

RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION  
RELATIF À LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

NOR ECEC0929014 P

Rapporteurs : Madame Corinne RINALDO, pour le Collège des consommateurs et usagers  
Madame Pascale BARTHOMEUF-LASSIRE, pour le Collège des professionnels

Président : Monsieur Axel THONIER, Chef du bureau « Energie, matières premières et travaux publics » à la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)

## 1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ACTIVITE

La maison individuelle représente aux yeux de la majorité des Français le logement idéal. Toutefois, le processus de construction est jugé très complexe, voire 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 connaissance de la réglementation, d'où un sentiment de vulnérabilité face à un projet pouvant engager une partie non négligeable du patrimoine.

Malgré le ralentissement actuel de l'activité économique, le secteur est dynamique et suscite un désir constant des consommateurs d'accéder à la propriété.

Cependant, d'après le baromètre des réclamations des consommateurs, l'immobilier et le logement figurent parmi les secteurs les plus cités.

En 2008, une enquête nationale de la DGCCRF portant sur la construction de maisons individuelles a permis de relever 231 infractions. Il s'agissait d'infractions récurrentes, dont certaines, telles que l'absence de contrat écrit ou encore, l'absence de garantie de livraison, ont donné lieu à l'établissement de procès-verbaux.

Les difficultés rencontrées par les consommateurs peuvent en partie s'expliquer par la complexité de la réglementation relative à la construction d'une maison individuelle et 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 (articles L.231-1 et suivants, L.232-1 et suivants, R.231-1 et suivants et R.232-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) ;
  - le contrat de vente d'immeuble à construire, qui comprend le contrat à terme ou la vente en l'état futur d'achèvement - VEFA (articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du CCH) ;
  - le contrat de promotion immobilière (articles L.221-1 à L.222-7 et R.222-1 à R.222-14 du CCH).
- Les contrats ne relevant pas de la loi de 1990, moins contraignants pour le professionnel, renvoient aux contrats d'entreprise (ou marchés de travaux) conclus entre le maître de l'ouvrage et toutes les entreprises participant - pour chacun de leur corps d'état - à la construction de la maison individuelle 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.

La coexistence de ces contrats est parfois à l'origine de dérives de la part de certains professionnels qui contournent la loi en exerçant une fausse maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, certains professionnels « indécents » mettent en danger le consommateur et portent atteinte au libre jeu concurrentiel. Par exemple, certains supervisant la quasi-totalité des travaux et agissant, de fait, comme constructeurs de maisons individuelles au sens de la loi du 19 décembre 1990, dissuaderaient les consommateurs de souscrire l'assurance dommages-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 ».

Dès lors, afin d'améliorer l'information et la protection du consommateur en matière de construction de maisons individuelles, le Conseil national de la consommation (CNC) a décidé de créer un groupe de travail portant sur la construction de maisons individuelles.

## **2. LE MANDAT**

Le CNC a adopté, le 17 juin 2008, le mandat portant création de ce groupe de travail.

Ce dernier avait pour mission 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 en vue d'améliorer la protection du consommateur lors d'une construction de maison individuelle.

Il a été acté que si les termes « exécution du contrat » apparaissaient dans le mandat comme un des axes de travail, il ne relevait pas du mandat donné au groupe de travail d'appréhender l'exécution des travaux, notamment la qualité de ceux-ci. Il a été convenu que le groupe n'aborderait la question de l'exécution du contrat que sous ses aspects juridiques et non matériels.

La liste des axes de réflexion mentionnée dans le mandat n'était pas exhaustive et pouvait donner lieu à d'autres développements dans le cadre des travaux du groupe de travail du CNC.

*Le mandat du groupe de travail figure en annexe 1.*

## **3. LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX**

Le groupe de travail s'est réuni à huit reprises, entre septembre 2008 et octobre 2009.

Il a procédé à des auditions pour enrichir son information et éclairer ses travaux. Il a ainsi entendu :

- Madame Isabelle COUËTOUX-DUTERTRE, Directrice adjointe à l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), présentant un récapitulatif des différents types de contrat et des problèmes liés à ceux-ci ;
- Monsieur François-Xavier AJACCIO de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMA BTP), présentant le fonctionnement du système de l'assurance construction ;
- Monsieur Matthieu FOURNIER du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire, Ministère du Logement et de la Ville, Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN), intervenant sur les problèmes liés au terrain ;
- Madame Anne CHANON, adjoint de la direction générale de l'Autorité de régulation professionnelle de la publicité (ARPP), présentant la recommandation déontologique émise par cet organisme portant sur la publicité en faveur de la construction de maisons individuelles, entrée en vigueur le 1er mars 2009.

