

N° 294 rectifié

—  
**SÉNAT**

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1992-1993

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 mai 1993.

**PROPOSITION DE LOI**

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

PRÉSENTÉE

Par MM. Pierre LAFFITTE, Ernest CARTIGNY, Guy CABANEL,  
François ABADIE, Georges BERCHET, Jacques BIMBENET,  
Henri COLLARD, Yvon COLLIN, Max LEJEUNE, François  
LESEIN, André MARTIN, Georges OTHILY, Jean-Marie RAUSCH,  
Jean ROGER,

Sénateurs.

(Renvoyé 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. En effet, les fournisseurs peuvent avoir la réserve de propriété, les banquiers l'hypothèque, etc. 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 entrepreneur-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, non seulement l'entrepreneur ne sera pas payé, mais c'est l'ouvrage qu'il a construit et pour lequel il n'est pas encore payé qui servira 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 : l'article 551 du code civil dispose : « Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire... » de cette chose. En application de cet article, 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, qu'ils soient 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.

Tels sont les motifs de la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

L'article 551 du code civil est complété par la disposition suivante :

« 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 ».