La Kanzlei

Principes juridiques du contrat de louage d'ouvrage allemand

Vertragsrecht / AGB
Baurecht



Dr. Christine Klein

Quels sont les principes juridiques à connaître en tant qu'entrepreneur français concernant le contrat de louage d'ouvrage allemand ?

Comme en droit français, le contrat de louage d'ouvrage allemand est un contrat par lequel **le maître d'ouvrage charge un entrepreneur de la réalisation d'une commande à un prix défini** entre eux. En pratique, les relations juridiques issues d'un contrat de louage d'ouvrage (aussi appelé « **contrat d'entreprise** ») impliquant une partie allemande et une partie française donnent régulièrement lieu à des désaccords et à des litiges.

Ce guide a donc pour but de présenter aux lecteurs français un aperçu des principales dispositions du droit allemand régissant le contrat d'entreprise.

Questions ? Contactez-nous

Sommaire

I. **Exigibilité de la rémunération de l'entrepreneur : quand exiger le paiement de la prestation ?**
   1. Principe
   2. Exception au principe : exigibilité du paiement avant ou sans réception

II. **Le règlement VOB**
   1. Le cahier de prescriptions VOB/B
   2. Aperçu des dispositions principales du VOB/B

III. **La réserve de propriété dans le cadre d'opérations d'incorporation et de chaînes de contrats**

de vente

1. Applicabilité du droit allemand des biens
2. Les manifestations de la réserve de propriété
3. Réserve de propriété et conditions générales de vente
4. Réserve de propriété et garantie de conformité

1. Exigibilité de la rémunération de l'entrepreneur : quand exiger le paiement de la prestation ?

1. Principe

En principe, le paiement est dû par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur au moment de la réception de l'ouvrage.

Qu'entend-on par « réception de l'ouvrage » ?

En droit allemand, la réception de l'ouvrage s'entend de **son acceptation matérielle** par le maître d'ouvrage. Cela suppose que l'ouvrage est pour l'essentiel conforme au contrat et que le maître d'ouvrage n'émette pas de réserves majeures. Une **déclaration expresse** du maître d'ouvrage n'est pas nécessaire et la réception peut également résulter des **circonstances** de l'espèce. Il suffit ainsi que le maître d'ouvrage utilise l'ouvrage conformément à sa destination pour que la réception ait lieu. Par ailleurs, le paiement du prix, sans que des réserves ne soient émises, peut également valoir réception tacite de l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage peut-il refuser de réceptionner l'ouvrage ?

Si l'ouvrage présente des vices ou des défauts de conformité, le maître d'ouvrage a le droit de refuser de le réceptionner à condition que la gravité des défauts le justifie. En effet, la défectuosité de l'ouvrage rend le prix inexigible pour l'entrepreneur, en tout ou partie, selon la gravité du défaut. En revanche, si les défauts sont seulement superficiels, le maître d'ouvrage ne peut pas refuser de réceptionner l'ouvrage en invoquant l'existence de défauts. En d'autres termes, même si l'ouvrage présente des défauts mineurs, l'entrepreneur est en droit d'exiger le paiement du prix auprès du maître d'ouvrage à la réception. La gravité des défauts est à apprécier selon l'importance des défauts au regard de l'ouvrage dans son intégralité, notamment compte tenu des aspects de sécurité et d'utilisabilité de l'ouvrage, et plus généralement compte tenu des intérêts du maître d'ouvrage.

Exemple :
Dans le cas d'un contrat portant sur la réalisation d'un ouvrage de travaux dans un immeuble, les défauts d'aspect dus à une mauvaise pose des seuils de porte d'entrée ou à des grincements de porte sont considérés comme des défauts mineurs qui n'autorisent pas le maître d'ouvrage à refuser la réception. L'entrepreneur est donc en droit d'exiger le paiement de l'intégralité du prix. En revanche, dans le cadre d'un projet d'aménagement intérieur d'un immeuble, une alimentation électrique défectueuse peut être considérée comme un défaut majeur. Le maître d'ouvrage peut

refuser la réception en raison de ce défaut, ce qui a pour conséquence que la créance de l'entrepreneur **n'est pas exigible**.

