

PAR MARIE GITTON



CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

DISPOSITIONS, PARTICULARITÉS ET RESPONSABILITÉS

La législation a longtemps tâtonné avant d'élaborer un panel de dispositions reprises dans la loi du 19 décembre 1990, qui constitue le socle, toujours applicable aujourd'hui, régissant le contrat de construction de maisons individuelles. Voici un tour d'horizon de ces dispositions, de leurs particularités, mais aussi de la responsabilité des intervenants à cette opération et des assurances qui y sont attachées.

Quel beau projet de faire construire sa maison, et quel beau travail de réaliser cet ouvrage qui est souvent le projet d'une vie. Cependant, cette aventure peut devenir cauchemardesque, tant pour le maître d'ouvrage que pour les constructeurs.

Avant tout, un peu d'histoire

La construction de maisons individuelles a toujours existé, mais elle s'est développée en France à partir de la moitié du XX^e siècle. Dans les années cinquante, le législateur avait esquissé une réglementation par deux décrets visant à protéger le maître d'ouvrage. Afin de tenter de renforcer une protection encore très embryonnaire, le législateur a développé la réglementation relative à la vente d'immeubles à construire (1967), puis celle de la construction de maisons individuelles (1971) dont les premières dispositions ont été intégrées au Code de la construction et de l'habitation (CCH). Mais ces régimes se sont avérés peu satisfaisants pour les intervenants à l'acte de construire et surtout pour le maître d'ouvrage trop souvent confronté aux défaillances de son constructeur, qui parfois abandonnait le chantier souvent affecté de malfaçons. Le maître d'ouvrage n'avait alors aucun recours contre les assureurs, le constructeur

Association Unac (Union des acteurs de la construction)
Marie Gitton, avocat



étant seul tenu avant la réception du respect de ses obligations contractuelles. Les sous-traitants n'étaient également pas toujours payés de leurs prestations. Dans les années quatre-vingt, un long travail de consultation de tous les intervenants à l'acte de construire, mais aussi des garants, des banques et des associations de consommateurs a été mené, et ce travail a abouti à la rédaction de la loi n° 90-129 du 19 décembre 1990 relative aux contrats de construction de maisons individuelles, loi intégrée aux articles L.230-1 à L.232-2, L.241-8 et L.241-9 du CCH. Plusieurs décrets d'application ont ensuite été pris, abrogeant toutes les dispositions antérieures contraires.

Le socle du contrat de construction de maison individuelle

Afin d'inclure la majorité des cas de figure d'opérations de construction de ce type, la loi de 1990 a créé :

- **le contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plans**, qui est le cas le plus fréquent sur le marché. Le constructeur fournit un plan et se charge de la construction de l'immeuble, qui peut être à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements (article L.231-1 du CCH). Pour couvrir le maximum d'hypothèses, la loi >>>

inclut expressément le cas d'un constructeur qui ne fournit pas lui-même le plan mais qui s'accorde avec un tiers (un architecte par exemple) qui établira ces plans et le cas des vendeurs de maisons en kit ou préfabriquées qui proposent un plan de pose (exemple de requalification d'un contrat : *C. cass., 3^e ch. civ., 3 mai 2011, n° 99-14.370*). Les dispositions édictées pour ces contrats avec fourniture de plans sont les plus protectrices (mentions obligatoires, obligation de souscrire une garantie de livraison extrinsèque au contrat, une garantie Dommages-Ouvrage, de prévoir les pénalités de retard, etc.) ;

- **le contrat de construction de maisons individuelles sans fourniture de plan** dans lequel aucun plan n'est fourni par le constructeur et qui a, au minimum, pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre et la mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ne comportant, là encore, pas plus de deux logements. Seules deux dispositions lui sont consacrées (articles L.232-1 et L.232-2 du CCH).

Le législateur a posé en principe que toutes les dispositions relatives au contrat de construction de maisons individuelles sont d'ordre public (article L.230-1 du CCH). Cela signifie que toutes les énonciations contraires qui seraient mentionnées au contrat sont nulles, même si cette nullité peut être couverte par une régularisation (*C. cass., 3^e ch. civ., 6 juillet 2011, n° 10-23.438*).

