

Résolution relative à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Motif

Les Chambres fédérales débattent actuellement de la révision partielle du Code civil suisse (cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels). L'institution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 - 841 CCS) revêt une importance particulière pour l'industrie de la construction.

L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour but de garantir les créances des artisans et entrepreneurs par la plus-value générée par leurs prestations sur un terrain et l'ouvrage érigé à cet endroit. Toutes les parties concernées sont d'accord que les paiements du maître d'ouvrage soient en fin de compte destinés aux constructeurs qui accroissent par leurs travaux effectivement la valeur de l'immeuble. Dans ce contexte, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a pour but d'instaurer en priorité un rapport d'équité.

Une faible majorité du Conseil des Etats en tant que conseil prioritaire s'est ralliée au postulat revêtant une importance vitale pour l'industrie de la construction et a approuvé le maintien de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs également pour les sous-traitants. Les petites et moyennes entreprises (PME) auraient été les premières concernées par une abrogation. Il existe des mesures appropriées pour éliminer le risque de double paiement pour le maître d'ouvrage à l'entrepreneur principal et, ultérieurement, à des sous-traitants. Le maître d'ouvrage peut effectivement remédier à ce risque en établissant des contrats adéquats et en définissant le flux des paiements.

Propositions de *construction suisse*

- **Maintien de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**
construction suisse invite le Conseil national à maintenir dans **son intégralité** l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs – qui représente une hypothèque éprouvée – et à combler les lacunes mineures encore existantes sur le plan légal pour renforcer cet instrument préventif de garantie. *construction suisse* attend que le Conseil national se rallie à la décision du Conseil des Etats concernant l'art. 837, al. 1, ch. 3 CCS.
- **Prolongation du délai d'inscription à cinq mois**
construction suisse propose en outre une prolongation raisonnable du délai d'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'actuellement trois à cinq mois (art. 839, al. 2 CCS). Une prolongation se justifie dans la mesure où
 - les délais de paiement ont aujourd'hui tendance à s'allonger
 - nombre de créanciers sont en outre de plus en plus souvent payés de promesses par des débiteurs insolvable ou de mauvaise volonté
 - les charges en résultant et l'atteinte aux bonnes relations d'affaires peuvent en outre empêcher une entreprise de requérir rapidement l'inscription d'une l'hypothèque légale.
- **Instauration de garanties pour les immeubles insaisissables destinés aux mandats publics**
construction suisse demande que les organes responsables instaurent des garanties en faveur de l'artisan ou l'entrepreneur, et en particulier du sous-traitant, pour des immeubles insaisissables du patrimoine administratif. Ces garanties doivent être fournies par le maître d'ouvrage. En matière de paiement conforme, les maîtres d'ouvrage du secteur public ont également un devoir particulier de diligence et de courtoisie à l'égard de l'entrepreneur et notamment de ses sous-traitants. L'introduction d'une garantie légale exerce une action préventive.

13 novembre 2008

construction suisse est l'organisation faitière de l'industrie suisse de la construction; elle regroupe 60 organisations et repose sur 4 groupes de base représentant la planification, le gros œuvre, le second œuvre et techniques du bâtiment ainsi que la production et le négoce. L'industrie de la construction offre environ 300'000 emplois et génère un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 50 milliards de francs. Dans la branche de la construction (NOGA 45), on dénombre plus de 34'000 entreprises, dont plus de 80% comptent moins de 10 collaborateurs.

bauenschweiz
construction suisse
costruzione svizzera