

LOI N. 90-1129 DU 19 DECEMBRE 1990 RELATIVE AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

(JO 22 D2C. 1990 et *rectificatif* 22 nov. 1991)

Travaux préparatoires

Sénat :

Projet de loi n. 298 (1989-1990) ;

Rapport de M. Robert Laucournet, au nom de la commission des Affaires économiques, n.480 (1989-1990) ;

Discussion et adoption le 10 octobre 1990.

Assemblée nationale :

Projet, adopté par le Sénat, n. 1644 ;

Rapport de M. Roger Léron, au nom de la commission de la Production, n. 1697 ;

Discussion et adoption le 20 novembre 1990.

Sénat :

Projet de loi, modifié par l'assemblée nationale, n. 92 (1990-1991)

Rapport de M. Robert Laucournet, au nom de la commission des Affaires économiques, n. 133 (1990-1991)

Discussion et adoption le 11 décembre 1990.

Art. 1^{er}. – Le titre II du Code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

TITRE III. – CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

« Art. L. 230-1. – Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.

CHAPITRE Ier. – CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN

Art. L231-1. - Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Cette obligation est également imposée :

a) À toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

b) À toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L. 111-14.

Art. L231-2. - Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du Code de l'urbanisme ;

c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

- d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;

- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;

g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État.

Art. L231-3. - Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;

b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;

c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;

f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Art. L231-4. –

I. - Le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;

d) L'obtention de l'assurance de dommages ;

e) L'obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

III. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Un décret en Conseil d'État fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

Art. L231-5. - L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

Art. L231-6. –

I. - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ;
- b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits susindiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 37 de ladite loi. À défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.

IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Art. L231-7. -

I. - Dans le cas prévu au d de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

II. - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

III. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

À défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

Art. L231-8. - Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Art. L231-9. - Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. L231-10. - Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-6 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu au premier alinéa du paragraphe III de l'article L. 231-7, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Art. L231-11. - Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

- a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;
- b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

À défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Art. L231-12. - La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L. 231-11 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;
- b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Art. L231-13. - Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

- a) La désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6 ;
- b) La description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;
- c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;
- d) Le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;
- e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;
- f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement ;

g) La justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6.

CHAPITRE II. – CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DE PLAN

Art. L232-1. - Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

- a) La désignation du terrain ;
- b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
- c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
- d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
- e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
- f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- g) L'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Art. L232-2. - Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-6, du paragraphe II de l'article L. 231-4, des articles L. 231-8, L. 231-9 et L. 231-13 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Art. 2. – A l'article 1792-5 du Code civil, les mots : « soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 » sont remplacés par les mots : « soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ».

Pour l'appréciation des dispositions ci-dessus, rappel est ici fait des articles 1792 à 1792-6 du Code civil :

Art. 1792. – Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Art. 1792-1. – Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage,

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Art. 1792-2. – (modifié par l'ordonnance n° 2005-6 58 du 8 juin 2005)

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Art. 1792-3. - (modifié par l'ordonnance n° 2005-6 58 du 8 juin 2005) Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Art. 1792-4. – Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie de l'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Art. 1792-5. – Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite.

Art. 1792-6. – La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître d'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Art. 1792-7 – (ajouté par l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005) Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipements d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipements, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Art. 3. – Dans l'article L. 241-1 du Code de la construction et de l'habitation, les mots : « du paragraphe II de l'article L. 231-4 ».

Rédaction nouvelle de l'article L. 241-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Art. L241-1. - Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L. 212-10, L. 212-11, L. 213-9, L. 222-5 et du paragraphe II de l'article L. 231-4 sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2 000 F à 60 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 4. – Dans l'article L. 241-3 du Code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou d'un contrat régi par les articles L. 231-1 et L. 231-2 » sont remplacés par les mots : « ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1 ».

Rédaction nouvelle de l'article L. 241-3 du Code de la construction et de l'habitation :

Art. L241-3. - Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre Ier du présent livre, d'une société régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ou d'une société de

promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1 les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1er de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

- 1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;
- 2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;
- 3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;
- 4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et d'employés des entreprises privées, communication de secrets de fabrique ;
- 5° Atteinte au crédit de l'État, organisation du refus collectif de l'impôt ;
- 6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;
- 7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;
- 8° Délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;
- 9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;
- 10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;
- 11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;
- 12° Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 261-17 et L. 261-18 ;
- 13° Délit prévu par l'article L. 311-3 ;
- 14° Délits prévus par les articles 22 et 31 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 précitée.