L'objectif du groupe de travail consistant à préconiser des solutions pour garantir les intérêts des consommateurs, en matière de construction de maisons individuelles, cela supposait au préalable que le Collège des consommateurs et des usagers fasse un bilan des problèmes recensés.

Les thèmes suivants ont plus particulièrement été discutés au cours des séances :

- le formalisme du contrat et ses aspects juridiques ;

- la question des assurances et des garanties ;
- le foncier, notamment la qualité du terrain et l'expertise du sol ;
- l'information du consommateur, notamment par le biais de la publicité.

Les débats ont ainsi porté sur les sujets spécifiques spécifiés dans le mandat, mais ont aussi évoqué des sujets complémentaires qui présentaient des liens étroits avec les thèmes répertoriés dans le mandat du CNC.

#### **4. LES AXES DE REFLEXION ET LES PROPOSITIONS DU GROUPE DE TRAVAIL**

Les différentes formes de contrats qui existent ont été rappelées (*voir typologie en annexe 2*)

##### **➤ Le point de vue du Collège des consommateurs et des usagers**

Pour le Collège des consommateurs et usagers, faire construire une maison individuelle constitue l'une des décisions financières les plus importantes que puisse prendre un particulier. Si la maison individuelle représente le logement idéal, il a rappelé que l'immobilier et le logement figurent parmi les secteurs suscitant le plus grand nombre d'interrogations et de réclamations.

Il a souligné que les difficultés rencontrées par les consommateurs s'expliquent par la complexité de la réglementation relative à la construction et par le fait que plusieurs types de contrats, avec leurs diverses clauses particulières, sont disponibles sur le marché.

Par ailleurs, les techniques dans le secteur du bâtiment (matériaux utilisés) ont considérablement évolué depuis la loi de 1990, en même temps que les attentes des consommateurs.

Pour les consommateurs, la procédure est donc complexe.

Ainsi, pour les associations de consommateurs, l'enjeu du mandat du groupe de travail est d'importance, les consommateurs ne disposant pas toujours de l'information leur permettant de s'assurer du respect de la réglementation.

Les réflexions et les débats menés dans le cadre de ce mandat ont permis de mettre en évidence, même si des textes existent, la nécessité de renforcer la protection du consommateur par des aménagements de la réglementation en vigueur.

Afin de promouvoir une meilleure protection du consommateur, le Collège des consommateurs et des usagers a donc souhaité que des aménagements soient apportés à la réglementation en vigueur.

##### **➤ Le point de vue du Collège des professionnels**

Le Collège des professionnels a rappelé les différents cadres réglementaires possibles dans le secteur de la construction de maisons individuelles. Il a précisé le champ d'application d'une part, du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) réglementé, prévu par la loi du 19 décembre 1990, qui comprend le contrat de construction avec ou sans fourniture de plan et, d'autre part, des contrats qui ne relèvent pas de la loi de 1990 : le contrat de maîtrise d'œuvre, le contrat de louage d'ouvrage (marché de travaux), et le contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

**Les deux Collèges s'accordent pour dire que certains aménagements de la réglementation en vigueur peuvent être envisagés.**

#### **4.1. Le contrat de construction de maison individuelle et les autres contrats ne relevant pas de la loi de 1990**

Le contrat de construction de maison individuelle tel qu'il est prévu par la loi du 19 décembre 1990 (articles L.231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) est le contrat le plus protecteur pour le consommateur. Même si tous les types de contrats de construction ont leur place dans la diversité de l'économie de la construction, et si le contrat de construction de maison individuelle selon la loi de

1990 ne garantit pas contre d'éventuels litiges ou déconvenues, l'intention du législateur a bien été de mettre en avant un mode de contractualisation plus protecteur que les autres.

