

DOSSIER DE PRESSE



FÉDÉRATION FRANÇAISE DES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

CONTACT PRESSE



Christophe Giraudon : christophe@infinites.fr

Agnès Heudron : agnesh@infinites.fr

Tél.: 01 30 80 09 09 – Fax : 01 30 80 09 29

1 rue du Moulin – 78590 Rennemoulin

www.infinites.fr

S O M M A I R E

La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles :

- ① AU SERVICE DE LA MAISON INDIVIDUELLE** p 3
 - 1.1 Former, informer, assister ses membres
 - 1.2 Promouvoir la maison individuelle, défendre le consommateur
 - 1.3 Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics

- ② GARANT DES BONNES PRATIQUES DU SECTEUR** p 4
 - 2.1 Dénoncer les dérives des faux constructeurs
 - 2.2 Non respect des lois : le point sur la loi Spinetta et la loi de 1990
 - 2.3 Être force de proposition

- ③ ORGANISÉE SUR LE PLAN NATIONAL** p 6
 - 3.1 Un président fédérateur
 - 3.2 Une Structure nationale
 - 3.3 Implantations régionales
 - 3.4 Une ouverture internationale

- ④ ANNEXES** p 8
 - 4.1 Les actions récentes de la FFC
 - 4.2 L'engagement « Maison de Confiance »
 - 4.3 Le marché de la maison individuelle : la France en retard
 - 4.4 Le périmètre de la loi de 1990 et ses contraintes
 - 4.5 Quelques jurisprudences

1 AU SERVICE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Créée en 1993, la FFC regroupe plus de 300 petits et moyens constructeurs de maisons individuelles, représentatifs de la profession.

1.1 Promouvoir la maison individuelle, défendre le consommateur

La FFC, en plus de son rôle naturel d'information et d'assistance auprès des constructeurs, se bat pour promouvoir la maison individuelle et défendre les intérêts des consommateurs : contre les « faux » constructeurs qui se jouent de la législation en vigueur, mais aussi contre les lourdeurs administratives et les différents blocages que peuvent rencontrer les particuliers lorsqu'ils se lancent dans leur projet de construction. En effet, les études montrent que près de 80% des Français rêvent de devenir propriétaire d'une maison individuelle : « problèmes » de foncier, prêts inaccessibles... autant de sujets qu'aborde régulièrement la FFC avec les pouvoirs publics.



1.2 Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics

La FFC n'est pas un simple organe représentatif de la profession de constructeur de maisons individuelles, mais s'affiche comme une fédération militante, apolitique. Dans son rôle de défenseur de la profession et des intérêts des consommateurs, elle est régulièrement reçue et entendue par les pouvoirs publics et les différents intervenants que sont les notaires ou les huissiers de justice.

Ainsi, une charte de partenariat a été signée entre la FFC et la Chambre Nationale des Huissiers de Justice dans le but de prôner le respect de la loi de 1990 qui préside à la construction de toute maison individuelle (Cf. 2.3).

1.3 Former, informer, assister ses membres

Exerçant une veille législative permanente, la FFC alerte ses membres des modifications législatives et réglementaires relatives à leur activité. Elle met également à leur disposition toutes les informations ayant trait à l'exercice de leur métier et leur apporte l'éclairage juridique nécessaire à la bonne compréhension des textes.

Elle édite le magazine **Pro Domo**, trimestriel destiné aux entreprises du secteur, aux décideurs (politiques et institutionnels), DDE, Huissiers, Elus locaux, Notaires, Associations de consommateurs... ayant pour but de défendre et d'informer l'ensemble de la profession. Très complet, ce magazine tiré à **près de 10.000 exemplaires** traite des sujets d'actualité liés au métier de constructeur de maisons individuelles (réglementation, grands projets, marché...) et rend compte des actions menées par la FFC, notamment de ses fréquents entretiens avec les pouvoirs publics.



La **Lettre du Constructeur**, outil très réactif qui fait l'état régulier et à chaud des combats menés par la FFC, sert de véritable fil rouge avec ses adhérents et sympathisants. Elle est tirée à près de 500 exemplaires.

