



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 1344

Texte de la question

M. Jacques Floch attire l'attention de M. le ministre de l'économie sur la nécessité d'instaurer une loi relative à la garantie de paiement des entreprises. À l'opposé des marchés publics où le risque d'une insolvabilité est quasi inexistant, le dépôt de bilan dans le domaine des marchés privés est lourd de conséquences. En effet, sans même avoir été payés, les travaux entrent dans le patrimoine du maître d'ouvrage alors que les banques prennent des hypothèques sur les travaux impayés. En conséquence, il lui demande s'il envisage de nouvelles mesures afin de garantir le paiement des entreprises.

Texte de la réponse

Le problème des conséquences, pour les entreprises de bâtiment, des défaillances financières des maîtres d'ouvrages privés amène à s'interroger sur la situation juridique de ces entreprises et sur les moyens à mettre en œuvre pour leur assurer une meilleure protection. L'entrepreneur de travaux qui se trouve titulaire d'une créance envers le maître de l'ouvrage encourt, certes, un risque d'insolvabilité de son client, que ne partage pas l'entrepreneur titulaire d'un marché public. Mais il paraît pour autant excessif d'affirmer qu'il est « de tous les intervenants à l'acte de construire le seul à ne pas bénéficier d'une garantie de paiement de ses travaux ». En effet, d'une part, l'article 2103-4 du code civil reconnaît aux entrepreneurs, comme aux architectes, aux maçons et autres ouvriers, un privilège spécial sur les immeubles faisant l'objet du marché. D'autre part, l'entrepreneur de travaux, comme tous les autres créanciers de son client, peut prévoir des garanties contractuelles pour le paiement de ses travaux (caution personnelle ou bancaire, garanties réelles assises sur d'autres biens immobiliers, nantissement, etc.). Il dispose également des procédures de droit commun en cas de non paiement de sa créance ; notamment, en cas de vente de l'immeuble sur lequel il a exécuté des travaux, il peut pratiquer une saisie-attribution entre les mains du tiers détenteur du prix de l'immeuble. Ce qui fait en réalité la différence de situation juridique entre l'entrepreneur de travaux et les autres créanciers du maître de l'ouvrage, c'est l'impossibilité pratique pour le premier de se constituer la garantie que représente la clause de réserve de propriété. En effet, la règle de l'article 551 du code civil rend le propriétaire du sol immédiatement propriétaire des constructions qui s'y incorporent. Une clause de réserve de propriété, stipulée au profit d'un entrepreneur de travaux concernant les ouvrages qu'il a réalisés sur un immeuble, est de ce fait même inefficace. Par ailleurs, dans le cas d'un maître d'ouvrage en situation de redressement judiciaire ou de liquidation des biens, la revendication des marchandises par le bénéficiaire de la clause ne peut prospérer qu'à condition que celles-ci se retrouvent en nature, ce qui sera bien rarement le cas s'agissant de travaux immobiliers incorporés par définition à l'ouvrage. La Fédération nationale du bâtiment a, comme le souligne l'auteur de la question, proposé une modification législative tendant à maintenir au profit de l'entrepreneur de travaux la propriété de l'ouvrage qu'il a exécuté jusqu'à l'entier paiement de sa créance. Il n'est pas certain que cette proposition présente les avantages qu'on en attend. En effet, sur le plan juridique, il n'est pas actuellement possible de reconnaître l'existence d'un droit de propriété et d'empêcher son titulaire d'en exercer tous les attributs. C'est pourtant ce que préconise cette organisation professionnelle lorsqu'elle affirme que l'entrepreneur titulaire du droit de propriété sur son ouvrage ne pourrait pas reprendre celui-ci, s'agissant uniquement d'un droit de « propriété

fiduciaire » destine a garantir le paiement de la creance, ou que ce droit de propriete ne cree aucune restriction au droit du maitre d'ouvrage de disposer des constructions edifiees alors que la vente de la chose d'autrui est entachee de nullite. Et il est bien vrai que l'exercice de cette revendication serait en fait impossible, la superposition de droits de propriete differents concernant les divers equipements de l'immeuble aboutissant au demantelement de celui-ci. De plus, sur le plan economique, l'institution d'un tel droit de propriete au benefice de l'entrepreneur se heurterait aux garanties qu'exigent les etablissements de credit et qui sont assises sur l'immeuble lui-meme ; il est probable que la diminution de l'assiette des garanties rendrait plus difficile l'accès au credit pour les maitres d'ouvrage. Il semble que la piste de reflexion la mieux adaptee au cas de l'entrepreneur de travaux soit, non pas le maintien du droit de propriete, mais la simplification du privilege de l'article 2103-4 du code civil, la procedure actuelle prevoyant une double expertise etant sans aucun doute trop longue et trop onereuse. La modification de l'ordre des creanciers privileges etablie par l'article 2103 du meme code au benefice des entrepreneurs pourrait, de meme, etre envisagee.

Données clés

Auteur : [M. Floch Jacques](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1344

Rubrique : Batiment et travaux publics

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : entreprises et développement économique, chargé des petites et moyennes e

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mai 1993, page 1421

Réponse publiée le : 15 novembre 1993, page 4052