En effet, la loi du 19 décembre 1990 avait pour objectif d'assurer une meilleure protection des acquéreurs et des sous-traitants en améliorant la sécurité financière et juridique de l'opération de construction. Elle a mis en place plusieurs séries de mesures concernant l'extension du régime juridique applicable au contrat de construction de maison individuelle, l'instauration du régime de contrat sans fourniture de plan, la souscription obligatoire par tous ceux qui se chargent de la construction d'une maison individuelle d'une garantie de livraison à prix et délai convenus, enfin l'organisation de contrôles à différents niveaux, par le garant, le prêteur, ou encore l'administration (DGCCRF).

**Un consensus existe pour dire qu'il serait souhaitable que les contrats ne relevant pas de la loi de 1990 soient améliorés sur certains points, afin d'augmenter leur niveau de garanties, et de sécuriser les relations contractuelles.**

Ces pistes ont amené le groupe à examiner les points suivants :

➤ **L'information du consommateur**

Le consommateur ne peut raisonnablement être supposé connaître les différences juridiques entre les différents régimes de construction, ainsi qu'entre tous les types de construction. En signant, sans le savoir, un contrat moins protecteur, il n'en mesure pas les conséquences et s'expose à des suites dont il n'a pas forcément mesuré l'importance.

L'information du consommateur devrait être améliorée dans le sens d'une meilleure prise de conscience de la nature juridique du contrat, car elle est de nature à influencer sur son choix. Les différentes brochures disponibles, par exemple sur le site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement<sup>1</sup> et les lexiques élaborés par cette agence y contribuent, de même que celui élaboré par l'Autorité de régulation professionnelle de la publicité, mais leur diffusion gagnerait à être étendue, car les associations de consommateurs et les particuliers ont besoin que certains termes employés dans les contrats soient explicités. L'objectif est que le maître d'ouvrage puisse bien comprendre les termes du document qu'il va signer.

**En ce qui concerne la loi du 19 décembre 1990, il s'agit donc de rappeler qu'elle existe, mais qu'elle peut être mal respectée, et surtout qu'elle doit être mieux appliquée. Elle doit également être contrôlée de façon plus stricte.**

➤ **La notice descriptive**

Le Collège des consommateurs et usagers a fait le constat que la notice descriptive, créée par un arrêté de 1991, est obsolète sur certains points qui ont évolué depuis cette date. La mise en place du diagnostic immobilier, l'exigence de nouvelles certifications, les contraintes découlant des directives européennes qui utilisent des termes de plus en plus techniques, plaident en effet pour une mise à jour de celle-ci.

Le Collège des consommateurs et usagers propose une redéfinition de la notice descriptive afin de la rendre plus précise, plus compréhensible et plus transparente, ce qui est rendu nécessaire par l'apparition de nouvelles technologies en particulier en matière de construction durable, mais en veillant à ce que cette adaptation ne nuise pas à sa compréhension par les consommateurs.

Pour le Collège des professionnels, la notice descriptive, qui n'existe que dans le contrat de construction de maison individuelle réglementé par la loi de 1990, telle qu'elle est rédigée actuellement, permet de prendre en compte les évolutions qui surviennent, et convient donc en l'état.

Un consensus n'a pu se dégager sur la question de la notice descriptive.

---

<sup>1</sup> ([www.anil.org](http://www.anil.org))

➤ **Le délai de rétractation**

Le Collège des consommateurs et usagers a exprimé le souhait de prolonger le délai de rétractation du CCMI de sept à dix jours, et de l'étendre aux autres contrats qui en sont jusqu'à présent exemptés.

Le Collège des professionnels, qui a précisé que ce délai commençait à courir à partir du moment de la première présentation de la lettre recommandée et non à compter du moment de la signature du contrat, a souligné que, dans le droit commun, le principe juridique est l'engagement des parties dès la signature du contrat. Le délai de rétractation constitue ainsi une exception à la règle. L'allongement du délai de rétractation pour le contrat de construction de maison individuelle aurait pour conséquence d'augmenter le fossé existant entre les contrats réglementés et ceux entrant dans le cadre de la liberté contractuelle et non soumis systématiquement au respect d'un tel délai.

Un consensus n'a donc pu se dégager au sujet de la question du délai de rétractation.

➤ **Les mentions obligatoires**

▪ **L'obligation de signature d'un contrat écrit**

Les trois contrats réglementés (CCMI avec fourniture de plan, CCMI sans fourniture de plan, contrat de vente en l'état futur d'achèvement VEFA) sont par nature des contrats écrits.