Incidence de la réception concernant le transfert des risques et la charge de preuve

Le moment de la réception n'a pas seulement des répercussions sur l'exigibilité du paiement du prix, mais détermine également le moment du transfert des **risques** de l'entrepreneur au maître de l'ouvrage.

En droit allemand, la répartition de la **charge de la preuve** est également impactée par la réception de l'ouvrage. En principe, avant la réception, la charge de la preuve de l'absence de défauts dans les travaux incombe à l'entrepreneur. Après la réception, la charge de la preuve de la défectuosité de la prestation incombe au maître d'ouvrage.

1. **Exception au principe : exigibilité du paiement avant ou sans réception**

Le principe de l'exigibilité du paiement à compter de la réception de l'ouvrage par le maître d'ouvrage implique sauf stipulation contractuelle, que l'entrepreneur soit tenu de fournir l'intégralité de l'ouvrage avant d'être payé. Cela implique aussi que l'entrepreneur doive remédier à d'éventuels vices cachés constatés après la réception et couverts par la garantie. Cela peut selon les cas conduire à des difficultés financières pour l'entrepreneur.

Pour parer ce déséquilibre, le droit allemand prévoit différents instruments qui **permettent d'avancer l'exigibilité du paiement**, de sorte que l'entrepreneur n'a pas à l'attendre pendant un temps disproportionné, alors que le maître d'ouvrage profiterait déjà d'une partie de l'ouvrage.

a. **Réception partielle**

Si l'obligation due au titre du contrat de louage d'ouvrage est complexe ou se compose de différentes prestations partielles, les parties peuvent convenir d'une réception partielle. Dans ce cas, une partie de la rémunération totale est due dès qu'une tranche d'ouvrage déterminée au préalable a été fournie.

a. **Paiements d'acomptes**

Il convient de distinguer la réception partielle de la possibilité pour l'entrepreneur d'exiger des acomptes (« Abschlag »), même si cela n'a pas été convenu au contrat. Cela présuppose que l'entrepreneur ait exécuté tout ou partie de l'ouvrage sans défauts.

Exemple :
Achèvement intermédiaire d'une fondation, de l'ensemble d'un étage ou de plusieurs étages, d'un toit ou de travaux électroniques.

Par ailleurs, le droit à un acompte n'existe pas seulement pour les prestations que l'entrepreneur a déjà fournies, mais concerne également la livraison, la fabrication ou encore la mise à disposition de matériaux et d'éléments de construction en faveur de son contractant, dans la mesure où celui-ci est devenu propriétaire de ces matériaux ou éléments de construction ou qu'il a fourni des

garanties à cet effet.

Le montant des acomptes est déterminé en tenant compte de l'augmentation de la valeur du patrimoine du maître d'ouvrage résultant de l'intervention de l'entrepreneur.

Cependant, en l'absence d'acomptes d'un montant prédéfini dans le contrat pour chaque étape de son exécution, l'exercice du droit au paiement d'acomptes de l'entrepreneur se heurtera à la problématique que la charge de la preuve de la valeur et de la bonne exécution des travaux incombe à l'entrepreneur jusqu'à la réception des travaux.

a. **En cas de sous-traitance : paiement reçu par l'entrepreneur principal**

L'entrepreneur en charge des travaux, à qui l'entrepreneur principal a sous-traité l'ouvrage, doit aussi être payé dès que l'entrepreneur principal a reçu tout ou partie de la rémunération ou si l'ouvrage a été réceptionné par le maître d'ouvrage. Cependant, contrairement au droit français, il n'y a pas d'action directe du sous-traitant à l'encontre du maître d'ouvrage.

a. **Réception dite « fictive »**

Lorsque l'ouvrage est achevé, l'entrepreneur peut sommer son maître d'ouvrage de réceptionner et lui fixer un délai pour procéder aux opérations de réception. Si ce dernier ne réagit pas pendant la période fixée, la réception est considérée comme ayant eu lieu à l'expiration dudit délai. Par conséquent, la créance de l'entrepreneur sera également considérée comme étant exigible.

