Mémoire :

La réception des travaux

Eleanor Dupont

Master 2 - Droit de l'immobilier

Parcours Droit et financement de l'Immobilier

Directeur de mémoire : Mr Jamel Djoudi, MCF Droit privé

Septembre 2017

Remerciements

Je tiens à remercier mon directeur de mémoire Mr Djoudi, pour m'avoir guidé sur le choix du sujet et des points à aborder ;

Je remercie également Ludovic Dyson, Eric Verfaillie et Christophe Gunst de PARTENORD HABITAT, avec qui j'ai réalisé mon stage, pour avoir répondu à toutes mes questions sur ce sujet, sur lequel ils travaillent régulièrement ;

J'aimerais enfin remercier Jackie Dupont et Emilie Sottiau pour la relecture du mémoire.

Sommaire

Introduction 4

Partie 1 : La réception de travaux et ses caractéristiques 10

Chapitre 1 :

La définition de la réception 10

Chapitre 2 :

La réception tacite 20

Chapitre 3 :

La réception assortie de réserves 30

Partie 2 : Les conséquences de la réception de travaux 39

Chapitre 1 :

La réception met fin à des garanties et responsabilités 39

Chapitre 2 :

La réception marque le point de départ d'autres garanties et responsabilités 48

Chapitre 3 :

La réception et ses conséquences financières 57

Conclusion 64

Annexes 67

Bibliographie 73

Plan détaillé 80

Introduction

Le droit de la construction régit les rapports de droit privé dans le cadre d'une construction, et vient donc du droit privé et du droit immobilier. Cependant, le droit de la construction est aussi lié au droit de l'urbanisme, relevant du droit public, car il met en œuvre la politique publique de gestion et d'utilisation des sols.
Le droit de la construction est régi par le Code civil, le code de la construction et de l'habitation, et dans le cas des marchés publics, le code des marchés publics.

Il est à noter que ce dernier a été abrogé le 1er avril 2016, afin d'être remplacé par l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, et par deux décrets du 25 mars 2016, en attendant la publication d'un nouveau code de la commande public fin 2018[1]. Toute référence au code des marchés publics s'entend comme une référence au code, à l'ordonnance et aux deux décrets. Cependant, ce code n'aborde pas la question de la réception de travaux dans les marchés publics, pour cela il faut se référer au CCAG travaux 2009 (voir ci-dessous).

Le droit de la construction permet la réalisation d'ouvrages de constructions immobilières dans le respect des droits et obligations qui en découlent. Il porte donc sur les contrats de construction de maison individuelle et de promotion immobilières, les garanties fournies par les constructeurs, les règles à respecter lors du chantier, les vices de construction...

Cette matière est relativement jeune, car ce n'est qu'en 1946 que le droit de la construction a été structuré et codifié de manière autonome, en parallèle avec le développement du droit de l'urbanisme. Cela s'explique par la forte demande de reconstruction (suite aux destructions, mais aussi à l'insalubrité des immeubles construits à la va-vite lors de l'exode rural), et l'apparition des nouvelles techniques de construction (surtout pour les immeubles collectifs). Le législateur en a profité pour protéger le maître d'ouvrage.

[1]Sources : https://www.economie.gouv.fr/cedef/droit-des-marches-publics consulté le 29 août 2017

Les travaux sont exécutés pour le compte du maître d'ouvrage. C'est donc le client, qui lance le projet de la construction et qui le réceptionne. Il peut être soumis au code des marchés publics s'il est l'État ou une collectivité territoriale, ou à l'article 3 de l'ordonnance de 2005 s'il est un organisme de droit privé ou de droit public (autre que ceux cités ci-dessus).
Un maître d'ouvrage privé sera quant à lui uniquement soumis aux lois d'ordre public (car il bénéficie de la liberté contractuelle), qu'il soit un professionnel, une institution (comme une banque) ou encore un client occasionnel (association, commerçant, particulier...).

Le maître d'ouvrage n'est cependant pas le seul concerné par le droit de la construction. En effet, d'autres professions sont concernées par cette matière, parmi lesquels : les promoteurs immobiliers, les architectes, et les entreprises de bâtiment.
Il est à noter que l'architecte joue généralement le rôle du maître d'œuvre, concevant le projet, préparant les marchés avec les entreprises, dirigeant les travaux, vérifiant leurs exécutions, contrôlant le paiement des travaux, et assistant le maître d'ouvrage lors de la réception.
L'entrepreneur est lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, plus précisément de construction immobilière.

Si le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les constructeurs ont des objectifs différents, une étape primordiale dans la vie du chantier les réunit tous, c'est la réception des travaux.

Article 1792-6 du Code civil :
«*La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. […]*»

Ainsi, la réception est un acte juridique unique, contradictoire et unilatéral du maître de l'ouvrage, déchargeant l'entrepreneur de ses responsabilités contractuelles, et faisant courir les délais de garanties qui couvriront les vices cachés. En revanche, en cas de vices apparents, et si des réserves sont effectuées, elle enclenche la Garantie de Parfait Achèvement (GPA).
Il s'agit donc d'une étape clef, qui semble entraîner d'importantes conséquences.