Art. 5. – Sont insérés, dans le Code de la construction et de l'habitation, les articles L. 241-8 et L. 241-9 ainsi rédigés :

« *Art. L. 241-8.* – Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 F à 125 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article L. 231-6.

Ces infractions peuvent être constatés et poursuivies dans les conditions fixées par les articles 45, premier et troisième alinéas, 46, 47 et 52 de l'ordonnance n. 86-1243 du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence.

Art. L. 241-9. – Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 8 000 F à 125 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclut par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble. »

Art. 6. – Dans l'article L. 242.2 du Code de la construction et de l'habitation :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « et L. 222-3, alinéa 1^{er}, e » sont remplacés par les mots : « , L. 222-3, sixième alinéa, e et L. 232-1 » ;

2° Au troisième alinéa, la mention de l'article L. 231-1 e est remplacée par celle de l'article L. 231-2 e ;

3° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, sixième alinéa, e ainsi que leurs modalités » ;

4° Il est ajouté *in fine* un alinéa ainsi rédigé :

« Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-13 ».

Rédaction nouvelle de l'article L. 242-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Art. L242-2. - Des décrets en Conseil d'État fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application des titres précédents, et notamment :

Les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux mentionnés aux articles L. 213-8, b, L. 222-3, sixième alinéa, e et L. 232-1.

Pour l'application de l'article L. 231-2, e, le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du Code civil, un solde de garantie qui ne peut excéder 5 % du prix total au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

Les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée commencée ;

La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, sixième alinéa, e ainsi que leurs modalités ;

Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-13.

Art. 7. –

I. – Le titre VII du livre II du Code de la construction et de l'habitation devient le titre VII du même livre et son article unique L. 271-1 devient l'article L. 281-1.

Rappel de la rédaction de l'article L. 281-1 nouveau :

Art. L281-1. - Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L. 211-1 à L. 211-4, L. 221-1 à L. 221-6, L. 222-1 à L. 222-7 et L. 261-1 à L. 261-22.

II. – Le titre VII du livre II du Code de la construction et de l'habitation est intitulé : « dispositions relatives au délai de rétractation dont disposent les acquéreurs » et comprend un chapitre unique ainsi rédigé :

CHAPITRE UNIQUE

Art. L271-1. - Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89- 1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles :

Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. 8. – Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au journal officiel de la République française.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

2 / DECRET N. 91-1201 DU 27 NOVEMBRE 1991 PORTANT APPLICATION DE LA LOI N. 90-1129 DU 19 DECEMBRE 1990 RELATIVE AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE (JO 29 nov. 1991)

Art. 1^{er}. – Le titre III du livre II du Code de la construction et de l'habitation, partie réglementaire, est ainsi rédigé :

TITRE III. – CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

CHAPITRE Ier. – CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN

Art. R231-1. - Le présent chapitre s'applique aux contrats relatifs à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre Ier du titre III du livre II du présent code, partie Législative.

Art. R231-2. - Il est satisfait aux obligations prévues au a de l'article L. 231-2 par les énonciations suivantes portées au contrat :

1. En ce qui concerne la désignation du terrain : sa situation avec l'indication de son adresse ou lieudit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale ;
2. En ce qui concerne le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire : la nature des droits, la nature du titre, sa date, l'indication des nom et adresse du rédacteur de l'acte.

Art. R231-3. - En application du c de l'article L. 231-2, à tout contrat, qu'il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan indique en outre les raccordements aux réseaux divers décrits à la notice prévue à l'article R. 231-4 et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan.

Art. R231-4. –

I. - Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231- 2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

II. - Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 (d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix.

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

Art. R231-5. - Pour l'application du d de l'article L. 231-2, le prix convenu s'entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé ; il inclut en particulier :

1. Le coût de la garantie de livraison et, s'il y a lieu, celui de la garantie de remboursement ;
2. Le coût du plan et, s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment ;
3. Le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction.

Art. R231-6. - L'indice mentionné à l'article L. 231-11 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et leur transport, des coûts d'utilisation, amortissement compris, des matériels mis en oeuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 231-11 est fixée à 70 %.

Art. R231-7. -

I. - Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux, est fixé, par application du troisième alinéa de l'article L. 242-2, de la manière suivante :

- 15 % à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;

95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

II. - Le solde du prix est payable dans les conditions suivantes :

1. Lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel mentionné à l'article L. 231-8, à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;
2. Lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive ...
[... à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées, une somme au plus égale à 5 % du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.]