I. Le règlement VOB

Dans les contrats de construction soumis au droit allemand, il est fréquent que les relations entre les parties tombent dans le champ d'application du règlement dit « VOB/B ». De quoi s'agit-il exactement ?

1. Le cahier de prescriptions VOB/B

Le cahier de prescriptions « VOB/B » (« Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen B ») constitue un contrat d'adhésion standard pour les marchés de construction privés. Il ne s'applique que si les parties au contrat le prévoient expressément. Ce cahier contient entre autres des informations sur le type et l'étendue des prestations de construction, sur la responsabilité des parties contractantes, sur les pénalités contractuelles, sur les droits en cas de défauts et sur le décompte.

1. Aperçu des dispositions principales du VOB/B

a. **Prix convenu et modification du prix avec ou sans avenant, art. 2 du VOB/B**

Les projets de construction requérant un besoin de financement élevé sont très souvent

particulièrement complexes à mettre en œuvre. Il est fréquent que le projet initial soit modifié en cours d'exécution du contrat ce qui implique généralement une adaptation des obligations de prestations principales des deux parties contractantes en cours d'exécution du contrat.

Le règlement VOB/B a pris en compte cette problématique et l'a résolue par la possibilité de conclure un « avenant » au contrat (« Nachtrag ») :

L'entrepreneur n'est tenu de procéder aux modifications ou prestations complémentaires souhaitées par le maître d'ouvrage que s'il obtient une rémunération complémentaire correspondant aux tarifs habituels et fixée en tenant compte de la complexité des travaux complémentaires.

De plus, il n'est pas rare que l'entrepreneur ait besoin de plus de matériaux que ce qui était prévu à l'origine. Dans de tels cas, où la consommation de quantités de matériaux viendrait à dépasser de plus de 10 % de ce qui était prévu à l'origine au contrat, la VOB/B prévoit un « avis de quantité supplémentaire » (« Mehrmengenanzeige »), sur la base duquel la rémunération de l'entrepreneur doit être adaptée.

a. **Exécution des travaux, art. 5 VOB/B**

Si la VOB/B s'applique, les délais d'exécution prévus dans un planning de chantier ne sont considérés comme étant contraignants que si cela a été convenu dans le contrat.

a. **Réception des travaux, art. 12 VOB/B**

Les principes tenant à la réception présentés ci-dessus sont aménagés par le paragraphe 12 VOB/B dans le cas de contrats de construction. Ce paragraphe prévoit que le maître d'ouvrage est tenu de réceptionner l'ouvrage dans un **délai de douze jours** ouvrables dès que l'entrepreneur lui en fait expressément la demande après l'achèvement des travaux.

Le paragraphe 12 VOB/B prévoit également une **réception formelle des travaux à la demande de l'une des parties au contrat**, dans le cadre de laquelle l'entrepreneur et le maître d'ouvrage procèdent ensemble aux opérations de réception lors d'un rendez-vous. Dans ce contexte, l'établissement d'un **procès-verbal de réception** est particulièrement indiqué à des fins de documentation et de preuve.

a. **Garanties du maître d'ouvrage en cas de vices, art. 13 du VOB/B**

En dehors de certaines dispositions précisant l'étendue des garanties de l'entrepreneur selon le régime de droit commun, le VOB/B dispose qu'en l'absence de délai de prescription convenu dans le contrat, les droits de garantie qui sont invoqués en ce qui concerne la défectuosité d'un ouvrage bâti se prescrivent après **quatre ans**, soit un an plus tôt que le délai de prescription de droit commun. Pour les **autres travaux** dont l'obligation consiste en la fabrication, l'entretien ou la modification d'une chose, le délai de prescription est de **deux ans**. Cela correspond au délai de prescription de droit commun.

a. **Avis de retard, art. 6 du VOB/B**

Tout d'abord, il est important pour l'entrepreneur d'informer immédiatement et par écrit le maître d'ouvrage des circonstances justifiant selon lui une prolongation du délai d'exécution initialement prévu. La VOB/B précise les conditions dans lesquelles les délais d'exécution doivent être prolongés le cas échéant, par exemple en cas de grèves, force majeure ou facteurs relevant de la sphère d'influence du maître d'œuvre.

