Beaucoup de consommateurs, et plus particulièrement les primo-accédants, reconnaissent leurs lacunes en matière de réglementation, d'où une certaine vulnérabilité face à un projet engageant une partie non négligeable du patrimoine.

Une réglementation complexe source de confusion pour les consommateurs...

D'après le baromètre des plaintes des consommateurs, l'immobilier et le logement figurent parmi les secteurs suscitant le plus grand nombre de réclamations. En 2006, une enquête nationale de la DGCCRF auprès de plus de 300 entreprises et portant sur le contrôle des clauses et de l'exécution des contrats de construction de maisons individuelles a relevé 222 manquements. Il s'agit d'infractions récurrentes, dont certaines ont donné lieu à établissement de procès verbaux, telles que l'absence de contrat écrit, de garantie de livraison, ou de garantie de remboursement, ou encore la non-souscription d'une assurance dommages-ouvrage.

La complexité de la réglementation relative à la construction de maisons individuelles et les difficultés rencontrées par les consommateurs peuvent en partie s'expliquer par le fait qu'il existe plusieurs types de contrats possibles :

Les contrats réglementés qui regroupent :

- le contrat de construction de maison individuelle dit « CCMI » (avec ou sans fourniture de plan) régi par la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 (art. L.231-1 et suivants, L 232-1 et suivants, R 231-1 et suivants et R 232-1 et suivants du CCH),
- le contrat de vente d'immeuble à construire (qui comprend le contrat à terme ou la vente en l'état futur d'achèvement - VEFA) (art. L 261-1 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33 du CCH),
- le contrat de promotion immobilière (art. L 221-1 à L 222-7 et R 222-1 à R 222-14 du CCH).

Les contrats non réglementés moins contraignants pour le professionnel qui renvoient au contrat d'entreprise (ou marché de travaux) et au contrat d'architecte (ou de maîtrise d'œuvre).

Ces contrats ne sont pas toujours utilisés dans les situations qui conviennent, entraînant un non respect des réglementations citées ci-dessus.

...et de dérives de la part de certains professionnels

La coexistence de ces contrats est parfois à l'origine de dérives de la part de certains professionnels qui peuvent être amenés à contourner la loi en exerçant une fausse maîtrise d'œuvre. En effet, certaines entreprises peuvent officiellement s'engager avec le consommateur par le biais de contrats de maîtrise d'œuvre : cette situation implique que le terrain est la propriété du maître d'ouvrage (ou alors celui-ci dispose d'une promesse de vente) qui choisit librement les différents corps de métier, le plan étant conçu par l'architecte ou le maître d'œuvre, qui coordonne la construction réalisée par plusieurs entreprises dans le cadre de marchés séparés.

Toutefois, malgré la conclusion de ce contrat de maîtrise d'œuvre, certains professionnels peuvent malgré tout exercer une activité de « constructeur de maison individuelle » au sens de la loi du 19 décembre 1990, mais sans respecter les obligations qui sont attachées à ce contrat réglementé.

Dans ce cadre, après le contrat de maîtrise d'œuvre, ces professionnels signent un contrat unique avec le consommateur, qui concerne la construction proprement dite de la maison, dans lequel le consommateur n'a pas le choix des différentes entreprises intervenant sur le chantier (comme c'est le cas dans le CCMI réglementé). De plus, le consommateur ne bénéficie pas des protections prévues par la loi de 1990 (obligation d'un contrat écrit, garantie de livraison à prix et délais convenus, assurance de dommage-ouvrage, versements échelonnés selon les avancements précis de la construction...). D'où la tentation de certains professionnels de ne pas afficher le recours au contrat de construction de maison individuelle, tout en l'appliquant de manière détournée, ce qui leur permet de ne pas se retrouver liés contractuellement par toute une série de garanties.

Par ailleurs, certains professionnels indécents mettent à la fois en danger le consommateur (maître d'ouvrage) et portent atteinte au libre-jeu concurrentiel. Par exemple, certains supervisant la quasi-totalité des travaux (gros œuvre, hors d'eau, hors d'air), donc agissant de fait comme constructeurs de maisons individuelles au sens de la loi du 19 décembre 1990, dissuaderaient les consommateurs de souscrire l'assurance dommage-ouvrage. Si cette pratique leur permet de proposer une prestation à moindre coût, le consommateur est quant à lui démuné en cas de litige lié à la construction. Il est d'usage de qualifier ces professionnels de « faux constructeurs ».

Une réglementation qu'il convient d'améliorer afin de protéger le consommateur et de préserver l'ordre public économique

L'objectif affiché est d'améliorer la protection des consommateurs en matière de CCMI. Toutefois, les débats peuvent être étendus à d'autres formes de contrats, afin de mener une réflexion plus globale en la matière. Aussi, les axes de réflexion suivants pourraient être étudiés dans le cadre d'un groupe de travail du Conseil national de la consommation :

- prévention au moyen d'actions visant à développer l'information du consommateur sur ses droits et obligations dans le cadre de son projet de construction de maison individuelle avec, par exemple, l'ajout de mentions obligatoires dans les publicités réalisées par les professionnels (sur ce point, la recommandation d'un arrêté relatif aux modalités de publicité des contrats de construction de maisons individuelles n'est pas à exclure) ;
- contrôles renforcés et responsabilisation des différents intervenants tout au long du projet afin de concourir au respect de la loi du 19 décembre 1990 ;
- réflexion sur les assurances mises en œuvre à l'occasion de la construction de maisons individuelles, dont l'absence peut conduire les consommateurs à des difficultés financières importantes, mais aussi avoir des effets anticoncurrentiels aux dépens des professionnels respectueux de la législation.
- modifications éventuelles du code de la construction et de l'habitation.
- l'attention pourrait également être portée sur la place et le rôle des architectes lors du processus de construction de maisons individuelles.

Le groupe de travail s'efforcera d'établir des recommandations portant tant sur le contenu que sur la présentation des contrats, et de proposer des pistes d'amélioration de l'exécution du contrat et de l'application des assurances-construction.

Cette liste d'axes de réflexion n'est pas exhaustive et pourra donner lieu à d'autres développements dans le cadre des travaux du CNC.