Art. R231-8. –

I. - Lorsque le contrat n'a pas stipulé un dépôt de garantie conforme à l'article L. 231-4-III, il prévoit un paiement n'excédant pas 5 % du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu'un paiement n'excédant pas 5 % dudit prix à la délivrance du permis de construire. En ce cas une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.

II. - La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

La garantie est donnée :

1. Pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
2. Pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
3. Pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

Art. R231-9. - La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

Art. R231-10. - Les mises en demeure visées au II de l'article L. 231-6 sont faites par acte d'huissier.

Art. R231-11. - La demande d'exécution des travaux prévus à l'article L. 231-7 est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. R231-12. - La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l'établissement garant dans les huit jours de la signature de ces contrats.

Art. R231-13. - Sont approuvées les clauses types mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 231- 2 et figurant en annexe au présent code .

CHAPITRE II. – CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DE PLAN

Art. R232-1. - Le présent chapitre s'applique aux contrats ayant au moins pour objet l'exécution de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage et régis par le chapitre II du titre III du livre II du présent code, partie Législative, par exclusion des contrats de construction avec fourniture de plan régis par les dispositions du chapitre Ier du présent titre.

Art. R232-2. - Dans l'hypothèse où un plan a été établi pour la réalisation des travaux prévus par un contrat relevant du présent chapitre, le maître de l'ouvrage doit indiquer le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse de l'auteur de ce plan. Le plan est joint au contrat.

Art. R232-3. - La désignation du terrain prévue au a de l'article L. 232-1 résulte de l'indication de son adresse ou lieudit, de sa surface et de sa désignation cadastrale.

Art. R232-4. - La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à réaliser sont décrites dans une notice analogue à celle qui est mentionnée au I de l'article R. 231-4. Cette notice est annexée au contrat.

Art. R232-5. - En application du c de l'article L. 232-1, le contrat prévoit l'échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Un solde de 5 % du prix est payable à l'expiration de la garantie de livraison dans les conditions analogues à celles qui sont fixées au II de l'article R. 231-7.

Art. R232-6. - Les dispositions des articles R. 231-9, R. 321-10 et R. 231-12 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

« **Art. 2.** – Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats signés après le 30 novembre 1991.

Les dispositions en vigueur à cette date restent applicables aux contrats signés antérieurement ».

Annexe : Concernant les clauses types afférentes au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan rédigées avec application de l'article R. 231-13 (Voir ci-dessous la partie « Formulaire »).

3 / DECRET N. 91-1202 DU 27 NOVEMBRE 1991 FIXANT LE SEUIL MINIMUM DES PENALITÉS FORFAITAIRES APPLICABLES AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE (JO 29 NOV. 1991)

Art. 1^{er}. – Dans le chapitre Ier du titre III du livre II du Code de la construction et de l'habitation, partie Réglementaire, est inséré l'article R. 231-14 ci-après rédigé :

Art. R231-14. - En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au i de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Art. 2. – Dans le chapitre II du livre III du Code de la construction et de l'habitation, partie Réglementaire, est inséré l'article R. 232-7 ci-après rédigé :

Art. R232-7. - En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au d de l'article L. 232-1 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats signés après le 30 novembre 1991.

4 / ARRETE DU 27 NOVEMBRE 1991 FIXANT LA NOTICE DESCRIPTIVE PREVUE PAR LES ARTICLES R. 231-4 ET R. 232-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
(JO 29 nov. 1991)

Art. 1^{er}. – La notice descriptive prévue par les articles R. 231-4 et R. 232-4 du Code de la construction et de l'habitation doit être conforme au modèle ci-annexé.

Art. 2. – La mention concernant le coût des travaux à la charge du maître d'ouvrage doit être écrite de la main du maître de l'ouvrage et signée par lui lorsque le contrat est régi par les articles L. 231-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 3. – Les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air visés par le premier alinéa de l'article L. 232-1 sont ceux désignés dans la colonne de la notice prévue à cet effet.

Art. 4. – Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux notices annexées aux contrats de construction d'une maison individuelle signés après le 30 novembre 1991.

ANNEXE : Notice descriptive prévue par les articles R. 231-4 et R. 232-4 du Code de la construction et de l'habitation (Voir ci-dessous la partie du « formulaire »).

5 / ARRETE DU 28 NOVEMBRE 1991 APPROUVANT LES MODELES TYPES DE NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE (JO 30 nov. 1991)

Art. 1^{er}. – Les notices d'information du maître de l'ouvrage relatives respectivement au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et au contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan doivent être conformes aux modèles types joints en annexe au présent arrêté.

