



# Réussir la réception des travaux



## LA RECEPTION DES TRAVAUX



Lors de la **passation des marchés de travaux** ou contrats de louage d'ouvrage (Art. 1779 CC alinéa 3) l'entreprise s'engage vis-à-vis du Maître d'ouvrage ou de son mandataire, à :

- Livrer à une **date déterminée**,
- **Respecter** le prix convenu,
- Réaliser un **ouvrage conforme** et exempt de vices.

La **réception des travaux** commandés par le maître d'ouvrage va donc lui **permettre de vérifier** que les **engagements contractuels initiaux** sont respectés en tout point.

## LA RÉCEPTION DES TRAVAUX



La réception prononcée marque :

- La fin du contrat de louage d'ouvrage
- Le **transfert de l'ouvrage** des entreprises vers les maîtres d'ouvrage.
- Permet de mettre en jeu les **garanties d'assurance** obligatoires :
  - Garantie de Parfait achèvement,
  - Garantie Biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipements,
  - Garantie décennale,

La réception de travaux est un **événement-phare** de la clôture d'une opération de construction,

Nous proposons d'examiner **les caractéristiques et effets juridiques** de la Réception, frontière entre **les obligations contractuelles et celles légales des intervenants.**

## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION



L'Article 1792-6 du Code Civil issu de la Loi du 4 janvier 1978 stipule que :

« La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage **déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves** »

De la définition légale, il ressort que **la réception** qui constitue le dernier stade d'exécution du marché est :

- Un acte unique
- Prononcée unilatéralement par le maître d'ouvrage
- Un Acte amiable écrit, tacite ou Judiciaire
- Contradictoire.

## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION



### Acte

La réception d'un ouvrage immobilier est un **acte unique** :

- **Sauf** bâtiments constitués de **parties fonctionnelles distinctes**, dissociables.
- **Sauf** opérations de construction **divisée en tranches**.

Cela sous-entend qu'il **est proscrit de procéder à des réceptions à des dates** distinctes d'appartements constituant un seul et même Ouvrage.

- Tempérament : la réception par lot n'est pas prohibée (**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 21 juin 2011, n°01-20216**).
  - Mais il ne peut y avoir de réception partielle à l'intérieur d'un même lot (**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 2 février 2017, n°14-19279**).
- Réception par lots très fréquente en pratique. Donc accepté par les tribunaux pour éviter une prolongation artificielle de la décennale et le report du paiement du prix pour les intervenants les plus précoces du chantier.

### Prononcée unilatéralement par le Maître

**La Loi**, comme la Jurisprudence, **réaffirment** que la réception est **prononcée par le seul Maître d'ouvrage**.

C'est en effet le Maître d'ouvrage **pour le compte de qui les travaux ont été réalisés**, qui exprime **sa satisfaction finale** sur le bon achèvement de ceux-ci.

L'**absence** du maître d'œuvre d'exécution, de l'architecte ou même de l'entreprise **ne prive pas le Maître d'Ouvrage** de la faculté de procéder à la réception des travaux.

## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION

### Un Acte amiable écrit,,,

La réception des travaux est **majoritairement un acte amiable écrit** (Réception Expresse)

En cas de **difficultés** elle peut ponctuellement être **Tacite ou Judiciaire**.

#### La Réception amiable écrite – Réception expresse

Prononcé **contradictoirement**, par le biais **d'un procès-verbal daté et signé**,

C'est la **réception habituelle** avec ou **sans réserves des travaux**.

La **Norme AFNOR** (Marchés privés : article 17) détaille les conditions pratiques préalables au prononcé de cette réception formelle.



## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION

### La réception tacite



Bien que la Loi de 1978 ait défini la réception comme un acte (écrit), la jurisprudence fait émerger une notion de réception tacite présumée

#### 2 critères cumulatifs:

- Une prise de possession des lieux par le MO.
- Le paiement d'une partie essentielle du prix.

## La réception tacite présumée

### Exemple 1 :

Immeuble était **achevé**, l'acquéreur en avait **pris livraison**, une **déclaration d'achèvement** avait été adressé à la Mairie par le Promoteur et alors **qu'aucune absence de règlement** des constructeurs n'était invoquée (Cass 3e civ 10/03/2015 n° 13-26896).