Tous les constructeurs adhérents à la FFC appliquent le Contrat de Construction de Maison Individuelle tel que définit par la loi du 19 décembre 1990. Cette dernière a pour principal objet de protéger le maître d'ouvrage (remboursement garanti en cas de versement d'acompte et livraison à prix et délai convenus)

2 GARANT DES BONNES PRATIQUES DU SECTEUR

2.1 Dénoncer les dérives des « faux » constructeurs

La profession de constructeur de maison individuelle est très encadrée : tous les intervenants sont sensés être protégés par un cadre législatif très stricte et très précis. Cela passe notamment par la **loi Spinetta** qui oblige le constructeur à souscrire une assurance dommage-ouvrage et la **loi du 19 décembre 1990** qui instaure le Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI). Seulement, alors que certains se félicitent de voir le nombre de CCMI progresser (alors qu'il devrait être à 100% depuis 15 ans !), la FFC rappelle que **près de la moitié des constructions réalisées en secteur diffus se font hors du cadre légal**. Une situation aberrante et intolérable, tant du point de vue du consommateur qui n'est pas protégé, que des constructeurs respectant la loi qui subissent une concurrence déloyale.

2.2 Non respect des lois : le point sur la loi Spinetta et la loi de 1990

Sur les quelques 170.000 maisons individuelles réalisées chaque année en secteur diffus, près de la moitié dispose d'une assurance dommage-ouvrage (application de la loi Spinetta), et moins de la moitié également est placée sous le régime très protecteur du CCMI instauré par la loi de 1990.

> La loi Spinetta oblige le constructeur à souscrire une assurance dommage-ouvrage.

Elle permet de garantir au maître d'ouvrage la couverture des frais résultant d'un dommage (quel qu'en soit la cause et la responsabilité) dans un délai inférieur à 105 jours. Tout le monde s'accorde sur le fait que la loi est largement contournée par des « intervenants indélicats ». Ainsi, près de la moitié des 170.000 maisons construites en « diffus », le sont sans la garantie de l'assurance dommage-ouvrage. Sans elle, le consommateur ne peut revendre son bien pendant la période de 10 ans correspondant à la garantie décennale. De même, en cas de sinistre pendant cette période, le maître d'ouvrage est contraint d'engager des procédures lourdes qui ne peuvent aboutir au dédommagement qu'au bout de... 7 années en moyenne.

> Autre loi non respectée, celle du 19 décembre 1990.

Cette loi impose pourtant le Contrat de Construction de Maisons Individuelles qui apporte aux consommateurs deux garanties fondamentales en cas de défaillance du constructeur : le remboursement de l'acompte (5%) et la garantie de livraison à prix et délais convenus. La loi du 19 décembre 1990 inscrit en préambule le respect du consommateur : elle a pour vocation initiale d'éviter toute dérive, en tentant d'unifier le statut juridique sous le régime duquel une maison individuelle devait être édifiée. Les préceptes de cette loi destinée à protéger les consommateurs sont très clairs : ils instituent l'obligation d'établir un Contrat de Construction en préalable à la réalisation d'une maison individuelle, imposant ainsi un cadre juridique à tous les professionnels de la construction.

Le dispositif légal est également assorti de nombreuses obligations telles que des conditions résolutoires d'obtention de financement, de permis de construire, d'une assurance dommage-ouvrage, d'une garantie de livraison, et celle d'être propriétaire du terrain ; la garantie de remboursement de l'acompte versé ; un délai de rétractation de 7 jours ; une énonciation précise du contenu du contrat, etc.

Or, la plupart des maîtres d'œuvre et certains professionnels du Bâtiment n'appliquent pas ces règles qu'ils jugent trop contraignantes... et les contrôles opérés s'avèrent inefficaces.

2.3 Être force de proposition

Non protection du consommateur, concurrence déloyale (l'assurance dommage-ouvrage peut représenter de 6 à 8% du devis)... ces dérives peuvent pourtant être stoppées.