Notice d'information relative au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan (Voir ci-dessous la partie « Formulaire »).

Notice d'information relative au contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan (Voir ci-dessous la partie « Formulaire »).

6 / RECOMMANDATION N. 81-02 DES 16 SEPTEMBRE ET 18 NOVEMBRE 1980 PAR LA COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES CONCERNANT LES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON UN PLAN ETABLI A L'AVANCE ET PROPOSE PAR LE CONSTRUCTEUR (*BOSP* 16 JANV. 1981)

Considérant que, malgré la réglementation en vigueur, de nombreux contrats habituellement proposés aux acquéreurs de maisons individuelles à construire selon un plan établi à l'avance comportent des clauses qui dérogent à cette protection, la rendent inopérante ou aboutissent à déséquilibrer totalement le contrat conclu au profit du seul professionnel ; qu'il convient tant dans l'intérêt de la protection des consommateurs que dans celui des professionnels en vue d'un assainissement des pratiques commerciales, d'éliminer de telles clauses ;

Considérant que les contrats de construction de maisons individuelles sont des contrats synallagmatiques ; que les clauses faisant dépendre la validité du contrat signé par les représentant des deux parties d'une confirmation par le professionnel ont pour effet d'engager unilatéralement le consommateur et de lui faire verser des sommes, alors que le professionnel, lui, n'est pas encore engagé ; que de telles clauses contraires à l'équilibre des obligations contractées ont déjà été dénoncées par la commission des clauses abusives dans sa recommandation n. 80-03 CCA du 8 août 1980 (*JCP* 80, éd. N, Prat., 7668) ;

Considérant que de nombreux contrats posent en principe l'inopposabilité au professionnel des documents publicitaires établis par lui ou des maisons témoins exposées par lui ; que, cependant, la consultation de ces documents et la visite de ces maisons constituent l'un des éléments déterminants du consentement du consommateur au contrat qui lui est proposé ;

Considérant que l'article 45-1 de la loi du 27 juillet 1971, devenu les articles L. 231-1 et suivants susvisés du Code de la construction et de l'habitation, dispose que le contrat est toujours conclu sous la condition suspensive d'octroi des autorisations administratives et qu'en cas de refus de celles-ci toutes les sommes versées par le consommateur devront lui être remboursées ; que, cependant, certains contrats prévoient que le professionnel pourra conserver certaines sommes au titre des frais de dossier, des plans ou des études, que ces clauses sont contraires aux dispositions formelles de la loi et qu'elles ont pour effet d'annuler la protection que le législateur a ainsi voulu accorder à l'acquéreur ;

Considérant que l'article *R. 231-9 du Code de la construction et de l'habitation ouvre la possibilité pour l'une ou l'autre partie de prévoir la résiliation du contrat dans le mois qui suit sa signature, que si de nombreux contrats stipulent cette faculté, ils la réservent au seul professionnel ;

Considérant que la plupart des contrats prévoient que le prix indiqué correspond à une construction réalisée sur un terrain de résistance normale, que le consommateur, non technicien, ne peut savoir ce qu'est un terrain de résistance normale et se trouve exposé à de nombreux frais supplémentaires qu'il ne pouvait prévoir et dont il ne peut vérifier le bien-fondé ; qu'il appartient au professionnel, qui

est, lui, un technicien averti et compétent, de s'assurer, avant la signature définitive du contrat, de la nature du terrain et qu'aucun supplément ne pourra être réclamé de ce chef, après la signature du contrat ;

Considérant que de nombreux contrats stipulent que le professionnel pourra, pendant toute la durée des travaux, interdire l'accès du chantier à toute personne, y compris le consommateur acquéreur ; que, certes, le professionnel doit être protégé contre toute immixtion abusive du consommateur sur le chantier ; que, cependant, le consommateur est en droit de vérifier l'état d'avancement des travaux qui conditionnent les paiements, et la manière dont ces travaux sont effectués ; qu'il convient, conformément aux usages du bâtiment, de prévoir dans les contrats une visite hebdomadaire du chantier à laquelle le consommateur pourra participer,

Considérant que selon la réglementation en vigueur (art. *R. 321-4 du Code de la construction et de l'habitation susvisé), le prix fixé dans le contrat doit comprendre tous les frais et honoraires et ne peut plus être modifié, sauf avenants expressément acceptés par le consommateur ; que, cependant, certains contrats parviennent à tourner cette protection par diverses clauses mettant à la charge de l'acquéreur, en sus du prix convenu, le coût des plans ou encore la remise en état du terrain ou de la voirie, ou même en rendant obligatoire pour le consommateur la signature des avenants proposés par le professionnel ;