Pour le contrat de maîtrise d'œuvre et les contrats de marchés de travaux, il n'existe pas de mentions obligatoires de par la loi, en particulier concernant l'obligation de signer un contrat écrit.

Le Collège des consommateurs et usagers souhaite rendre obligatoire la signature d'un contrat écrit pour le contrat de maîtrise d'œuvre et les marchés de travaux. Le collège des professionnels souligne que cette disposition formaliserait une pratique existante, puisque la relation entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, en considération de l'importance et de la complexité de la prestation en jeu, ne peut se baser sur un accord purement verbal.

**Les deux collèges se sont accordés sur cette obligation de signer un contrat écrit.**

➤ **Le montant des travaux**

Le Collège des consommateurs et usagers a également indiqué souhaiter recommander que ce contrat écrit décrive de façon précise la mission du maître d'œuvre ou de l'architecte et prévoie des délais d'exécution pour chacune des missions, le montant des honoraires ainsi que leurs modalités de paiement.

Il a émis le souhait que le montant des travaux soit indiqué dans le contrat de maîtrise d'œuvre.

Pour le Collège des professionnels il est impossible de faire figurer le montant des travaux dans un contrat qui ne concerne ni l'acquisition d'un produit, ni une prestation de construction, mais une prestation intellectuelle d'assistance et d'accompagnement du maître d'ouvrage. Il propose, en reprenant la formulation utilisée dans le contrat type d'architecte, que le contrat fasse mention de « *l'enveloppe budgétaire prévue pour les travaux* ».

**Les deux Collèges se sont accordés pour mentionner, dans le contrat de maîtrise d'œuvre, « l'enveloppe budgétaire prévue pour les travaux ».**

➤ **Les documents fournis obligatoirement**

Un consensus entre les deux collèges existe s'agissant de la liste des documents qui doivent être fournis par le maître d'œuvre et/ou les entreprises. Ainsi, devraient être fournis :

- un plan des ouvrages;
- une attestation ou une référence aux assurances obligatoires que doit souscrire chaque entreprise ; il pourrait être ajouté la préconisation selon laquelle le maître d'œuvre et/ou les entreprises rappellent au maître d'ouvrage l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

### ➤ **Les conditions suspensives**

Dans le cadre d'un contrat de construction avec fourniture de plan, le contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes, énumérées par la loi : acquisition du terrain, obtention du permis de construire, obtention des prêts, obtention de l'assurance dommages-ouvrage, obtention de la garantie de livraison. Le contrat sans fourniture de plan ne précise pas de conditions suspensives.

**Les deux collègues s'accordent pour proposer de reporter les conditions suspensives afférentes au contrat de construction avec fourniture de plan sur le contrat de construction sans fourniture de plan, en ajoutant « à moins que les conditions suspensives n'aient été remplies avant la signature du contrat ».**

Un consensus existe également concernant la suggestion d'ajouter que pour fixer le délai de réalisation des conditions suspensives, le constructeur doit tenir compte notamment du délai de recours des tiers contre le permis de construire.

### ➤ **La révision de prix**

**Les deux collègues se sont accordés concernant la révision de prix dans le contrat de maîtrise d'œuvre.**

Ils proposent, dans le cas où une mention relative à la révision de prix dans les conditions et limites convenues dans le contrat figure, d'indiquer que le choix de l'index est libre, et qu'il doit être choisi en fonction de l'objet du contrat, « en référence au dernier indice publié à la date de la signature du contrat ».

### ➤ **L'échelonnement des paiements**

Un consensus s'est dégagé pour recommander d'inscrire, dans les contrats qui ne relèvent pas de la loi de 1990, que le prix *doit* être notamment payé en fonction de l'état d'avancement des travaux.

### ➤ **La réception des travaux**

Concernant la réception dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre ou de marchés de travaux, **les deux collègues s'accordent pour recommander que le contrat rappelle que la réception est contradictoire, et que le procès-verbal de réception fixe le délai de levée des réserves.**

## **4.2 La question des assurances et des garanties**

### **4.2.1 Les garanties**

Les deux collègues se sont accordés pour reconnaître qu'ils ne souhaitaient pas voir modifier la loi du 16 juillet 1978 relative aux questions des garanties, concernant tant les contrats réglementés que les contrats ne relevant pas de la loi de 1990, comme les marchés de travaux.

