



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 3471

Texte de la question

Mme Bernadette Isaac-Sibille attire l'attention de M. le ministre des entreprises et du développement économique, chargé des petites et moyennes entreprises et du commerce et de l'artisanat, sur l'absence de garantie de paiement du loueur d'ouvrage dans les marchés privés de travaux. En effet, de tous les intervenants à l'acte de construire, non seulement l'entrepreneur est le seul à ne pas bénéficier d'une garantie de paiement de ses travaux - alors que les fournisseurs de matériaux peuvent avoir la réserve de propriété, les banquiers, l'hypothèque inscrite sur l'immeuble, le fisc, le privilège du Trésor - mais 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 du maître d'ouvrage. Ce système est une cause déterminante de la disparition de nombreuses entreprises de bâtiment dont la structure financière ne permet pas de supporter la multiplication des impayés. L'équité économique qui doit prévaloir dans les marchés de travaux pourrait être rétablie par l'application d'une disposition qui compléterait l'article 551 du code civil et aux termes de laquelle le loueur d'ouvrage qui conclut avec le maître d'ouvrage un contrat d'entreprise, demeure propriétaire de l'ouvrage qu'il a exécuté jusqu'à l'entier paiement de sa créance née du contrat. Elle le remercie de l'informer de ses intentions à ce sujet.

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 incorpores par definition a l'ouvrage. La Federation nationale du batiment a, comme le souligne l'auteur de la question, propose une modification legislative tendant a maintenir au profit de l'entrepreneur de travaux la propriete de l'ouvrage qu'il a execute jusqu'a l'entier paiement de sa creance. Il n'est pas certain que cette proposition presente les avantages qu'on en attend. En effet, sur le plan juridique, il n'est pas actuellement possible de reconnaitre l'existence d'un droit de propriete et d'empêcher son titulaire d'en exercer tous les attributs. C'est pourtant ce que preconise cette organisation professionnelle lorsqu'elle affirme que l'entrepreneur titulaire du droit de propriete sur son ouvrage ne pourrait pas reprendre celui-ci, s'agissant uniquement d'un droit de « propriete 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'acces 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 : [Mme Isaac-Sibille Bernadette](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3471

Rubrique : Batiment et travaux publics

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 juillet 1993, page 1885

Réponse publiée le : 15 novembre 1993, page 4053