

« UN ESPRIT DE BATISSEUR »

Michel Dusausoit – UPAMI

A l'Assemblée Nationale



Michel Dusausoit (à gauche), **soutenu dans sa démarche** par le Député Jean-Claude LENOIR pour l'adoption **par le Parlement** d'une disposition visant à combler un vide juridique de la loi de 90 concernant le Contrat de construction de Maison Individuelle et relatif à la situation de défaillance du garant.

Disposition adoptée et constituée par l'Article 72.II de la loi du 25 juin 1999.

ASSEMBLÉE NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 1998-1999

110^e séance

COMPTE RENDU INTÉGRAL

1^{ère} séance du mardi 8 décembre 1998



GARANTIE D'ACHÈVEMENT DE CONSTRUCTION DES MAISONS INDIVIDUELLES

M. le président. M. Jean-Claude Lenoir a présenté une question, n° 530, ainsi rédigée :

« M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction de maison individuelle qui n'a pas envisagé le cas où le garant est lui-même défaillant. De nombreux accédants à la propriété sont de ce fait confrontés au surendettement. Il semble urgent de trouver une réponse financière au problème soulevé soit sous la forme d'une réassurance du garant, soit en créant un fonds de garantie pour les maîtres d'ouvrage. Il lui demande s'il peut lui faire part des intentions du Gouvernement à cet égard. »

La parole est à M. Jean-Claude Lenoir, pour exposer sa question.

M. Jean-Claude Lenoir. Je souhaitais interroger M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, mais je pense que c'est M. le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation qui me répondra.

Je tenais à appeler l'attention de M. le ministre des finances sur le problème que pose une lacune de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. Je rappelle que cette loi prévoit notamment qu'en cas de défaillance du constructeur, c'est le garant qui prend sous sa responsabilité l'achèvement des travaux.

Or il est un cas extrême dont la survenue n'est pas envisagée par la loi : la défaillance du garant lui-même. Cela équivaut pour le maître de l'ouvrage à voir le contrat de garantie de bonne fin réduit à néant. Il se trouve alors dans une situation impossible : d'un côté, il doit commencer à payer les intérêts de son emprunt ; de l'autre, il lui est impossible de prendre possession de son bien immobilier.

Il m'apparaît donc urgent de combler ce vide juridique car cette situation a fait sombrer des familles entières dans le surendettement. Pour les soutenir, il existe une association : l'Union des propriétaires et accédants à la maison individuelle, l'UPAMI. J'ai de bonnes raisons de la connaître

puisque son siège est à Alençon, dans mon département – je devrais dire dans « notre département » car c'est aussi celui de Mme Bassot qui est assise à côté de moi.

Cette association se dépense sans compter pour aider les accédants à la propriété et pour porter remède aux embarras auxquels ils sont confrontés. Toutefois, la solution à ce problème se trouve plutôt du côté du Gouvernement.

J'ai eu l'occasion de saisir les services de M. Besson, le secrétaire d'Etat au logement, et ceux de M. le ministre de l'économie et des finances. Les réponses qu'ils m'ont adressées sont d'une très grande amabilité mais se limitent à préciser que le problème est reconnu et qu'il est à l'étude.

Il me semble nécessaire que des initiatives soient prises. Pour ma part, j'en prends une qui consiste à alerter le Gouvernement à nouveau – et vous représentez le Gouvernement, monsieur le ministre –, et ce d'une façon plus officielle et plus marquée. J'attends avec beaucoup d'intérêt, voire d'impatience, la réponse que vous allez m'apporter.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation.

M. Emile Zuccarelli, ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation. Monsieur Lenoir, je vais essayer d'apaiser votre impatience...

M. Jean-Claude Lenoir. Légitime !

M. le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation. ... en répondant à votre question en lieu et place du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, qui m'a prié de le faire. J'espère que vous accepterez cette substitution.

La défaillance financière d'une société garantissant la bonne fin ou l'exécution d'un contrat de construction de maison individuelle peut avoir des conséquences dramatiques pour les accédants à la propriété, comme l'illustre malheureusement la défaillance de la société Mutua-équipement. Je suppose que vous aviez cet exemple en tête.

M. Jean-Claude Lenoir. C'est à elle que je faisais

référence !