### **4.2.2 L'assurance dommages-ouvrage**

#### ➤ **La définition de l'assurance dommages-ouvrage**

L'assurance construction a été instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 modifiée, dite « loi Spinetta ». C'est un système d'assurance obligatoire, qui pèse sur les entreprises, à deux volets :

- un premier volet soumet les entreprises et intervenants dans l'acte de construction (entreprises, maîtres d'œuvre, architectes, bureaux de contrôle) à un régime de responsabilité. Ils sont assujettis à une obligation d'assurance de responsabilité décennale (la loi de 1978, articles 1792 et suivants du Code civil) ;
- un deuxième volet oblige le maître d'ouvrage à souscrire une assurance obligatoire dite « de dommages-ouvrage » qui a pour objet d'intervenir en préfinancement des dommages de nature décennale, pour payer les désordres de nature décennale qui incombent au constructeur.

Cette obligation incombe à tous les maîtres d'ouvrage, particuliers ou non, qu'ils construisent pour leur compte ou pour la revente (obligation d'en justifier au moment de la revente). Elle est sanctionnée

pénalement, sauf pour les particuliers. Le système repose sur une mutualisation des risques et a pour vocation de sécuriser les acquéreurs. L'assurance dommages-ouvrage se transfère, au moment de la vente du bien, aux acquéreurs successifs.

Les objectifs visés sont : la sécurité, la rapidité dans le règlement des sinistres, la couverture totale des intervenants et le préfinancement rapide des dommages de nature décennale qui affectent l'ouvrage.

Dans le cas particulier de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, les constructeurs, organisés dans le cadre du dispositif obligatoire, bénéficient d'un système qui leur permet de pouvoir proposer cette assurance obligatoire au maître de l'ouvrage, en tant que mandataires.

#### ➤ **Le constat**

Le Collège des consommateurs et usagers a souligné que, malgré l'obligation de souscription, seule une minorité de maîtres d'ouvrage particuliers souscrit une assurance dommages-ouvrage, en partie parce que l'offre n'est pas aussi importante que pour les assurances classiques, mais surtout en raison de l'importance financière de ce poste lors de la construction.

Les tarifs de cette assurance, en fonction de la nature du projet, sont typiquement :

- Pour un contrat de maison individuelle :
  - entre 1800 et 3000 euros, pour une maison individuelle de 125 000 euros
  - entre 4000 et 6500 euros, pour une maison individuelle de 300 000 euros
- Pour un contrat de maîtrise d'œuvre :
  - entre 2000 et 5900 euros pour une maison individuelle de 125 000 euros
  - entre 4000 et 9000 euros pour une maison individuelle de 300 000 euros
- Pour un chantier dirigé par le maître d'ouvrage sans intervention d'un maître d'œuvre :
  - 5900 euros pour une maison individuelle de 125 000 euros
  - 9000 euros pour une maison individuelle de 300 000 euros

Par ailleurs, on constate l'existence de constructeurs, ne se présentant pas comme constructeurs de maisons individuelles, alors que, selon les caractéristiques du contrat qu'ils proposent, ils devraient l'être, et qui ne proposent pas d'assurance dommages-ouvrage de manière à pouvoir présenter un prix final moins élevé par rapport à leurs concurrents. Cette manœuvre rend le consommateur démuné en cas de litige lié à la construction.

Si la question de la souscription de cette assurance se pose dans une moindre mesure dans le cadre du contrat de construction de maisons individuelles, des problèmes importants peuvent en revanche survenir lorsque le maître de l'ouvrage a chargé un architecte ou un maître d'œuvre de diriger les travaux, et qu'il n'a pas souscrit cette assurance, par exemple parce qu'il a été mal informé. Dans ce cas, si des désordres surviennent, il sera très difficile pour le consommateur de faire constater ces désordres et de financer leur réparation.

Les deux collèges regrettent la faible souscription de l'assurance dommages-ouvrage, et par suite le démarrage de travaux sans vérification de la souscription de cette assurance par le maître d'ouvrage.