Considérant que de nombreux contrats prévoient des délais draconiens pour le paiement du prix des travaux, certains exigeant le paiement sous vingt-quatre heures ou quarante-huit heures ; qu'un délai de quinze jours après présentation des situations paraît raisonnable ; qu'au surplus, les sanctions prévues par contrat en cas de retard du consommateur dans ses paiements sont souvent exagérées ; que, certes, de telles clauses pénales sont toujours réductibles par le juge aux termes de l'article 1152 du Code civil, mais que le consommateur l'ignorant bien souvent, ces clauses qui vont jusqu'à prévoir, à la seule volonté du professionnel, la résiliation du marché et le paiement intégral du prix, dès le moindre retard dans les paiements, pèsent anormalement sur la volonté du consommateur ; qu'il peut, au demeurant, avoir des motifs parfaitement fondés pour retarder un paiement qui ne correspondrait pas à l'avancement réel des travaux ;

Considérant qu'inversement, les professionnels insèrent dans les contrats des clauses particulièrement favorables à leurs intérêts en ce qui concerne les délais d'exécution de leurs travaux ; que ces délais, fixés par le contrat, ne doivent pouvoir être augmentés qu'en cas de force majeure, de cas fortuit ou d'intempéries ; que tous les autres motifs d'allongement des délais pour des motifs étrangers au contrat, les révisions de prix doivent être neutralisées ;

Considérant que les contrats prévoient généralement en cas de retard du professionnel dans l'exécution de ses travaux, des pénalisations dérisoires ;

Considérant que la réception des travaux est un acte important de l'opération de construction. Que la plupart des contrats contiennent des clauses qui ont pour effet, sinon pour finalité, d'obliger le consommateur à prononcer la réception sans réserves quand bien même les travaux ne seraient pas achevés ou que de nombreux défauts apparents existeraient ; qu'en effet, la majorité des contrats stipulent que le consommateur n'a le choix qu'entre prononcer la réception sans aucune réserve ou

refuser cette réception, auquel cas le professionnel ne lui remettra pas les clefs, et ce quand bien même les réserves ne porteraient que sur quelques vices apparents ou travaux de finition ; que ces clauses pèsent de manière excessive sur la volonté du consommateur qui, pressé de prendre possession, accepte bien souvent de signer une réception sans réserves qui ne correspond ni à sa volonté ni à la réalité ;

Considérant que les garanties dues par le professionnel sont clairement définies par les articles 1792 et suivants du Code civil ; que toutes les clauses limitant dans le temps ou dans l'étendue des réparations la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et la garantie décennale dues par le professionnel sont illégales et doivent être éliminées des contrats ;

Considérant en ce qui concerne la résiliation du contrat par le consommateur, que le professionnel est en droit de demander le règlement des travaux qu'il a effectués, des frais qu'il a exposés et du bénéfice qu'il était en droit d'espérer si le contrat avait été mené à son terme, que, par contre, les clauses du contrat prévoyant, outre le paiement des travaux et des frais, des indemnités forfaitaires allant jusqu'à 30 % du montant global du marché, sont manifestement excessives ;

Considérant que toutes les clauses compromissaires ou celles obligeant le consommateur à recourir à une mesure d'expertise amiable préalable sont abusives ; que de même sont abusives toutes les clauses faisant attribution de compétence au tribunal du siège social du professionnel, ou au tribunal de commerce,

Recommande :

Que soient éliminées des contrats habituellement conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, acquéreurs de maisons individuelles à construire selon un plan établi à l'avance, les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1° de prévoir lors de la signature du contrat un engagement immédiat et définitif du consommateur et un engagement éventuel du professionnel ;

2° de reconnaître au professionnel la faculté de résilier le contrat dans la mois qui suit sa signature sans que cette même faculté soit explicitement reconnue au consommateur ;

3° de rendre inopposable au professionnel ses propres documents publicitaires ou la référence à ses maisons d'exposition ;

4° de permettre au professionnel de modifier unilatéralement le prix convenu en fonction de la nature du terrain ;

5° de permettre au professionnel de modifier unilatéralement le prix convenu en fonction de la nature du terrain ;