### Exemple 2 :

**Prise de possession, règlement** de la quasi-totalité des travaux (**90%**) ainsi que **déclaration d'achèvement des travaux** signée par le Maître d'ouvrage (Cass 3e civ 13/07/2016 n° 15-17208)

### Exemple 3:

La société avait pris possession et à cette date aucune somme ne lui était réclamée au titre du marché ce qui « *laissé présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage* » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 novembre 2016, n°15-25415)

La **Prise de possession des lieux** et le **règlement des travaux** sont des **éléments prépondérants** mais **non exclusifs** pour consacrer la réception tacite d'un ouvrage.

➤ **L'achèvement de l'ouvrage** n'est pas une condition de la réception tacite

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 février 2019, n°17-31.083) de même que l'absence de réserves formulées par le MO (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 avril 2019, n°18-13.734)

➤ Ainsi « *l'achèvement de la totalité de l'ouvrage n'est pas une condition de la prise de possession d'un lot et de sa réception, et (...) le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite* » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 30 janvier 2019, n° 18-10.197)



## La réception tacite présumée combattue

La preuve de la réception tacite peut être combattue :

La **CONTESTATION DES TRAVAUX** peut faire échec à la présomption de réception tacite.

- Hypothèse dans laquelle les MO avaient toujours **protesté** à l'encontre de l'entreprise de la **qualité des travaux**, la réception tacite est **écartée malgré le paiement de la facture** (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 mars 2016, n°15-14830)
- Hypothèse dans laquelle il ressortait des pièces du dossier que la **qualité des travaux avaient été contestée par les MO dès l'origine** des travaux de confortement **puis lors des seconds travaux** de reprise alors que le **prix avait été intégralement réglé** et la **prise de possession était intervenue** : la **volonté non équivoque** n'était donc pas établie (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 décembre 2017, n°16-24752)
- Courrier du MO « *nous ne pouvons accepter de réceptionner des ouvrages ne respectant en rien les différentes réglementations et règle de l'art* », la CA de Paris **relève le refus clair et non équivoque d'ICADE** de prononcer la réception de l'ouvrage **donc exclut la réception tacite** (CA Paris 13 mars 2019, n°19/06960)

La **CONTRAINTE ECONOMIQUE** peut également faire échec à la présomption de réception tacite,

- La réception tacite peut également être écartée lorsqu'il est démontré que la prise de possession était contrainte : en l'espèce le MO avait dû résider pendant un certain temps dans un mobil-home avant de se résoudre à entrer dans les lieux (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 25 janvier 2018, n°16-25520)

## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION

### Un Acte amiable écrit, tacite ou



#### La réception Judiciaire

L'article 1792-6 du Code Civil prévoit, que la réception peut **être prononcée judiciairement**.

Cela recouvre l'hypothèse du **refus injustifié d'un Maître d'Ouvrage** de prononcer la réception face à une **demande expresse d'un entrepreneur**, lequel va alors **s'adresser au juge pour qu'il prononce la réception** forcée de l'ouvrage

Le juge va uniquement rechercher si les travaux sont « en état d'être reçus » (Cass. 3ème civ. 12 octobre 2017, 15-27802).

c'est-à-dire que l'ouvrage soit apte à la destination pour laquelle il a été commandé par le **Maître d'Ouvrage**

## CARACTERISTIQUES JURIDIQUES DE LA RECEPTION

### Le caractère



La réception est **prononcée** par le seul **Maître d'Ouvrage**, il est nécessaire pour qu'elle soit validée qu'elle revête le **caractère contradictoire**.

L'exigence du **caractère contradictoire** ne suppose **pas un consentement** de l'entreprise à l'acte de réception **prononcé unilatéralement** par le Maître d'Ouvrage.

Seule est nécessaire la démonstration :

- soit que l'Entreprise **était présente** aux opérations de réception
- soit que le Maître d'Ouvrage l'a **convoquée par lettre RAR**.

