

Information PRO n°8 – le 28 février 2017

La DGCCRF a mené une enquête auprès de 250 établissements afin de vérifier le respect des règles d'information et de protection des particuliers souhaitant faire construire une maison. Le taux d'établissements en non-conformité est de 58 % (101 avertissements, 42 injonctions, 17 procès-verbaux).

Les principales infractions relevées sont liées à la problématique des « faux constructeurs » et à la diffusion de publicités à caractère trompeur.

Au cours de cette enquête, ce sont 250 établissements qui ont été visités : des constructeurs de maison individuelle dont des spécialistes de la construction de maisons en bois, des maîtres d'œuvre, des entreprises générales du bâtiment et des courtiers en immobilier. La diversité des professionnels contrôlés reflète la variété des acteurs qui interviennent dans ce secteur. Le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives au CCMI

Le contrat de construction de maison individuelle

La DGCCRF rappelle que la signature d'un CCMI est obligatoire pour la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble ne comportant pas plus de deux logements destinés à la même personne, à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel) sur un terrain lui appartenant. Il peut être conclu avec ou sans fourniture de plan. Dans le premier cas la maison est construite d'après un plan que le constructeur a proposé ou fait proposer. Dans le second cas, le constructeur se charge seulement de l'exécution des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau (couverture et étanchéité) et hors d'air (baies extérieures pleines ou vitrées).

La DGCCRF rappelle également que le CCMI offre un degré de sécurité juridique et financière plus élevé, notamment grâce à l'existence de la garantie de livraison.

Les services de la DGCCRF ont effectué des contrôles pour s'assurer du respect des règles relatives au contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Des manquements ont été constatés sur :

-la conclusion d'un CCMI : dans les enseignes dont l'activité principale est la construction de maisons individuelle, les enquêteurs ne constatent pas d'absence de contrat. En revanche, d'autres professionnels ne font pas signer de contrat de construction de maison individuelle en bonne et due forme. Le défaut de contrat écrit a fait l'objet d'avertissements et de procès-verbaux.

-Le formalisme des contrats : l'enquête révèle des anomalies en la matière. Certaines mentions obligatoires, telles que la référence à l'assurance dommages-ouvrage obligatoirement souscrite par le particulier ou la référence aux assurances professionnelles de l'entreprise sont absentes. Dans les annexes, le montant des travaux dont le particulier se réserve l'exécution n'est pas toujours chiffré et l'attestation de garantie de livraison est parfois absente. Les enquêteurs ont également constaté le non-respect de l'échelonnement des paiements. Certains constructeurs dématérialisent les contrats, ce qui ne permet pas de

respecter les dispositions relatives aux mentions manuscrites obligatoires. Les professionnels ont été sensibilisés à la nécessité de respecter le formalisme du contrat et le non-respect de l'échelonnement des paiements a fait l'objet de la rédaction de rapports sur la base de l'article 40 du Code de procédure pénale à destination du Procureur de la République.

-la souscription de la garantie de livraison à prix et délais convenus : cette obligation est généralement respectée par les constructeurs de maisons individuelles mais est inexistante chez les « faux constructeurs », ce qui est susceptible de générer un risque financier accru pour le particulier. L'absence de garantie de livraison à prix et délai convenus à l'ouverture du chantier a fait l'objet d'avertissements et de procès-verbaux.

-le délai de rétractation : celui-ci est passé de 7 à 10 jours mais cette modification n'est pas systématiquement prise en compte dans les contrats. Lorsqu'il est correctement mentionné, il est fréquent que la référence au texte de loi soit erronée.

La DGCCRF indique que « certains professionnels, qui se présentent comme des maîtres d'œuvre, des bureaux d'études ou des entreprises générales du bâtiment, exercent une activité de constructeur de maison individuelle au sens des articles L.231 1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sans en respecter les obligations et notamment sans souscrire de garantie de livraison à prix et délais convenus. Ils réalisent bien les travaux mais ne signent pas de contrat de CMI en bonne et due forme

D'autres, pour échapper aux obligations qui leur incombent, n'exécutent pas les travaux de mise hors d'air et demandent à leurs clients de contractualiser avec d'autres entreprises pour ces travaux.

Cette pratique, selon la DGCCRF, demeure trop souvent présente parmi les sociétés dont la construction de maison individuelle n'est pas le cœur de métier.

La DGCCRF rappelle également que Ces pratiques sont particulièrement préjudiciables pour les particuliers qui souhaitent faire construire leurs maisons car ils ne bénéficient pas des protections associées à la signature d'un CCMI. Il convient donc d'être vigilant lors de la signature d'un CCMI et de vérifier, notamment, l'existence de la garantie de livraison à prix et délais convenus.

La DGCCRF a également relevé des publicités à caractère trompeur.

L'enquête avait aussi pour objectif de s'assurer du respect des règles issues du Code de la consommation. Le contrôle des publicités révèle de nombreuses anomalies : des mentions entretenant la confusion avec l'activité de constructeur de maison individuelle (« *clé en main* », « *réalisation de dessins et de plans* ») ; des références à des labels, des qualifications ou agréments dont l'entreprise n'est pas titulaire ; des moyens humains ou l'expérience de l'entreprise mis en avant mais ne reflétant pas la réalité (« *notre expérience depuis plus de 20 ans* » alors que la société a moins de 6 mois) ; des biens proposés qui ne sont pas disponibles ; un flou autour des performances énergétiques ; des mentions d'un coût erroné pour le consommateur ; des annonces d'offres « *maisons + terrains* » pour lesquelles l'entreprise n'est pas en mesure d'apporter des justificatifs recevables quant aux prix et disponibilités. Des injonctions, des procès-verbaux et des avertissements ont été adressés aux professionnels lorsqu'il a été constaté que des publicités étaient de nature à induire en erreur le consommateur.

L'enquête de la DGCCRF confirme que les règles protectrices exigées par le Code de la construction et de l'habitation et le Code de la consommation ne sont pas toujours appliquées par de nombreux professionnels. La problématique des « faux constructeurs » reste également génératrice d'insécurité pour le particulier qui n'est pas systématiquement informé des dispositions qui le protègent. En raison de ce constat mais aussi du risque de préjudice pour l'acquéreur potentiel, celui-ci étant accentué par le montant des sommes en jeu, la DGCCRF effectuera d'autres enquêtes dans ce secteur.

La DGCCRF rappelle également la définition d'un constructeur de maison individuelle : c'est la personne qui fournit le plan et/ou exécute les travaux. La soumission au CCH dépend du

type d'opération envisagée et non de la qualité du professionnel : le constructeur doit réaliser l'ensemble des travaux (qu'il a ensuite la possibilité de sous-traiter) pour un prix forfaitaire et définitif et, le cas échéant, fournir le plan : on parle alors d'un CCMI avec fourniture de plan.