6° d'interdire l'accès du consommateur au chantier pendant toute la durée des travaux, la faculté pour le consommateur de participer à une réunion hebdomadaire sur le chantier pendant toute la durée des travaux devant être précisée dans le contrat ;

7° de majorer le prix déterminé par le contrat notamment pour cause de travaux supplémentaires autrement que par voie d'avenants librement acceptés par le consommateur ;

8° de prévoir pour le paiement des acomptes un délai inférieur à quinze jours à dater de la présentation des situations ;

9° de fixer les pénalités dues par le consommateur, en cas de retard dans les paiements, à des sommes supérieures au montant correspondant aux usages et normes en vigueur dans le bâtiment ;

10° de prévoir la résiliation du contrat, en cas de retard dans les paiements, sans que celle-ci ait été précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusée de réception, ladite résiliation ne pouvant intervenir moins d'un mois après cette mise en demeure ;

11° de décharger le professionnel de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat et notamment de prévoir des causes légitimes de retard autres que les intempéries et les cas de force majeure ;

12° d'accorder au consommateur, en cas de retard professionnel dans l'exécution de ses travaux, des indemnités et pénalités disproportionnées avec celles qui sanctionnent les retards du consommateur dans ses paiements ;

13° de supprimer ou de réduire la faculté pour le consommateur d'émettre des réserves lors de la réception des travaux, et notamment de subordonner la remise des clefs à une réception sans réserves ;

14° de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et de faire ainsi obstacle au droit du consommateur de consigner les sommes restant dues entre les mains d'un séquestre ;

15° de réduire les garanties dues par le professionnel en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil ;

16° d'attribuer au professionnel, en cas de résiliation du contrat du fait du consommateur, une indemnité supérieure au montant des travaux qu'il a effectués, des frais qu'il a exposés et du bénéfice qu'il était en droit d'espérer si le contrat avait été mené à son terme ;

17° d'imposer le recours à un arbitrage pour un litige qui n'est pas encore né ou le recours à une expertise amiable préalablement à toute action en justice ; de déroger aux règles légales de compétence territoriale ou d'attribution ;

7 / RECOMMANDATION N. 88-01 DU 22 JANVIER 1988 EMISE PAR LA COMMISSION DES CLAUSES RELATIVES AUX PRETS DANS LES CONTRATS D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE CONCLU ENTRE PROFESSIONNELS ET CONSOMMATEURS OU NON-PROFESSIONNELS (BOCC 30 JUIN 1988)

Considérant que la plupart des contrats ayant pour objet la réparation d'un immeuble, l'acquisition d'un logement ou du terrain destiné à recevoir la construction sont financés à l'aide de prêts ;

Considérant que ces contrats sont généralement signés sans que le consommateur dispose d'éléments lui permettant d'apprécier ses possibilités d'emprunt ni les conditions d'endettement qui en résulteront ;

Considérant que la plupart des prêteurs se refusent à formuler des offres de prêt avant la production d'un acte constatant l'accord des parties sur l'acquisition du bien et du terrain nécessaire à la construction ;

Considérant que pour pallier ces difficultés et éviter au consommateur d'être lié par un acte d'acquisition ou de construction sans pouvoir obtenir un prêt correspondant à ses possibilités, la loi du 13 juillet 1979 a instauré un mécanisme de protection qui permet à ce consommateur de s'informer sur les modalités du financement et de renoncer éventuellement à son projet même après signature de l'acte d'acquisition dans la mesure où il n'obtient pas les prêts ou lorsqu'il estime que ces offres de prêts ne correspondent pas à ses possibilités ;

Considérant que la protection instituée par cette loi consiste essentiellement :

- d'une part, à imposer que tout acte ayant pour objet l'une des opérations susmentionnées soit soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires au financement ; cette condition impliquant que si le prêt n'est pas obtenu le professionnel doit rembourser la totalité des sommes qu'il a pu percevoir ;
- d'autre part, à permettre au consommateur de s'informer sur les modalités des prêts qui lui sont offerts et de lui donner le temps de réflexion utile pour les accepter ou les refuser ;

-

Considérant que certains contrats contiennent :

- des clauses ayant pour effet ou objet de dispenser le professionnel du remboursement ou de retarder celui-ci lorsque le consommateur aura, sans abus de droit, refusé l'offre de prêt ;
- des clauses qui prévoient la nécessité de plusieurs refus de prêts émanant de prêteurs et prouvés par le consommateur ;
- des clauses qui donnent mandat au professionnel, en cas de refus de prêt par le prêteur, de rechercher des financements dont les conditions sont indéterminées ou inacceptables pour le consommateur ;
- des clauses qui prévoient la possibilité d'une modification de l'objet du contrat à l'initiative unilatérale du professionnel pour l'adapter au financement obtenu ;
- des clauses qui imposent, à peine de déchéance des droits du consommateur, de déposer la demande de prêt dans un délai qui ne lui permet pas d'être en possession des éléments nécessaires pour la présenter,