L'actuel projet de réforme du permis de construire représente l'opportunité d'insérer dans les textes un « dispositif bloquant » qui permette l'application généralisée de la loi Spinetta. Ainsi, la FFC a confirmé sa proposition d'inclure la phrase suivante dans le texte portant sur le nouveau permis de construire : *« Le permis de construire est accordé sous la condition suspensive de la fourniture, dans les trois mois de sa délivrance, d'une attestation d'assurance dommage-ouvrage ».*

Les banquiers prêteurs et les notaires ont aussi la possibilité de contrer cette illégalité. Selon la FFC, les Pouvoirs publics se doivent de faire pression afin que les banquiers prêteurs refusent l'attribution de prêts à taux zéro si le constructeur ne présente pas toutes les garanties qu'apportent la loi Spinetta et la loi de 1990, et que les notaires refusent la signature des actes impliquant de « faux » constructeurs.

Au delà de ces propositions concrètes que la FFC espère bien voir inscrites rapidement dans les textes, cette dernière multiplie les contacts, que ce soit avec les pouvoirs publics ou les différents intervenants dans la construction de maisons individuelles.

Sa proximité du terrain et son rôle d'intermédiaire lui ont permis notamment de signer une **Charte de Partenariat avec la Chambre nationale des Huissiers de Justice**.

Aujourd'hui, celle-ci mobilise sa profession pour que les huissiers de justice :

- > se forment au droit de la construction, notamment au regard des dispositions de la loi du 19 décembre 1990.
- > développent au sein de leurs études une activité de conseil envers les futurs maîtres d'ouvrage et les constructeurs de maisons individuelles.

Parallèlement, des actions sont menées en synergie entre les deux organisations. Ainsi, la FFC recommande aux constructeurs d'insérer dans leurs contrats **une clause permettant aux particuliers de recourir à un conciliateur** en cas de problème. Ce conciliateur étant l'huissier de Justice le plus proche.

3 ORGANISÉE SUR LE PLAN NATIONAL

3.1 Un président fédérateur

Le 6 Octobre 2008, Gérard Lebesgue a été élu à la Présidence de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles. Il succède à Maurice Penaruiz, nommé Président d'Honneur.

Professionnel du Bâtiment depuis le début de sa carrière, Gérard Lebesgue a occupé divers postes de terrain et de direction dans une importante entreprise générale du bâtiment avant de créer en 1986 sa propre entreprise, en Aquitaine, dans le secteur de la maison individuelle.

Tout en assumant la direction active de sa société, il rejoint, peu après sa création, la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles comme Administrateur. Il y occupe successivement les fonctions de trésorier et de Vice-Président en 1998, puis en 2005, devient président délégué.



Par son engagement syndical de longue date, par sa rigueur et sa détermination, Gérard Lebesgue entend, entouré des Administrateurs constituant le Conseil, mener un rôle fédérateur auprès d'une profession actuellement sous représentée.

Il a la volonté de poursuivre et d'amplifier les actions de fond nécessaires à la promotion et à la défense de la profession de constructeur de maisons individuelles, tant auprès des pouvoirs publics qu'auprès de toutes les instances représentatives.

3.2 Structure nationale

PRESIDENT	Gérard LEBESGUE	Tél.: 01 30 08 21 90
VICE-PRESIDENT	Alexandre MACIEIRA-COELHO	Tél.: 01 30 08 21 90
VICE-PRESIDENT	Serge SOT	Tél.: 03 25 73 37 59
SECRETAIRE GENERAL	Simone TEXTE	Tél.: 01 30 08 21 90
SECRETAIRE GENERAL DELEGUE	Rodolphe de SAINT HILAIRE	Tél.: 01 30 08 21 90
ADMINISTRATEUR / PRESIDENT D'HONNEUR	Maurice PENARUIZ	Tél.: 01 30 08 21 90
ADMINISTRATEUR	Michel FROT	Tél.: 02 48 70 99 91
ADMINISTRATEUR	Jean-Paul HIGY	Tél.: 03 89 67 92 00
ADMINISTRATEUR	Bruno LAPEYRE	Tél.: 05 34 25 22 56
ADMINISTRATEUR	Pascal Gross	Tél.: 02 40 13 09 10
ADMINISTRATEUR	Bernard PERARD	Tél.: 03 21 80 86 86