#### ➤ **Les pistes évoquées pour améliorer la souscription de l'assurance dommages-ouvrage**

Le Bureau Central des Tarifications (BCT), autorité administrative indépendante, composé paritairement de représentants d'assujettis à l'obligation d'assurance et d'assureurs, a pour rôle exclusif de décider à quelles conditions un assureur choisi par l'assuré, mais qui lui a opposé un refus, peut être contraint à le garantir.

Le Collège des consommateurs et usagers propose de rendre obligatoire la vérification par les professionnels de la présence d'une attestation d'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage, quel que soit le type de contrat. Il souhaite l'établissement d'un contrôle par l'établissement prêteur, ce dernier n'ayant qu'à vérifier la présence de cette attestation dans le dossier, ce qui n'engendrerait aucun coût supplémentaire.

Les membres du Collège des professionnels ne sont pas unanimes sur l'opportunité d'une telle obligation.

Certains rappellent que, sous réserve de leur obligation d'information, il ne relève pas par principe, du métier d'établissement de crédit de vérifier que les particuliers ou que les professionnels de la construction immobilière se conforment aux obligations légales qui leur incombent. Il ne leur appartient pas non plus de pallier le défaut de sanction légale, notamment en cas de non-souscription de l'assurance dommages-ouvrage.

Le Collège des professionnels a proposé un contrôle par les pouvoirs publics au moment de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration d'ouverture du chantier. Il préconise que le démarrage des travaux soit subordonné à la production d'une attestation de souscription d'assurance dommages-ouvrage.

**Un consensus s'est dégagé pour mentionner l'importance pour le consommateur d'être mieux informé de l'obligation légale de souscrire cette assurance et de la nécessité d'une meilleure sensibilisation des consommateurs par les professionnels.**

**De plus, il est souhaité un meilleur contrôle de l'existence effective de l'assurance dommages-ouvrage au moment de la déclaration d'ouverture de chantier.**

Par ailleurs, le groupe de travail souhaite qu'une meilleure 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 groupe de travail souhaite que les établissements prêteurs, dans le cadre de leur obligation d'information, participent à cette action d'information et de sensibilisation du consommateur.

#### **4.3 Le foncier, la qualité du terrain et l'expertise du sol**

L'article R.111-11 du Code de la construction et de l'habitation traite de la résistance de l'ouvrage telle qu'elle doit résulter de la construction : « *La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal* ».

Or, il apparaît que les constructions de maisons individuelles, en raison de leur faible taille, sont plus particulièrement vulnérables et représentent un nombre important de sinistres.

Les deux collèges ont ainsi établi le constat que la réglementation concernant l'étude de terrain était insuffisante et ont établi des propositions communes en conséquence.

##### **➤ L'étude du terrain**

Les problèmes liés à la qualité du sol peuvent influencer sur le coût et la qualité de la construction. Avant d'entamer un chantier de construction, le consommateur doit pouvoir disposer d'un minimum d'éléments grâce à une étude de sol de type G11 – étude géotechnique préliminaire de site selon la norme AFNOR NF P 94-500 – étude minimale faite par un géotechnicien, consistant en une analyse globale du terrain, ne permettant pas de déterminer la qualité nécessaire des fondations.

Les études de type G12, G13 et G14 étant beaucoup plus approfondies, il n'apparaît pas possible d'aller au-delà d'une étude de type G11 au moment de la vente d'un terrain, bien que seule une étude avec forages et sondages permette de chiffrer exactement le coût de construction. Il paraît en effet délicat de rendre obligatoire une étude avec sondage tant que le projet précis de construction n'est pas connu. L'objectif est que le consommateur ait en sa possession suffisamment d'éléments avant de s'engager dans l'acquisition du terrain.

Pour le Collège des consommateurs et usagers, il serait nécessaire de préconiser une étude avec sondage pour une construction sur une zone connue comme étant à risques.

