

N° 278 (Rectifié)

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1992-1993

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 avril 1993.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à instituer une garantie de paiement
au profit du locateur d'ouvrage dans les marchés privés de travaux,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Jean PÉPIN, Jean-Paul EMIN, Bernard BARBIER, André BETTENCOURT, James BORDAS, Jean BOYER, Louis BOYER, Joseph CAUPERT, Raymond CAYREL, Jean CLOUET, Charles-Henri de COSSÉ-BRISSAC, Michel CRUCIS, Jean DUMONT, Ambroise DUPONT, Roland du LUART, Pierre LOUVOT, Serge MATHIEU, Michel MIROUDOT, Michel PONIATOWSKI, Henri de RAINCOURT, Henri REVOL, Bernard SEILLIER, Pierre Christian TAITTINGER,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

De tous les intervenants à l'acte de construire, l'entrepreneur est le seul à ne bénéficier d'aucune garantie de paiement. Le fournisseur dispose en effet de la clause de réserve de propriété et le banquier de l'hypothèque. Certes, l'entrepreneur peut inscrire le privilège des architectes et entrepreneurs visé par l'article 2103-4° du code civil. Mais sa mise en œuvre est d'une lourdeur telle – réalisation notamment de deux expertises judiciaires – qu'elle ne peut être envisagée dans le cadre normal des relations entrepreneurs-maître d'ouvrage, comme l'atteste le fait que le privilège est pratiquement inutilisé.

En outre, en cas de défaillance du maître de l'ouvrage, c'est l'ouvrage que l'entrepreneur a construit et pour lequel il n'est pas encore payé qui sert à régler les créanciers privilégiés (U.R.S.S.A.F., banques, etc.) du maître d'ouvrage, au prix d'une véritable spoliation de l'entreprise du fruit de son travail.

La raison en est simple : aux termes de l'article 551 du code civil « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire... ». En application de cette disposition, les ouvrages réalisés par l'entrepreneur en exécution d'un contrat d'entreprise deviennent, au fur et à mesure de cette exécution, la propriété du propriétaire du sol, que les travaux aient été payés ou non. En d'autres termes, ce n'est pas la réception des travaux qui transfère la propriété de la construction au maître de l'ouvrage, mais l'incorporation matérielle de cette dernière au sol, indépendamment du paiement de l'ouvrage à l'entreprise.

Ainsi, le risque d'insolvabilité est en fait supporté pratiquement par les seules entreprises qui, en exécutant des travaux, ont cependant apporté une plus-value au patrimoine du maître de l'ouvrage et ont ainsi accru l'assiette sur laquelle repose la garantie des créanciers privilégiés. Il s'agit incontestablement d'une iniquité, mais aussi d'un non-sens économique dans la mesure où l'absence de toute garantie est un facteur de disparition des entreprises dont la structure financière ne permet pas de supporter la multiplication des impayés, et de destruction des emplois correspondants.

Afin de rétablir l'équité économique qui doit prévaloir dans les marchés de travaux, comme d'ailleurs dans toute relation contractuelle, il convient, par conséquent, que l'entrepreneur puisse rester propriétaire de ses travaux, à titre de garantie, jusqu'à complet paiement des sommes dues au titre du marché.

Il y a donc lieu de compléter l'article 551 du code civil par une disposition aux termes de laquelle le locateur 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.

Bien entendu, le maintien au profit de l'entrepreneur d'un droit de propriété jusqu'à complet paiement du prix ne doit pas s'entendre comme une propriété classique qui autoriserait l'entrepreneur à subordonner l'utilisation de l'ouvrage au paiement du prix ou bien même à récupérer des parties d'ouvrage, mais au contraire comme une propriété strictement fiduciaire, ayant pour objet unique et exclusif de garantir la créance de l'entrepreneur locateur d'ouvrage sur le maître de l'ouvrage.

En restant propriétaire, l'entrepreneur pourra donc fonder son droit à être payé sur le prix de vente en cas de cession de l'immeuble dans lequel l'ouvrage est incorporé, notamment dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire du maître d'ouvrage. L'ouvrage impayé, n'étant pas entré dans le patrimoine du débiteur, ne pourra être vendu (par le maître de l'ouvrage ou dans le cadre d'une procédure collective de redressement ou liquidation) qu'à la condition de désintéresser l'entreprise.

L'aménagement de la règle de l'accession foncière rétablit ainsi un système d'équité en évitant que l'entreprise ne soit systématiquement spoliée du fruit de son travail. Elle ne remet pas en cause les obligations de l'entrepreneur, en particulier celle de livrer l'ouvrage, mais garantit ce qui en constitue la contrepartie, c'est-à-dire le paiement du prix.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 551 du code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le locateur d'ouvrage qui conclut avec le maître un contrat visé à l'article 1779-3° demeure propriétaire de l'ouvrage qu'il a exécuté jusqu'à l'entier paiement de sa créance née de ce contrat. »