3.3 Implantations régionales

REGION ALSACE	PRESIDENT	Jean Paul HIGY	Tél.: 03 89 67 92 00
REGION AQUITAINE	PRESIDENT	Gérard LEBESGUE	Tél.: 01 30 08 21 90
REGION BOURGOGNE	DELEGUE	Stéphane CLERC	Tél.: 03 80 52 87 69
REGION BRETAGNE	DELEGUE	Serge BERNARD	Tél.: 02 23 30 77 52
	DELEGUE	Olivier MORVAN	Tél.: 02 98 41 50 60
REGION CENTRE	PRESIDENT	Michel FROT	Tél.: 02 48 70 99 91
	DELEGUE	Nadine BESSONNEAU	Tél.: 02 47 74 15 16
	DELEGUE	Olivier CLAYETTE	Tél.: 02 47 74 15 16

REGION CHAMPAGNE - ARDENNE	PRESIDENT	Serge SOT	Tél.: 03 25 73 37 59
REGION LORRAINE	DELEGUE	Guido MASSIMI	Tél.: 03 87 56 91 19
REGION MIDI-PYRENEES	PRESIDENT	Bruno LAPEYRE	Tél.: 05 34 25 22 52
REGION NORD/ PAS DE CALAIS	PRESIDENT DELEGUE	Bernard PERARD BRUNO PIGACHE	Tél.: 03 21 80 86 86 Tél.: 06 08 62 61 41
REGION NORMANDIE	DELEGUE	Floréal ORDONEZ	Tél.: 02 35 87 48 22
REGION PAYS DE LOIRE	DELEGUE	Pascal GROSS	Tél.: 02 40 13 09 10
REGION POITOU-CHARENTES	DELEGUE	Louis THOMAS	Tél.: 05 46 31 09 09
REGION PROVENCE COTE D' AZUR	DELEGUEE	Joëlle CATANIA	Tél.: 04 92 02 92 05
REGION RHONE-ALPES	DELEGUE	Jahid SACI	Tél.: 04 74 29 97 13

La F.F.C. exerce un conseil de proximité en tenant compte des disparités régionales et des préoccupations spécifiques de chacun de ses adhérents. La plupart des grandes régions sont ainsi dotées de structures opérationnelles avec un Président ou un Délégué représentatif de la profession, lui-même constructeur.

3.4 Une ouverture internationale

Depuis *janvier 1998*, la FFC représente la France aux côtés de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) au sein de l'International Housing Association (IHA) qui regroupe les Fédérations de Constructeurs du monde entier. L'IHA réunit chaque année ses représentants lors d'un Congrès, où s'échangent des idées et des informations sur le développement de l'accession à la propriété en maison individuelle. Pour se tenir informée de l'évolution du marché international, la FFC a également noué des contacts étroits avec ses homologues étrangers, notamment la NAHB (National Association of Home Builders) -plus puissant syndicat professionnel US- dont elle est le seul interlocuteur en France.

4 ANNEXES

4.1 Les actions récentes de la FFC

La FFC est une organisation militante et agissante. Fédération de proximité, elle multiplie les actions sur le terrain et mobilise l'ensemble des acteurs du marché de la maison individuelle.

<p>En 2007 et 2008</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Campagne d'information sur les actions de sensibilisation de la FFC auprès du gouvernement et de l'administration (incitations fiscales...) - Partenariat avec le Bureau de Vérification de la Publicité (BVP) pour la mise en application d'une charte éthique destinée à bloquer la diffusion des publicités trompeuses - Approfondissement de la collaboration avec les huissiers de justice (formation des huissiers par la FFC à la connaissance de la profession de constructeur ; nouvelle clause du Contrat de Construction - Lancement d'une campagne publi-promotionnelle en faveur de la marque collective « Maison de Confiance » - Diffusion tous les mois de « La Lettre des Constructeurs », nouvelle formule - Poursuite et renforcement des colloques en province
<p>En 2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un document pratique d'information destiné aux maîtres d'ouvrage - Amplification des campagnes de presse de sensibilisation et des colloques régionaux - Campagne promotionnelle en faveur de la marque collective « Maison de Confiance » - Mise en œuvre d'une charte éthique visant à la labellisation du Contrat de Construction d'une Maison Individuelle - Organisation d'un colloque national (Paris) sur le thème de la défense de la profession de Constructeur de Maisons Individuelles et des droits du consommateur - Toutes actions et réactions nécessaires à la défense et à la promotion des « vrais » constructeurs
<p>En 2005</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création du nouveau magazine de la FFC, « Pro Domo » diffusé à 10.000 exemplaires - Actions auprès des pouvoirs publics pour le maintien et le développement du prêt à taux zéro - Actions auprès des pouvoirs publics pour la prise en compte de l'assurance dommage ouvrage dans le projet de réforme du Permis de Construire - Association à la réflexion du Ministère du Logement sur le projet de maisons à 100.000 euros - Reprise des colloques avec les huissiers de justice sur l'application de la loi de 1990 - Défense du dispositif Robien pour l'investissement locatif - Discussion avec les Pouvoirs publics sur l'aménagement et la sauvegarde du FGAS
<p>En 2004</p>	