**Un consensus entre les deux collèges s'est dégagé pour recommander aux pouvoirs publics de légiférer sur cette question.**



**Il est ainsi préconisé de rendre obligatoire au moment de la promesse de vente d'un terrain à bâtir ou, à défaut de promesse, de l'acte authentique de vente, la fourniture par le vendeur d'une étude du sol au minimum de type G11, établie par un géotechnicien indépendant. Celui-ci devra notamment avoir visité le terrain et accompagner son étude de photographies. Ce document pourrait avoir une durée de validité de 3 ans à compter de son établissement (au jour de la promesse de vente) sauf modification postérieure du sol ou du sous-sol intervenue du fait de l'homme ou de tout évènement extérieur, par exemple d'origine naturelle.**

**Sans préjudice des réglementations d'ordre public existantes, et notamment du délai de rétractation dont bénéficie l'acheteur du terrain, en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'étude de sol, le vendeur ne pourrait pas s'exonérer de la garantie des vices cachés et l'acquéreur pourrait poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.**

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

Elle permettra d'alerter l'acquéreur sur l'existence de risques éventuels, sur la nécessité éventuelle de procéder à des études supplémentaires du sol et permettrait au maître d'ouvrage et au constructeur d'adapter leur projet à la nature du terrain.

➤ **La viabilisation et le bornage**

La question du raccordement et de la viabilisation apparaît fréquemment dans les dossiers parvenant aux associations de consommateurs.

**Les deux collèges se sont accordés pour qu'une recommandation préconise d'ajouter à l'étude du terrain des informations sur la viabilisation du terrain et le bornage, établies par un géomètre, 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, qui ont engagé une réflexion sur le renforcement du lien entre assurance et prévention. Plus particulièrement, en ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, la réflexion porte notamment sur l'introduction d'une obligation réglementaire d'adaptation au sol des constructions.

Les deux collèges ont proposé d'établir la liste de toutes les informations qu'il pourrait être nécessaire de faire figurer dans une «carte d'identité » du terrain, en précisant les modalités d'obtention de celles-ci.

## **4.4 La problématique de la publicité et l'information du consommateur**

### **4.4.1 La recommandation de l'ARPP <sup>2</sup>**

Le Conseil d'administration de l'Autorité de régulation professionnelle de la publicité (ARPP) a validé en janvier 2009 une recommandation déontologique portant sur la publicité en faveur de la construction de maisons individuelles, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2009.

Ce texte a été élaboré avec le concours des professionnels du secteur (la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles et l'Union des Maisons Françaises), et des représentants de l'ensemble de l'interprofession publicitaire, agences, annonceurs et médias. Son champ d'application concerne toute la publicité.

La recommandation met l'accent sur deux éléments essentiels :

- la présentation des prix, avec une clarification de ce qui est couvert par le prix annoncé dans la publicité (terrain, options, surface habitable, nombre de pièces) ;

---

<sup>2</sup> ([http://www.arpp-pub.org/IMG/pdf/Immobilier-Construction\\_maisons\\_individuelles.pdf](http://www.arpp-pub.org/IMG/pdf/Immobilier-Construction_maisons_individuelles.pdf))

- la présentation des garanties financières et assurances du constructeur, avec une obligation d'affichage, dans le message publicitaire lui-même, d'informations précises permettant au public de s'assurer qu'il s'agit bien d'un message émis par un professionnel lui offrant toutes les garanties.

Les allégations, présentations, indications, utilisant des arguments écologiques, à titre principal ou accessoire, doivent respecter les Recommandations *Arguments écologiques* et *Développement durable* de l'ARPP.

Enfin, un lexique concernant les termes que l'on peut retrouver dans une publicité a été rédigé, donnant les définitions officielles des termes utilisés.

Le Collège des consommateurs et usagers a reconnu que cette recommandation a mis en place un cadre très détaillé qui répond en grande partie aux préoccupations des associations de consommateurs concernant le domaine de la publicité. Il reste cependant à informer le public de l'existence de cette recommandation de la façon la plus large possible. Il a ainsi souligné qu'il était nécessaire de trouver les moyens de mieux diffuser l'information sur l'existence de cette nouvelle règle déontologique.

Cette recommandation est favorable tant aux consommateurs qu'aux professionnels. Elle permet une meilleure lisibilité des publicités pour les premiers, et encourage le respect des règles de la profession pour l'activité des seconds.

#### 4.4.2 Les propositions du groupe de travail

##### ➤ L'annonce du prix

Les deux collèges ont souhaité, de manière générale, que le maître d'ouvrage puisse avoir connaissance, de manière précise, des prestations comprises dans le prix indiqué.

Le Collège des consommateurs et usagers souhaite une plus grande précision dans la rédaction des annonces, et demande que celles-ci spécifient que le prix indiqué est un prix minimum, auquel il faudra nécessairement ajouter par la suite le montant des raccordements et branchements. Cela peut modifier de manière importante le prix initial affiché dans la publicité, l'étude du sol n'étant également pas comprise dans ce prix.