Cass. 3e civ 12/01/2011 n°09-70262 : la **participation de l'entrepreneur** aux opérations de réception **suffit à rendre celle-ci contradictoire** et ce, même si l'entrepreneur n'a **pas signé le procès-verbal**.

Cass 3e civ 3/06/2015 n° 14-17744 : le **caractère contradictoire** de la réception peut être avéré par la **production de la convocation à défaut de la signature** du PV par l'entreprise.

La réception **une fois prononcée** a des **effets Juridiques** extrêmement importants.  
Ils sont de 3 types :

### 1 / Transfert de la garde de l'immeuble

La garde est transférée de l'entreprise vers le Maître d'Ouvrage (ou l'Acquéreur)

Le **maître d'ouvrage et/ou l'acquéreur** devront donc en **assurer dorénavant les risques** (vol, incendie, CAT.NAT. Etc. ...) c'est-à-dire souscrire une **assurance personnelle multirisques**.

Ils auront, en sus, dorénavant l'**obligation d'entretenir les locaux « raisonnablement »**.

## 2 / Purgé pour les entreprises les vices et défauts apparents non dénoncés

Un désordre apparent non réservé à la réception exonère les constructeurs de toute responsabilité.

Exemple 1 : L'inondation dans les sous-sols d'un garage due à la présence d'une nappe phréatique qui est survenue **pendant les travaux** et s'est maintenue pendant **la réception** sans que le maître d'ouvrage qui en avait connaissance n'ait émis **la moindre réserve**.

Exemple 2 : L'absence des travaux de ravalement.

Le Maître d'Ouvrage non professionnel a donc indéniablement intérêt à se faire assister par un architecte ou Maître d'Œuvre pour prononcer en connaissance de cause la réception avec ou sans réserve.

3 / Constitue le point de départ unique des trois garanties légales :

- La garantie de Parfait Achèvement d'un an (Art.1792-6 CC)
- La garantie de bon fonctionnement de deux ans des éléments d'équipement dissociables (Art. 1792-3 CC)
- La garantie Décennale (Art.1792 et 1792-2 CC)

## EFFETS JURIDIQUES DE LA

### La garantie de parfait



A compter de la réception, l'entrepreneur est tenu, **pendant un délai d'un an**, à la **réparation** de tous les désordres signalés par le Maître de l'Ouvrage :

- Soit au moyen de **réserves** mentionnées au **procès-verbal de réception**,
- Soit par voie de **notification écrite** pour ceux **révélés postérieurement à la réception**.

Les **délais nécessaires** à l'exécution des **travaux de réparation** sont fixés d'un **commun accord** par le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur concerné. (Veillez à **mettre des délais dans le CCAP**)

En cas d'**inexécution dans le délai fixé**, les travaux peuvent, après **mise en demeure restée infructueuse**, être **exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant**.

L'**exécution des travaux** exigés au titre de la **garantie de parfait achèvement** est constatée d'un **commun accord**, ou, à défaut, **judiciairement**.

## EFFETS JURIDIQUES DE LA

### La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables



Elle couvre pendant **deux ans** après réception des travaux les **éléments d'équipement dissociables du bâtiment** (tous les éléments ne faisant pas partie intégrante des fondations, gros œuvre, clos et couvert de l'ouvrage).



## La garantie décennale

Les constructeurs et concepteurs liés au maître d'ouvrage par **un contrat**, sont présumés responsables de tous **les vices de l'ouvrage** durant les 10 ans qui suivent la réception des travaux, pour les **cas de dommages** suivants :

- **Dommages compromettant la solidité du bâtiment**

Le désordre témoigne d'une atteinte à la solidité de l'ouvrage

Ex : Effondrement de mur, affaissement de plancher

- **Dommages sur les éléments d'équipement indissociables** (touchant à la structure même de la construction)  
Les biens dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage fondamental qui lui sert de support

Ex : chauffage central

- **Dommages qui rendent le bâtiment impropre à sa destination**

Critère fonctionnel (subjectif) qui se réfère principalement à l'inaptitude.

Ex : nuisances sonores et olfactives

- **Atteinte à la sécurité des personnes – se réfère à la dangerosité**

Ex : chutes de pierres de façade,