I. La réserve de propriété dans le cadre d'opérations d'incorporation et de chaînes de contrats de vente

I. Applicabilité du droit allemand des biens

Les droits sur un bien – dont une réserve de propriété – sont en principe régis par la loi de l'État dans lequel le bien se trouve. Ainsi, si le fournisseur de l'entrepreneur lui vend des matériaux de construction sous réserve de propriété en vue de la réalisation du projet de construction pour le maître d'ouvrage en Allemagne et que les matériaux de construction se trouvent sur le sol allemand, le droit allemand des biens s'applique à ces matériaux de construction.

Il en va de même si, en tant que sous-traitant, vous fournissez des matériaux de construction avec une réserve de propriété et que le projet de construction se trouve sur le sol allemand.

1. Les manifestations de la réserve de propriété

Contrairement au droit français qui connait seulement une réserve de propriété dite simple, en droit allemand, les deux types de réserves de propriété les plus fréquents sont les suivants :

Réserve de propriété simple

La réserve de propriété simple a pour effet que le transfert de propriété à l'acheteur n'a lieu qu'après le paiement intégral du prix.

Toutefois, dans le contexte des chaînes de contrat de livraison et de revente, habituelles dans le secteur de la construction, une simple réserve de propriété est généralement insuffisante, car les matériaux de construction ne restent pas chez l'entrepreneur avec lequel le fournisseur a directement contracté. Ainsi, le fournisseur est exposé au risque de voir disparaitre le bénéfice de la réserve de propriété, notamment si l'entrepreneur

- vend les matériaux à son client ou
- les transforme ou les installe sur le terrain de son client.

Dans la plupart des hypothèses en pratique, l'acheteur final / maître d'ouvrage acquiert ainsi la propriété des matériaux même vendus sous réserve de propriété par le fournisseur.

Réserve de propriété prolongée (« verlängerter Eigentumsvorbehalt »)

Pour tenir compte de la nécessité de protéger efficacement le fournisseur contre un manque de solvabilité ou un entrepreneur récalcitrant, il est possible, dans certaines conditions, de convenir d'une réserve de propriété prolongée.

Par ce mécanisme, le fournisseur autorise l'entrepreneur à revendre la chose vendue, et se fait céder à l'avance la créance de prix d'achat résultant de la revente.

Cette réserve de propriété est souvent complétée par une **clause de transformation** ou **clause de revente**, selon laquelle le fournisseur a un droit de satisfaction sur ou à partir de la chose transformée ou vendue, dans la mesure où sa créance sur le prix d'achat n'est pas réglée.

1. **Réserve de propriété et conditions générales de vente**

Il est à noter qu'une réserve de propriété prévue dans un contrat d'adhésion n'est opposable au cocontractant que dans certaines conditions. Son application peut être mise en échec par les conditions générales de l'acheteur s'opposant à l'application de conditions générales divergentes. Aussi, le vendeur doit le cas échéant renoncer à tout ou partie de la garantie si sa valeur est excessive par rapport au montant des impayés.

1. **Réserve de propriété et garantie de conformité**

Veuillez noter enfin que la réserve de propriété n'a d'effet que sur les rapports de propriété et n'affecte pas les éventuels droits de garantie découlant du contrat.

Si l'entrepreneur a vendu des matériaux de construction au maître d'ouvrage et que celui-ci fait valoir des droits de garantie en raison de défauts de construction importants, l'entrepreneur ne peut se prévaloir de l'existence d'une réserve de propriété pour refuser de répondre à cette demande. En particulier, une réserve de propriété ne lui confère aucun droit de rétention ou de refus d'une réparation.

En conséquence, le maître d'ouvrage peut refuser tout paiement en cas de défauts de conformité au moment de la réception.

2022-09-15

Qivive Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com