Recommande :

Que soient éliminés des contrats les clauses ayant pour effet ou pour objet :

1° de priver le consommateur du délai de réflexion de dix jours qui lui est conféré par l'article 7 de la loi du 13 juillet 1979 et du droit de refuser, sans abus de droit, le prêt qui lui est offert ;

2° de dispenser le professionnel du remboursement ou de retarder celui-ci lorsque le consommateur aura, sans abus de droit, refusé l'offre de prêt ;

3° de subordonner le droit au remboursement du consommateur à la preuve de plusieurs refus de prêts ;

4° de donner mandat au professionnel de rechercher des prêts sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions du prêt ;

5° de conférer au professionnel la faculté de modifier unilatéralement l'objet du contrat pour l'adapter aux conditions de financement résultant d'un refus partiel de prêt ;

6° d'imposer au consommateur, à peine de déchéance de ses droits, la preuve du dépôt d'une demande de prêt dans un délai insuffisant pour réunir les éléments nécessaires à sa présentation.

8 / RECOMMANDATION N. 91-03 DU 22 JUIN 1990 EMISE PAR LA COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES COMPLETANT LA RECOMMANDATION N. 81-02 CONCERNANT LES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON UN PLAN ETABLI A L'AVANCE ET PROPOSE PAR LE CONSTRUCTEUR (BOCC 6 sept. 1991)

Considérant que de nouvelles clauses abusives ont été relevées depuis la publication de la précédente recommandation n. 81-02 relative aux contrats de construction de maisons individuelles ; qu'il y a donc lieu de la compléter ;

Considérant que les clauses relatives à la condition suspensive de l'obtention des prêts dans les contrats immobiliers ont déjà fait l'objet d'une recommandation de la commission ; que beaucoup de contrats visés par la présente recommandation sont concernés par cette recommandation n. 88-01 susvisée ; qu'il y a donc lieu de s'y reporter pour tout ce qui a trait aux dites clauses ;

Considérant que la construction d'une maison individuelle est soumise à une loi d'ordre public qui impose que soient annexés au contrat des plans cotés avec indication des surfaces pour chaque pièce ; qu'en cas d'erreurs dans les surfaces, il appartient au juge, compte tenu de leur importance, d'estimer si l'accédant subit ou non un préjudice ; qu'en conséquence doivent être déclarées abusives toutes clauses qui suppriment ou limitent la responsabilité des constructeurs en cas d'erreurs dans les surfaces ;

Considérant que de nombreux contrats prévoient qu'en cas de consignation de fonds par le maître d'ouvrage soit avant l'ouverture du chantier à titre de dépôt de garantie, soit après la réception pour garantir la reprise des réserves, cette consignation devra se faire obligatoirement dans une banque choisie par le constructeur, alors que la loi prévoit simplement que cette consignation devra se faire auprès de l'établissement financier habilité ou chez un notaire, que ces deux possibilités offrent toutes garanties aux constructeurs ; qu'il n'y a donc pas lieu de limiter la liberté des consommateurs de consigner où ils le souhaitent des fonds qui, à ce stade de la construction, leur appartiennent toujours ;

Considérant que de nombreux contrats stipulent que le maître d'ouvrage s'engage à signer toute procuration ou à donner toute délégation devant faciliter la gestion financière de l'opération, alors même que la pratique montre que de nombreux professionnels n'hésitent pas à faire signer au maître d'ouvrage des mandats en blanc pour obtenir le déblocage des fonds sans qu'il soit tenu compte de l'échelonnement légal des paiements et de l'état d'avancement des travaux ; que cette pratique conduit souvent à des abus de blanc-seing mettant l'accédant dans des situations dramatiques en cas de défaillance de l'entreprise ; que, pour ces raisons et parce qu'elles confèrent un pouvoir exorbitant aux professionnels, de telles clauses doivent être éliminées des contrats ;

