



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 1461

Texte de la question

M. Jean-Louis Masson appelle l'attention de M. le ministre de l'économie sur le fait que, de tous les intervenants à l'acte de construire, l'entrepreneur est le seul à ne pas bénéficier d'une garantie de paiement de ses travaux. En cas de défaillance financière du maître d'ouvrage, c'est l'ouvrage construit et non encore payé à l'entrepreneur qui sert à indemniser les créanciers privilégiés. Une telle situation est la cause de la disparition de beaucoup d'entreprises du bâtiment et de la perte de nombreux emplois. Les entreprises du bâtiment souhaiteraient que leur droit de propriété sur les ouvrages qu'elles construisent soit maintenus, jusqu'à complet paiement des sommes qui leur sont dues et à titre de simple garantie. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître son avis sur le problème qu'il vient de lui soumettre et quelles sont les mesures qu'il envisage de prendre pour assurer une meilleure protection des entrepreneurs.

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 » destiné à garantir le paiement de la créance, ou que ce droit de propriété ne crée aucune restriction au droit du maître d'ouvrage de disposer des constructions édifiées alors que la vente de la chose d'autrui est entachée de nullité. Et il est bien vrai que l'exercice de cette revendication serait en fait impossible, la superposition de droits de propriété différents concernant les divers équipements de l'immeuble aboutissant au démantèlement de celui-ci. De plus, sur le plan économique, l'institution d'un tel droit de propriété au bénéfice de l'entrepreneur se heurterait aux garanties qu'exigent les établissements de crédit et qui sont assises sur l'immeuble lui-même ; il est probable que la diminution de l'assiette des garanties rendrait plus difficile l'accès au crédit pour les maîtres d'ouvrage. Il semble que la piste de réflexion la mieux adaptée au cas de l'entrepreneur de travaux soit, non pas le maintien du droit de propriété, mais la simplification du privilège de l'article 2103-4 du code civil, la procédure actuelle prévoyant une double expertise étant sans aucun doute trop longue et trop onéreuse. La modification de l'ordre des créanciers privilégiés établie par l'article 2103 du même code au bénéfice des entrepreneurs pourrait, de même, être envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Masson Jean-Louis](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1461

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 : 31 mai 1993, page 1479

Réponse publiée le : 15 novembre 1993, page 4052