M. le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation. Le Gouvernement est pleinement conscient de cette situation. C'est la raison pour laquelle Dominique Strauss-Kahn a donné instruction aux services du Trésor public et de la direction générale des impôts de traiter les situations individuelles concernées avec bienveillance et de prendre toutes les mesures permettant d'éviter l'accroissement des difficultés financières des personnes victimes de cette faillite.

Au-delà de ce cas particulier, et pour l'avenir, le Gouvernement est très soucieux de la protection des épargnants et de la sécurité du système financier. Le cas de Mutua-équipement illustre les difficultés que crée l'insécurité financière. C'est ainsi que le conseil des ministres vient d'adopter un projet de loi sur l'épargne et la sécurité financière qui permettra de renforcer substantiellement le dispositif de prévention et de gestion des crises financières.

Dans ce cadre, la priorité est clairement donnée à la prévention et au contrôle interne des établissements de crédit. Je relève en particulier trois mesures importantes.

D'abord, la commission bancaire pourra intervenir avant même l'apparition d'un sinistre, notamment en adressant des « recommandations » aux établissements de crédit afin de les conduire, lorsque cela s'avérera nécessaire, à prendre des mesures correctrices destinées à améliorer leurs situations financières ou leurs méthodes de gestion. L'absence de réponse, ou une réponse non satisfaisante de l'établissement, ouvrira la voie à une injonction ou à des sanctions.

Ensuite, dans le même esprit, la commission bancaire pourra interdire ou limiter la rémunération des actionnaires ou sociétaires des établissements de crédit, sous forme de distribution de dividendes ou de rémunération des parts sociales. Il s'agit là d'une mesure destinée, en amont d'un sinistre, à adresser un signal fort aux dirigeants de l'établissement de crédit concerné.

Enfin, la commission bancaire pourra, lorsque l'intérêt des déposants le justifie, demander au tribunal de grande instance l'expropriation des actionnaires des établissements de crédit qui refuseraient de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour assurer un plan de redressement viable de leur établissement. Le tribunal de grande instance pourra alors ordonner la cession d'une partie ou de la totalité des actions détenues par les dirigeants de cet établissement.

Voilà un ensemble de mesures qui devrait être de nature à répondre à vos préoccupations.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Lenoir.

M. Jean-Claude Lenoir. Monsieur le ministre,

j'ai été particulièrement sensible à cette réponse, dont vous nous avez fait part avec une grande courtoisie, et je vous en remercie.

Les mots que vous avez choisis étaient destinés à apaiser certaines préoccupations, mais je ne suis pas sûr qu'ils suffisent à apaiser les difficultés que rencontrent les personnes dont j'ai signalé le cas.

On nous a parlé de mesures individuelles visant à régler les problèmes au cas par cas, de mesures de prévention et de contrôle ; la commission bancaire va faire des recommandations, la rémunération des actionnaires de ces établissements sera limitée dans certains cas, et, dans d'autres, ils seront expropriés. Mais je pense qu'il faut arriver à des solutions simples.

En fait, deux vont de soi. Ou bien l'on crée une forme de réassurance du garant, ou bien l'on crée un fonds de garantie pour le maître de l'ouvrage. Mais les mesures qui ont été avancées ne peuvent absolument pas, j'en suis convaincu, répondre à ce problème ; celui-ci est beaucoup plus fréquent qu'on ne le pense, comme le montre la réaction de nombre de nos collègues, et doit vraiment être pris en compte. Le dispositif qui sera présenté par le Gouvernement permettra-t-il de trouver des solutions ? Le barrage de l'article 40 de la Constitution ne permet pas aux parlementaires de proposer des mesures qui coûtent de l'argent, mais l'ampleur du problème devrait inciter le Gouvernement à retenir les deux solutions que j'ai suggérées, et qui sont d'ailleurs alternatives, afin de le régler rapidement. Car derrière le cas particulièrement médiatique que vous avez cité, il y a de vrais drames, et je souhaite qu'on puisse avancer en ce domaine.

Mais cette réponse représente déjà un premier pas puisque, jusqu'à présent, je n'avais droit qu'à des accusés de réception ; là, on m'a répondu en personne.

Je propose que nous poursuivions notre réflexion, afin de trouver rapidement une solution efficace.