Pour le Collège des professionnels ce prix est nécessairement un prix minimum, puisque ne faisant référence qu'au prix de la maison lui-même. Les options diverses, les raccordements, branchements et études de sol, ne peuvent être déterminés qu'en fonction du terrain choisi et du projet de construction définitif.

Un consensus existe entre les deux collèges pour renvoyer à la recommandation de l'ARPP (« *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* »), et qu'il soit également mentionné dans une annonce que le prix indiqué :

- est hors travaux d'adaptation au sol ;
- est un prix indicatif, le prix définitif étant celui qui figure dans le contrat final.

Il devra être également rappelé dans l'avis que les coordonnées de l'entreprise doivent figurer dans l'annonce.

##### ➤ Les garanties

Concernant les garanties et assurances du constructeur, la recommandation de l'ARPP relève de manière exhaustive les garanties que le professionnel doit indiquer :

*« Toute publicité doit mentionner, dans le respect des dispositions de la Recommandation Mentions et renvois de l'ARPP, les garanties financières et assurances souscrites par le constructeur maître d'œuvre.*

*Singulièrement, pour les cas de construction de maisons individuelles pures (situation dans laquelle il y a un permis de construire par maison), les garanties suivantes doivent être précisées :*

- *la garantie de remboursement de l'acompte, s'il est exigé ;*
- *la garantie de livraison à prix et délai convenus, en précisant le nom de la compagnie qui délivre cette garantie ;*
- *le nom de la ou des compagnies d'assurance auprès de laquelle/desquelles le constructeur a souscrit les polices de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité civile décennale ;*
- *le nom de la compagnie auprès de laquelle le constructeur maître d'œuvre souscrit l'assurance dommage-ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage ».*

Le Collège des consommateurs et usagers souhaite que, conformément à la recommandation de l'ARPP, soient mentionnées sur les publicités les coordonnées de la compagnie d'assurances du professionnel ainsi que celles du garant et de l'assureur dommages-ouvrage.

#### ➤ **Les labels et arguments écologiques**

Il est important que les termes employés dans les publicités (« *éco-construction* », « *consommation énergétique* », et toutes références écologiques et environnementales) correspondent à une réalité et que l'accédant à la propriété ne soit pas victime d'allégations mensongères.

Il a été rappelé que se prévaloir d'un label (« *bâtiment basse consommation* », « *haute qualité environnementale* » par exemple) dont on ne dispose pas constitue une infraction pénale.

En considérant ce que prévoit le Code de la consommation d'une part, et la recommandation de l'ARPP d'autre part qui traite les différents aspects du sujet, **il a été acté qu'une base suffisante existait pour que l'avis du groupe de travail se limite à renvoyer à ces textes.**

#### ➤ **La question des annuaires**

Les représentants des deux collèges ont fait observer que sous la rubrique « *constructeur de maisons individuelles* » des annuaires professionnels, étaient répertoriées des activités très diverses, alors que le terme « *constructeur de maisons individuelles* » fait référence aux constructeurs de maisons individuelles, lesquels, par définition, opèrent sous le régime de la loi du 11 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle.

**Les deux collèges s'accordent sur la nécessité de responsabiliser les éditeurs d'annuaires** sur les déclarations que fait l'annonceur lors de sa demande d'inscription dans l'annuaire professionnel, l'objectif étant d'empêcher des professionnels de communiquer comme s'ils étaient des constructeurs de maisons individuelles lorsque ce n'est pas réellement leur cas.

Ils s'accordent pour reconnaître que sous la rubrique « *constructeur de maisons individuelles* » des annuaires professionnels, comme les « Pages Jaunes », ne devraient figurer que les professionnels qui obéissent effectivement aux obligations de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle.

**Les deux collèges conviennent qu'un bandeau devra figurer 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.**

Cette référence pourrait prendre une forme telle que « *Ne figurent dans cette rubrique que les entreprises qui se sont déclarées comme agissant dans le cadre de la loi de 1990 sur le contrat de construction de maison individuelle, conformément au Code de la construction et de l'habitation* ».

En conclusion de ces travaux, le Conseil national de la consommation émet l'avis dont la teneur suit.