Le formalisme du contrat de construction de maisons individuelles est très strict : son contenu est énoncé au Code et plusieurs mentions doivent obligatoirement y figurer : désignation et propriété du terrain, délai d'exécution, pénalités de retard, travaux à la charge du constructeur et ceux à la charge du maître d'ouvrage, prix, financement, notice descriptive, garanties, tableau avec les travaux compris dans le prix forfaitaire et ceux à la charge du maître d'ouvrage, et bien d'autres...

À titre d'exemple, citons un arrêt récent portant sur les exigences strictes relatives à la propriété du terrain dans lequel la Cour de cassation retient la nullité du contrat qui avait été conclu sous la condition suspensive de la donation du terrain (*C. cass., 3^e ch. civ., 14 mai 2020, n° 18-21.281*).

Le premier contrôle de la régularité du contrat est souvent effectué par le prêteur, lequel peut aussi voir sa responsabilité engagée au titre de son devoir de conseil (*C. cass., 3^e ch. civ., 11 janvier 2012, n° 10-19.714* : « [...] *En l'espèce, il ne pouvait échapper au prêteur, rompu à la lecture des contrats de construction de maison individuelle, que l'acte passé entre les consorts Y et la société X était un véritable contrat de ce type même s'il était qualifié de marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle* »).

Plus encore, pour garantir l'efficacité du texte, le législateur a prévu des sanctions pénales : en cas d'absence de contrat écrit mais aussi en cas d'absence de souscription d'une garantie de livraison (article L.241-8 du CCH – *C. cass., 3^e ch. civ., 9 juillet 2020, n° 18-21.552*), ou encore en l'absence de contrat écrit des contrats de sous-traitance, lesquels doivent impérativement

“Le premier contrôle de la régularité du contrat est souvent effectué par le prêteur, lequel peut aussi voir sa responsabilité engagée au titre de son devoir de conseil”

comporter les mentions obligatoires prévues par la loi relative à la garantie de paiement du sous-traitant – article 14 de la loi du 31 décembre 1975 (article L.241-9 du CCH – cour d'appel d'Orléans, 22 août 2019, n° 18/015391). Le fait de détourner la loi en faisant signer un autre contrat alors qu'il s'agit d'un contrat de construction de maison individuelle constitue un délit (*C. cass., chambre criminelle, 9 janvier 1992, n° 91-82.076*). Le législateur a donc tenu à rassurer les maîtres d'ouvrage qui, par la garantie de livraison, seront certains de voir leur projet aboutir, mais aussi les sous-traitants qui sont, dans la réalité, les principaux exécutants de ces opérations de construction, le constructeur de maison individuelle ayant recours à la sous-traitance pour la grande partie des travaux. Notons aussi qu'avec ce type de contrat, le maître d'ouvrage bénéficie des dispositions protectrices réservées aux consommateurs : il dispose du délai de rétractation de sept jours (article L.271-1 du CCH), de l'interdiction du démarchage à domicile (article L.121-21 du Code de la consommation), ou encore, des dispositions sur les clauses abusives qui sont réputées non écrites (article L.231-3 du CCH).

Nous concentrerons la suite de l'article sur le contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) avec fourniture de plans, car c'est le cas le plus fréquemment rencontré mais c'est aussi le contrat qui bénéficie du régime de protection le plus important, étant précisé que les problématiques de responsabilité et d'assurance que l'on traitera ensuite sont identiques pour les deux types de contrat de construction de maisons individuelles.

Les particularités du contrat de construction de maison individuelle

Tout d'abord, **le maître d'ouvrage peut se réserver certains travaux** même si la loi lui permet dans les quatre mois suivant la signature du contrat de se rétracter et de demander finalement au constructeur de les exécuter. Ces travaux doivent être précisément détaillés et chiffrés dans le contrat. Notons que pour les travaux d'électricité réservés au maître d'ouvrage, par exemple, la jurisprudence considère que c'est le constructeur qui doit remettre l'attestation de conformité au Consuel (Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité), et que tant que ce document n'est pas remis, la Cour de cassation considère que la livraison n'est pas assurée car l'ouvrage n'est pas habitable (*C. cass., 3^e ch. civ., 5 décembre 2012, n° 11-24.499*).

