

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ

Un outil contre les impayés

La clause de réserve de propriété offre une protection efficace contre les risques d'insolvabilité des clients, souvent aggravés par des délais de paiement très longs. Il s'agit d'une clause par laquelle le vendeur reste propriétaire du bien vendu tant qu'il n'a pas été intégralement payé du prix de la marchandise, et ce, même si des acomptes ont été versés.

La clause de propriété

Systématiquement présent dans les contrats des fournisseurs des entreprises de bâtiment, ce mécanisme n'est pourtant pas réservé aux seuls vendeurs de marchandises et de biens de construction ou de matériels.

Une clause de réserve de propriété peut être insérée dans un contrat d'entreprise (marché de travaux), sur du matériel vendu et installé par un entrepreneur, à condition que le bien se retrouve « en nature », c'est-à-dire qu'il n'ait fait l'objet d'aucune incorporation dans un immeuble ou d'aucune transformation et que sa récupération puisse se faire sans dommages pour lui ou les biens dans lesquels il est intégré.

La validité d'une clause de réserve de propriété suppose en outre que d'autres conditions soient remplies :

- les biens doivent être identifiables et individualisés : il faut notamment préciser les articles, modèles, quantités, références, numéros de série ;
- ils doivent être en possession du client (maître de l'ouvrage ou, en cas de sous-traitance, de l'entreprise principale) ;
- il faut un écrit la prévoyant, établi au plus tard au moment de la livraison ; la clause peut figurer, de manière très apparente, dans un contrat de vente, un devis, un bon de livraison, par exemple.

Il est conseillé de transférer, dans la clause, les risques au client dès la livraison du bien afin de lui faire supporter les effets des éventuels perte, vol ou dégradation du bien. À défaut, les conséquences seraient à la charge de l'entreprise de bâtiment qui est propriétaire au moment où elles surviennent.

Clause de propriété reconnue valable

À titre d'exemples, la réserve de propriété a été reconnue valable dans les cas suivants :

- des matériaux livrés et stockés sur le chantier en attente de leur mise en oeuvre ;
- une serre pouvant se démonter sans dégradation de l'immeuble voisin ;
- une chaudière dont le système de fixation (boulonnage notamment) n'avait pas eu pour conséquence de la rendre indissociable de son support de manière définitive et irrémédiable et n'empêchait pas son démontage ;
- du bois de menuiserie après des opérations de sciage et d'appareillage n'affectant pas la substance de la marchandise.

Clause de propriété refusée

Elle a en revanche été refusée pour :

- des profils porteurs de dalles d'un faux plafond ; en effet, leur démontage, possible matériellement, aurait en réalité abouti à faire disparaître le faux plafond ;
- des équipements d'une cuisine incorporés à un ensemble indissociable ne pouvant être retirés sans modification des installations ;
- des travaux de chauffage, ventilation et plomberie : par leur nature, ces biens sont destinés à être incorporés à un bien immobilier et, par conséquent, ne peuvent faire l'objet d'une revendication.

Lorsque le bien est transformé ou incorporé, le vendeur ne peut que réclamer en justice le paiement de sa créance et des dommages et intérêts en cas de retard.

Quelques conseils pour bien rédiger une clause de réserve de propriété

- Identifier précisément les biens sur lesquels porte cette clause au moment de l'engagement contractuel et reporter ces références sur la facture ;
- transférer les risques de vol, de destruction ou de détérioration sur le client et lui faire supporter l'assurance des biens ;
- publier, le cas échéant, le contrat sur un registre tenu au greffe du tribunal de commerce. Cette publicité facilite la demande en restitution si le débiteur est ensuite placé sous sauvegarde, en redressement ou en liquidation judiciaire.

Exemple de clause de réserve de propriété (elle doit être adaptée par chaque entreprise en fonction de sa situation)

L'entreprise se réserve la propriété des biens désignés en annexe jusqu'au paiement intégral de leur prix en principal et accessoires. À défaut de paiement à l'échéance convenue, elle pourra revendiquer les biens, et les acomptes déjà versés lui seront acquis en contrepartie de la jouissance des biens dont aura bénéficié le client.

Nonobstant la qualité de propriétaire de l'entreprise, le client deviendra responsable des biens objets de la réserve de propriété dès leur remise matérielle et supportera les risques de perte, vol ou détérioration desdits biens ainsi que les dommages qu'ils pourraient occasionner. L'acheteur s'engage, en conséquence, à souscrire, dès à présent, un contrat d'assurance garantissant ces risques. Les biens demeurant la propriété de l'entreprise jusqu'au paiement intégral de leur prix, il est interdit au client d'en disposer pour les revendre, les céder à titre de garantie ou les transformer avant le paiement de l'intégralité de la créance due à l'entreprise.

Comment exerce-t-on l'action en revendication ?

En cas de procédure collective

L'action en revendication peut être exercée dans un délai de trois mois à partir de la publication du jugement d'ouverture, en saisissant l'administrateur judiciaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

S'il est donné droit à sa demande, l'entreprise sera payée de sa créance ou se verra restituer le bien. En cas de refus ou de non-réponse dans le mois de la réception de la demande, l'entreprise saisit le juge-commissaire.

La clause de réserve de propriété permet de passer avant les créanciers chirographaires et donne ainsi à l'entreprise de meilleures chances d'être dédommagée ; elle constitue une sûreté.

Hors procédure collective

Les biens vendus avec une clause de réserve de propriété peuvent faire l'objet d'une restitution amiable dont les modalités sont prévues par les conditions contractuelles. En cas de contestation du maître d'ouvrage, il faut engager une action en revendication devant le juge des référés, voire procéder à une saisie-revendication des biens de l'acheteur par huissier.