- *Actions de « lobbying pour l'application de la loi de 1990*
- *La FFC s'est efforcée de mobiliser les différents acteurs concernés par cette loi :*
 - *Les constructeurs en leur demandant de défendre leur métier contre certains maîtres d'œuvre et entrepreneurs (les « Faux Constructeurs »)*
 - *Les journaux en leur demandant de ne pas diffuser de publicité de publicités de faux constructeurs*
 - *Les notaire, en leur demandant ne pas passer les actes de terrains et prêts dans ce cas*
 - *Les banquiers, en leur demandant de ne pas prêter...*
- *Signature d'un protocole d'accord avec les Huissiers de Justice sur l'ensemble du territoire afin de mieux défendre et connaître la loi de 1990*
- *Dialogue et recherche de synergie avec les autres syndicats*
- *Défense du métier de constructeur et promotion de la maison individuelle*
- *Information près de la profession par « La Lettre du Constructeur »*
- *Recherche de nouveaux assureurs et garants*
- *Déblocage du foncier et mise en place d'une identité terrain*

4.2 Les engagements « Maison de Confiance »

Les engagements "**Maison de Confiance**" se composent de 7 articles. "**Maison de Confiance**" est une marque collective qui fédère l'ensemble des acteurs qui respectent l'unique contrat légal pour construire une maison individuelle, celui conforme à la loi du 19 décembre 1990. C'est un engagement fort de l'ensemble des adhérents FFC.

<p>L'ATTACHEMENT A LA MAISON TRADITIONNELLE EST ENCOURAGE :</p>	<p>Seuls les constructeurs de maisons individuelles construisant dans les règles de l'art ont droit à la marque "Maison de Confiance". Matériaux utilisés, modes de construction, styles proposés sont pris en compte pour justifier l'attribution et l'utilisation de la marque.</p>
<p>UN CONTROLE DE LA LEGALITE DU CONTRAT EST RIGOREUSEMENT EFFECTUE :</p>	<p>Seuls sont agréés les constructeurs proposant et appliquant l'unique contrat légal pour construire une maison individuelle, à savoir le contrat de construction conforme à la loi du 19 décembre 1990. En outre, toute construction bénéficiant de la marque "Maison de Confiance" fera l'objet d'un contrat de construction spécifique.</p>
<p>TOUTES LES GARANTIES DE SECURITE SONT REUNIES POUR L'ACQUEREUR :</p>	<p>Les constructeurs agréés "Maison de Confiance" disposent pour leurs clients des garanties légales les plus étendues : remboursement éventuel de l'acompte, garantie de livraison au prix convenu, garantie biennale, décennale et dommage-ouvrage. Des assureurs et des garants délivrent ces garanties.</p>
<p>TOUTES LES LOIS SOCIALES SONT RESPECTEES PAR LE CONSTRUCTEUR :</p>	<p>Les constructeurs adhérents sont des entreprises citoyennes, respectueuses du Code du Travail en vigueur dans le bâtiment et font bénéficier leurs clients d'une main-d'œuvre qualifiée, protégée, fidélisée. Maîtres d'ouvrage et constructeurs collaborent ainsi en toute confiance.</p>
<p>MAISON DE CONFIANCE FACILITE LA VIE QUOTIDIENNE</p>	<p>Les constructeurs agréés "Maison de Confiance" offrent à chacun de leur client le Mode d'Emploi Maison de Confiance pour faciliter la vie quotidienne au foyer dès le premier jour de l'installation du nouveau propriétaire. Des conseils d'entretien et des astuces inédites sont recueillis dans ce mode d'emploi. Véritable carnet d'entretien, il permet aussi, à chacun de valoriser son patrimoine.</p>
<p>L'AGREMENT DES CONSTRUCTEURS EST CONTROLE PAR LES EXPERTS ET LES CONSOMMATEURS</p>	<p>La FFC est seule habilitée à délivrer la marque et le logo "Maison de Confiance". Elle se réserve le droit et se donne les moyens de faire appel à la compétence d'experts reconnus et à des associations de consommateurs pour valider les agréments donnés aux constructeurs par la FFC.</p>
<p>LE DROIT AUX CONSEILS ET A L'ASSISTANCE D'OFFICIERS MINISTERIELS</p>	<p>En cas de doute sur l'authenticité et le contenu du Contrat de Construction qui est proposé, le maître d'ouvrage a la possibilité, en se recommandant de la FFC, de s'adresser à un Officier Ministériel assermenté, en l'occurrence un Huissier de Justice en qualité de tiers objectif, qui pourra constater à titre préventif tel ou tel manquement éventuel et intervenir, le cas échéant, dans un processus de conciliation.</p>