La construction d'une maison individuelle est obligatoirement pourvue d'une **garantie de livraison** qui doit, depuis 1990, être extrinsèque au contrat (article L.231-6 du CCH). Elle permet de garantir à l'acquéreur que la construction sera livrée et achevée au prix convenu même en cas de liquidation du constructeur. Elle se matérialise par « *une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet* » (article L.231-6-1 *in fine*). Cette garantie peut être activée « *en cas de défaillance du constructeur* ». Cela peut être une défaillance économique, lorsque le constructeur tombe en liquidation (*C. cass., 3^e ch. civ., 31 mars 2010, n° 09-66.167*), mais



Photo © Shutterstock – gwycech

cela comprend aussi toute inexécution contractuelle. À titre d'exemple, le garant peut prendre en charge les pénalités forfaitaires prévues en cas de retard de la livraison, excédant 30 jours (article L.231-6c du CCH), mais aussi les réserves non levées

Le maître d'ouvrage et le garant devront constater la défaillance du constructeur qui se matérialise par l'absence de réponse à une mise en demeure du constructeur d'avoir à exécuter ses obligations. Le garant peut être condamné à faire réaliser lui-même les travaux, mais ne garantit que les prestations prévues au contrat d'origine [C. cass., 3^e ch. civ., 9 mai 2012, n° 11-14.943]. Il doit désigner, sous sa responsabilité, la personne qui terminera les travaux si nécessaire (article L.231-6, III du CCH – exemple: C. cass., 3^e ch. civ., 12 septembre 2007, n° 06-10.246 – n° 06-10.042). Le maître d'ouvrage peut choisir de gérer lui-même l'achèvement des travaux et se faire régler le coût par le garant [C. cass., 3^e ch. civ., 15 décembre 2004, n° 03-18.298].

La garantie pourra être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu (article L.231-6 du CCH). La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et faite sans réserve. La souscription de ces garanties doit être prise en charge par le constructeur.

Des **pénalités de retard** doivent être prévues dans le contrat, et elles sont régies par l'article R.231-14 du CCH qui a imposé un seuil destiné à protéger les maîtres d'ouvrage: les pénalités ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000^e du prix convenu par jour de retard. Les juges ne peuvent allouer une indemnité inférieure à cette valeur [C. cass., 3^e ch. civ., 22 novembre 2000, n° 99-11.582] mais ils peuvent l'augmenter et indemniser parallèlement d'autres préjudices (exemple les loyers payés en raison du retard). Les pénalités de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception [C. cass., 3^e ch. civ., 12 septembre 2012, n° 11-13.309].

Responsabilités et assurances attachées au contrat

On rejoint ici le droit commun de la responsabilité des constructeurs avec cependant quelques particularités pour pallier la défaillance du constructeur. La **réception** reste le point de départ des garanties légales: elle peut être expresse, tacite ou judiciaire, étant précisé que dans ce dernier cas la jurisprudence a retenu la date de remise des clés [C. cass., 3^e ch. civ., 27 février 2013, n° 12-14.090]. La particularité des contrats de construction de maisons individuelles est la distinction >>>

“Le maître d'ouvrage et le garant devront constater la défaillance du constructeur qui se matérialise par l'absence de réponse à une mise en demeure du constructeur d'avoir à exécuter ses obligations”

“Le constructeur reste soumis pendant un an à la garantie de parfait achèvement, deux ans à la garantie de bon fonctionnement et pendant dix ans à la responsabilité décennale pour les désordres qui revêtent les caractéristiques de gravité requis aux articles 1792 et suivants du Code civil”

entre les travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution et ceux réalisés par le constructeur. Le maître d'ouvrage n'a pas à réceptionner ses propres travaux. Il est conseillé au constructeur et au maître d'ouvrage de convenir de la coordination de l'ensemble de ces travaux.