Considérant que certains contrats interdisent aux consommateurs d'hypothéquer son terrain et sa maison, sauf pour les prêts immobiliers nécessaires à leur financement, tant que le prix de la maison n'est pas totalement réglé ; que certains contrats vont même jusqu'à interdire la location dans les mêmes cas, alors que le non-paiement d'une partie du prix de la construction peut être fondé sur des motifs

tout à fait légitimes ; que de telles clauses peuvent constituer un moyen de rétorsion destiné à décourager l'accédant qui souhaiterait faire valoir ses droits ; que ces interdictions qui portent gravement atteinte au droit de propriété de l'accédant donnent un avantage successif au constructeur qui dispose par ailleurs de nombreux autres moyens contractuels ou législatifs pour obtenir le paiement de ces créances ; qu'il y a donc lieu de supprimer des contrats de telles clauses ;

Considérant que de nombreux contrats stipulent qu'en cas d'interruption de travaux pour retard de paiement, le constructeur n'assume plus la garde du chantier et que le maître d'ouvrage est responsable des désordres pouvant survenir sur le chantier ; que cette limitation de responsabilité est abusive dès lors qu'elle est imposée par le professionnel au consommateur alors même que l'article R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit une sanction spécifique en cas de retard de paiement et qu'il appartient aux seuls tribunaux de limiter la responsabilité du constructeur en fonction de chaque cas d'espèce, compte tenu de l'importance des retards et des causes de ceux-ci ;

Considérant que de nombreux contrats indiquent que la délivrance d'un permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales ne constitue pas un refus , que cette clause met en échec la protection assurée par la loi au consommateur qui prévoit que « le contrat est conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction », ce qui vise essentiellement le permis de construire ; que celui-ci n'est véritablement obtenu qu'à partir du moment où le projet est conforme à toutes les prescriptions architecturales applicables sur le site et qu'il ne donne plus lieu à réserves ; que des modifications demandées par l'administration à une demande initiale déposée par le consommateur peuvent entraîner une augmentation du prix et que de tels changements dans l'aspect ou la configuration de la maison peuvent contraindre l'accédant à renoncer à son projet de construction ; qu'obliger ainsi un accédant à construire alors même que les modifications imposées pour l'obtention du permis de construire sont telles que l'équilibre du contrat s'en trouve rompu doit être considéré comme abusif ;

Considérant que certaines clauses stipulent que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et du combustible nécessaire au préchauffage ; que la stipulation d'une telle clause est contraire au caractère forfaitaire du prix imposé par les articles L. 231-1 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que de nombreuses clauses stipulent que l'acquéreur, dûment averti de la date prévue pour la réception, qui ne se présente pas, se verra notifier par lettre recommandée l'achèvement des travaux, cette notification entraînant sous huitaine l'exigibilité des sommes dues, d'autres disposant même qu'une telle absence vaut réception sans réserve, alors même que le consommateur peut avoir des motifs légitimes d'absence ; que la loi a par ailleurs prévu qu'à défaut de réception à l'amiable ou à la demande de la partie la plus diligente, elle doit avoir lieu judiciairement et, en tout état de cause, doit être prononcée contradictoirement ; qu'une clause qui ne prévoit qu'un mode de réception et à une date imposée au consommateur sans réserver la possibilité d'une réception judiciaire est contraire à la loi est abusive ;

Considérant que la construction étant la propriété du consommateur, il apparaît abusif de stipuler dans le contrat que le constructeur se réserve le droit de laisser un panneau de chantier après la réception sans le consentement préalable du consommateur,

Recommande :

Que soient éliminées des contrats habituellement conclu entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, acquéreurs de maisons individuelles à construire selon un plan établi à l'avance, les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- 1° de rendre inopposables aux constructeurs les erreurs de surfaces ;
- 2° d'imposer la consignation de fonds par le maître d'ouvrage exclusivement auprès d'un établissement financier agréé par le constructeur ;
- 3° d'obliger le consommateur à signer toute procuration ou à donner toute délégation au constructeur pour percevoir les fonds destinés au financement de l'opération ;
- 4° d'interdire au consommateur d'hypothéquer son terrain et sa maison, sauf pour les prêts nécessaires à leur financement de l'opération ;
- 5° de supprimer la responsabilité du constructeur relative à la garde du chantier en cas de non-paiement d'une fraction du prix par le consommateur ;
- 6° de prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire ;
- 7° de prévoir que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage ;
- 8° de prévoir que l'absence du maître d'ouvrage à la date de la réception imposée par le constructeur vaut réception sans réserve et exigibilité des sommes dues ;
- 9° de réserver le droit au constructeur de laisser un panneau de chantier après la réception sans l'accord préalable du propriétaire.