4.3 Le marché de la maison individuelle: la France en retard

► Le marché mondial de la Maison Individuelle.

Force est de constater que **la France est très en retard dans tous les classements** liés à l'accession à la propriété ou à la place de la maison individuelle dans l'habitat. **Dans l'hexagone, seulement 58% des français sont propriétaires de leur logement** (voir tableau ci-dessous).

POURCENTAGE DES PROPRIETAIRES

PAYS	POURCENTAGE
ESPAGNE	84%
BELGIQUE	78%
IRLANDE	77%
GRECE	76%
PORTUGAL	75%
LUXEMBOURG	72%
AUSTRALIE	72%
SUEDE –GRANDE-BRETAGNE	71%
ITALIE	70%
REPUBLIQUE TCHEQUE	64%
ETATS-UNIS – CANADA	64%
FINLANDE – JAPON	61%
DANEMARK	60%
FRANCE	58%
ALLEMAGNE	42%
SUISSE	37%

Pourquoi, ce qui est possible dans d'autres pays reste toujours difficile en France ?

Le problème est probablement lié aux lourdeurs administratives et juridiques qui régissent l'accession, ainsi qu'au système de financement, quelque peu archaïque par rapport à ceux d'autres pays où les prêts se font, depuis longtemps, sur 30 ans et sans apport personnel. (Etats-Unis, par exemple).

La place de la maison individuelle reste faible en France alors que toutes les études démontrent que, non seulement la volonté d'accéder à la propriété est forte mais aussi que la maison individuelle est **plébiscitée par 86,6% des moins de 35 ans désirant** acquérir un logement (tableau ci-après).

**REPARTITION DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC DU LOGEMENT,
SELON LES PAYS**

PAYS	POURCENTAGE
IRLANDE	95%
JAPON	90%
AUSTRALIE	86%
BELGIQUE – ROYAUME-UNI	85%
LUXEMBOURG – NORVEGE	82%
PAYS-BAS	70%
ETATS-UNIS	69%
DANEMARK	68%
CANADA	67%
PORTUGAL	66%
ESPAGNE	59%
FINLANDE	57%
FRANCE	56%
ALLEMAGNE – GRECE	55%
SUISSE	54%
SUEDE	48%
ITALIE	39%

SOURCES :

- ▶ Australian Bureau of Statistics (Canberra City)
- ▶ Statistika centralbyran (Stockolm)
- ▶ Office Fédéral de la Statistique (Berne)
- ▶ Institut National de Statistique (Bruxelles)
- ▶ Danmarks Statistick (Copenhague)
- ▶ Statistisches Bundesamt (Wiesbaden)
- ▶ Central Statistics Office (Dublin)
- ▶ Istituto Nazionale di Statistica (Rome)
- ▶ National Statistical Service of Greece (Athènes)
- ▶ Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (Luxembourg)
- ▶ Centraal Bureau voor de Statstiek (Voorburg – Pays-bas)
- ▶ Office for National Statistic (Londres)
- ▶ Instituto Nacional de Estatistica (Lisbonne)
- ▶ Statistik Sentralbyra (Oslo)
- ▶ US Census Bureau (Washington DC)
- ▶ Statistics Bureau & Statistics Center (Tokyo)
- ▶ Statistics Finland (Helsinki)
- ▶ Statistics Canada (Montréal)
- ▶ INSEE (Paris)