Toujours dans un souci de protection du maître d'ouvrage, la loi a aménagé une mesure de protection très lourde, fondée sur une option prévue à l'article L.231-8 du CCH, pour les CCMI avec fourniture de plans. Le maître d'ouvrage peut se faire assister lors de la réception par un professionnel habilité en application de la loi du 3 janvier 1977 ou des articles L.111-23 et suivants du CCH, ou par tout professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de missions. S'il ne le fait pas, la loi lui octroie un avantage en compensation : il peut alors, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la livraison afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat. Le délai de huit jours court à compter de la remise des clés et non de la réception. Le solde du prix n'est d'ailleurs dû par le maître d'ouvrage qu'à la levée des réserves [C. cass., 3^e ch. civ., 13 février 2020, n° 18-26.194].

Outre ces particularités, les textes légaux relatifs aux garanties et responsabilités des constructeurs sont applicables.

Le constructeur est tenu à une obligation de résultat. La réalisation doit être conforme aux plans (C. cass., 3^e ch. civ., 24 juin 1987, n° 86-11.920) et la maison doit évidemment être implantée correctement (C. cass., 3^e ch. civ., 6 mai 2009, n° 08-14.505).

Le constructeur reste soumis pendant un an à la garantie de parfait achèvement, deux ans à la garantie de bon fonctionnement et pendant dix ans à la responsabilité décennale pour les désordres qui revêtent les caractéristiques de gravité requis aux articles 1792 et suivants du Code civil. Le propriétaire qui a fait construire sa maison individuelle est également soumis à la responsabilité décennale s'il vend la maison dans un délai de dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le vendeur du terrain est également responsable des vices cachés de celui-ci et pourra voir sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article 1648 du Code civil, (attention au délai de deux ans à compter de la découverte du vice).

Lorsque le garant de livraison intervient, devient-il maître de l'ouvrage ? Sa responsabilité décennale peut-elle être recherchée ? La jurisprudence considère que le cautionnement dont est tenu le garant

est d'un caractère particulier en faveur du maître d'ouvrage et qu'il ne doit ni la garantie de paiement des sous-traitants, ni la garantie décennale (C. cass., 3^e ch. civ., 7 septembre 2011, n° 10-21.331).

Le constructeur de maisons individuelles sous-traite souvent l'ensemble des travaux, et en cas d'engagement de la responsabilité des sous-traitants, le maître d'ouvrage peut exercer une action en responsabilité à leur encontre sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle pendant 10 ans à compter de la réception sous réserve de démontrer leur faute (articles 1240 et 1792-4-2 du Code civil). Le constructeur pourra exercer ses recours contre ses sous-traitants dans un délai de prescription de cinq ans à compter de sa mise en cause.

Le contrat de construction de maisons individuelles est évidemment une activité soumise à l'obligation d'assurance de l'article L.241-1 du Code des assurances (loi du 4 janvier 1978). L'article L.243-3 du Code des assurances prévoit des sanctions pénales à défaut de **souscription d'une garantie décennale par le constructeur**.

Il est important de vérifier que le constructeur n'est pas seulement assuré pour sa responsabilité décennale mais aussi par des **garanties facultatives** qui prendront en charge les dommages intermédiaires et les préjudices immatériels en cas de désordres moins graves (que ceux relevant de l'article 1792 du Code Civil) affectant la construction ou de conséquences pécuniaires importantes sur l'habitabilité.

Le constructeur doit également prévoir la souscription d'une **police Dommages-Ouvrage**, la loi imposant pour la validité du contrat de construction de maison individuelle la référence de l'assurance Dommages-Ouvrage, à peine de nullité. Elle sera souvent proposée par le constructeur qui dispose en général d'une police globale couvrant sa responsabilité décennale et qui comprend un volet « Dommages-Ouvrage » qui est « à aliments ».

Attention, le maître d'ouvrage qui se réserve la réalisation de travaux en application de l'article L.231-2 du CCH verra l'assurance Dommages-Ouvrage exclure ces travaux, sauf s'il a fait le nécessaire pour être couvert. En principe, l'assurance Dommages-Ouvrage souscrite ne joue en effet que pour les dommages de nature décennale affectant les travaux ou les éléments d'équipement, s'ils ont été exécutés par l'entrepreneur.

Sur cette opération, les cumuls d'assurances sont donc possibles et doivent permettre aux maîtres d'ouvrage, comme aux constructeurs, d'être couverts en cas de difficultés. ■

Association Unac (Union des acteurs de la construction) – Marie Gitton, avocat