4.4 Le périmètre de la loi de 1990 et ses contraintes

Le périmètre de la loi de 1990 est très vaste puisque le Contrat de Construction s'applique à « toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle, selon un plan qu'elle propose ou fait proposer aux maîtres d'ouvrage ».

Sont concernés :

- L'entrepreneur général qui réalise la totalité des travaux selon un plan qu'il propose ou fait proposer.
- L'entrepreneur qui exécute partiellement les travaux et fait appel à des sous-traitants ou d'autres entreprises chargées de traiter directement avec le maître d'ouvrage.
- Plus généralement, toute personne physique ou morale qui, à l'instar d'un promoteur, prend l'initiative et assume le suivi principal de l'opération.
- Les bureaux d'étude prenant en charge une partie des travaux ou proposant, par voies publicitaires, la construction de maisons types, moyennant un prix forfaitaire et en imposant aux clients de recourir à certaines entreprises.
- La personne qui se charge d'établir le plan d'une construction et d'effectuer les démarches visant à l'obtention d'un permis de construire ou d'un financement pour le compte d'un client.

En fait, seuls sont exclus du champ d'application les architectes ou maîtres d'œuvre ne participant pas directement à la fourniture du plan et ne proposant pas de constructions types selon un prix forfaitaire. Ce qui est exceptionnel.

Les contraintes de la Loi de 1990 sont très importantes et illustrent la volonté du législateur de protéger parfaitement le consommateur, mais aussi de rendre plus compréhensible la « lecture juridique » de son engagement.

Une définition du contenu du contrat, comportant :

- La désignation du terrain.
- La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment, y compris les travaux d'adaptation au sol et les raccordements, ainsi que tous les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.
- Le coût du bâtiment, comportant le prix convenu avec le constructeur, ainsi que le montant des travaux qui ne seraient pas inclus dans le prix convenu (travaux réservés) mais qui s'avère indispensables à la construction.
- Les modalités de règlement.
- Les différentes dates et délais d'exécution.

Une faculté de rétractation dans les 7 jours

Des conditions suspensives

- Condition suspensive d'obtention du financement.
- Condition suspensive d'obtention du permis de construire.
- Condition suspensive d'achat du terrain.
- Condition suspensive d'obtention de la garantie de livraison.
- Condition suspensive d'obtention de l'assurance dommage ouvrage.

L'existence de garanties extérieures

- Garantie de remboursement de l'acompte versé.
- Garantie de livraison au prix convenu.

L'existence d'une assurance dommage ouvrage

4.5 Quelques jurisprudences

SUR LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

« Une personne physique ou morale qui se chargerait d'une partie des travaux ou qui interviendrait à la suite d'une publicité pour proposer, de façon répétitive, la construction de modèles types moyennant un prix forfaitaire, en imposant aux clients de recourir aux entreprises avec lesquelles elle a l'habitude de traiter, serait tenue de passer un contrat de construction de maison individuelle. » (*Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 5 décembre 1990, n°8912931, société Home 67 contre Duchossois*).

« Lorsque le constructeur fournit les plans, la passation d'un contrat de construction de maison individuelle est obligatoire, quelque soit l'importance des travaux dont il se charge et même s'il ne s'engage qu'à la réalisation du gros œuvre. » (*Cour d'appel d'Orléans, chambre civile, 27 mars 1997, Saulnier contre Marques*).

« Bien que les maîtres d'ouvrage aient passé un contrat de maîtrise d'œuvre avec l'architecte, celui-ci s'est en fait chargé de la construction d'une maison individuelle d'après les plans qu'il leur a proposés et aurait dû passer un contrat de construction dans la mesure où il a établi les plans de leur maison d'habitation en vue du dépôt de la demande de permis de construire, a chiffré le coût total des travaux, choisi lui-même les entreprises sans qu'aucun contrat n'ait été passé par les maîtres d'ouvrage avec ces entreprises, suivi les travaux et délivré les bons d'acompte suivant l'avancement des travaux et réglé les factures. » (*Cour d'appel de Besançon, chambre civile, affaire Perrenin/Long*).

« Le maître d'ouvrage avait donné mission à la société de lui faire construire sa maison individuelle parmi les modèles que celui-ci lui avait proposé au vu des plans préétablis (...) Le contrat de maîtrise d'œuvre passé comprend, après l'exécution des plans, un devis avec des prix forfaitaires globaux et non révisables pour chaque corps de métier, et le maître d'œuvre s'est réservé de faire exécuter les travaux convenus par les entreprises de son choix. » (*Cour de cassation, 3^e chambre civile, audience publique du 20 juin 2001, affaire société Alsace Création contre Fillinguer*).

« Sont considérés constructeurs au sens de la loi de 1990, les personnes qui se chargent d'établir les plans d'une construction et d'effectuer les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis de construire et d'un financement pour le compte du client. Et plus généralement, toute personne physique ou morale, même n'ayant pas la qualification d'entrepreneur qui, à l'instar du promoteur, prend l'initiative et assume personnellement à l'égard du maître d'ouvrage, le soin principal de l'opération. » (*Cour d'appel de Nîmes, Chambre correctionnelle, 28 avril 1998, n°450/98*).

« Est toujours valable la jurisprudence qui a rejeté la qualification de contrat de maîtrise d'œuvre. » (*Cassation, 3^{ème} chambre civile, 1^{er} avril 1992, affaire Dédicace contre Quatrin*). Dans cette affaire, une société proposait sur catalogue des modèles de constructions dont les plans, établis par un architecte, demeuraient sa propriété. La convention (signée pour un coût global comprenant le montant des travaux, les honoraires d'architecte et ceux de la société se réservant la coordination) interdisait au maître d'ouvrage de choisir les entreprises, de leur donner des ordres ou de les payer directement. Elle a été requalifiée par les juges en tant que Contrat de Construction.

SUR L'ABSENCE D'ASSURANCE

« Bien que le maître d'œuvre soit en principe assuré en décennale, la base de calcul n'est pas la même et la garantie risque de ne pas pouvoir jouer. Le maître d'ouvrage se retrouve alors devant un « constructeur » ne lui offrant aucune garantie voulue par le législateur en raison de contrats d'assurances mal adaptés à la situation réelle. » (*Cassation, 1^{ère} chambre civile, 10 décembre 1996, compagnie d'assurance La Concorde contre société Villa Roc Tradition*).

SUR LA RESPONSABILITÉ DES BANQUES

« Les obligations de l'organisme prêteur immobilier impliquent que celui-ci, investi d'une obligation de vérification antérieure à l'offre de crédit portant sur la régularité du contrat qui lui est soumis, ne peut se satisfaire de la qualification de la convention donnée par les parties dans un domaine où la fraude la plus fréquente consiste à adosser le contrat de maîtrise d'œuvre à des marchés d'entreprises. Le prêteur a donc commis une faute en n'attirant pas l'attention de ses futurs clients sur l'irrégularité du contrat, faute se situant dans la phase contractuelle de la convention de crédit. » (*Cour d'appel de Versailles, chambre 4, 16 mars 1999, UCB contre Marteau*).

« Attendu que l'article L231-10 du Code de la Construction et de l'habitation (...) ne dispense pas le prêteur de son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage à qui il fait une offre de prêt ; que si le prêteur de deniers ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, le banquier n'en a pas moins, à titre de renseignement et de conseil, l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ; la Cour d'Appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'un plan que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire qu'en s'abstenant de rechercher si la convention passée entre les époux A. et M.J. ne recouvrait pas en réalité un contrat de construction de maison individuelle imposant le respect des dispositions protectrices édictées par le CCH, le Crédit Mutuel avait commis une faute ouvrant droit à réparation ». (*Cour de cassation, 27 novembre 2003*)