Il faut savoir que si la réception est ainsi aujourd'hui, cela n'a pas toujours été le cas. En effet, la loi du 4 janvier 1978 a modifié en profondeur les articles 1792 et 2270 du Code civil. Ce dernier est ensuite devenu l'article 1792-4-1 suite à la réforme du droit de la prescription (loi du 17 juin 2008).

Avant la loi de 1978, la réception n'était pas un acte unique, car en cas de réserves la réception se divisait en deux étapes : la réception provisoire avec réserves puis la réception définitive, prononcée lors de la levée des réserves.
Les garanties décennales (portant sur les gros ouvrages) et biennales (menus ouvrages) obligatoires, ainsi que la garantie de « parachèvement » d'un an souvent rajoutée par les entrepreneurs, devenaient effectives à partir de cette deuxième réception (sauf clause contraire), ou bien à partir de la réception provisoire en cas d'absence de réserve.

Cependant, ces garanties n'étaient pas aussi efficaces qu'elles auraient dû l'être, car seuls les architectes avaient l'obligation de s'assurer. Les entrepreneurs insolvables et non assurés ne pouvaient donc pas indemniser les victimes potentielles.
Une réforme réglant ce problème étant donc souhaitée, la commission Spinetta (du nom de son président Adrien Spinetta) a été mise en place. Cette commission a abouti à la loi Spinetta du 4 janvier 1978, qui dépassant la question de l'assurance a abordé la question de la responsabilité des constructeurs. C'est ainsi que la loi a modifié la portée de la garantie biennale et décennale. La loi a également mis en place la garantie de parfait achèvement, et élargi le champ des personnes concernées. La réception est devenue un acte unique.

Plus récemment, un groupe de travail présidé par H. Périnet-Marquet a été formé, dans le but de « *proposer toute solution permettant de circonscrire l'obligation d'assurance* » (mission lancé depuis 1996 par le Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et du Tourisme). Cela a abouti à l'ordonnance du 8 juin 2005. Cette ordonnance a elle aussi retouché l'assurance construction, mais également la responsabilité des sous-traitants, dont la prescription a été alignée à celles des constructeurs.

La réception est donc une notion qui évolue, et dont les législateurs et juges portent une grande importance. En effet, cette étape est cruciale car c'est la date de la réception qui

détermine la date à laquelle les responsabilités contractuelles des entrepreneurs prennent fin (sauf cas particuliers), et fixe le point de départ des garanties du constructeur (décennale, biennale et garantie de parfait achèvement). Cette étape a également des conséquences financières. C'est pourquoi il est important de savoir réaliser une réception, reconnaître une réception tacite, et comprendre l'importance des réserves et leurs conséquences.

Il est des notions liées à la réception de chantier qui ne seront pas évoquées par la suite, telles que la nature des différents maîtres d'ouvrages (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, particuliers...), ou les sous-traitants et tout ce que leur présence implique.
De même ce document ne traitera pas des différents marchés et contrats que le maître d'ouvrage peut passer avec le constructeur : marché unique, d'allotissement ou de groupement, contrats du secteur privé (contrat de vente d'immeuble à construire, promotion immobilière, louage d'ouvrage, contrat de construction de maison individuelle), et contrats du secteur public.
La particularité des marchés publics, et la phase de construction et les garanties qui en découlent (garantie de paiement, obligation de conseil de l'architecte, retard dans les délais, dommages en cours de chantier…) seront également exclues.

Une notion est toutefois à étudier avant d'aller plus loin, afin de ne pas la confondre avec la réception, c'est la déclaration d'achèvement des travaux (DAT) :

Lorsque les travaux de construction ou d'aménagement sont terminés, le maître d'ouvrage ou son architecte doit envoyer une Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) en mairie, pour attester sur l'honneur de l'achèvement et de la conformité des travaux, ce qui engage donc sa responsabilité.
En cas de travaux par tranches, il faut indiquer dans la déclaration s'il s'agit de la totalité ou d'une tranche de travaux. S'il faut un accès handicapé, l'attestation du respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées est nécessaire. Enfin, si l'immeuble fait plus de huit mètres de hauteur, il faut inclure l'attestation du respect des règles parasismiques et para cycloniques.

La DAT doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, mais elle peut aussi être déposée en mairie contre récépissé, ou envoyée électroniquement si la mairie le permet.
C'est à compter de la date de réception de la déclaration en mairie, que court le délai d'un an pendant lequel les tiers peuvent s'opposer au permis de construire, au permis d'aménager ou à la non-opposition à une déclaration préalable.

C'est également à partir de cette date que l'administration peut s'opposer à cette DAT, dans un délai de trois mois par la méthode du récolement. Il peut être réalisé par le maire, ou le préfet (si la commune n'a ni Plan Local d'Urbanisme (PLU), ni Carte communale), en allant sur les lieux pour vérifier la conformité des travaux au projet initial. Dans le cas échéant, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure d'effectuer les travaux de conformité.
Le délai est de cinq mois lorsque le récolement est obligatoire, c'est à dire en cas de travaux portant sur ou proche d'un monument historique, les immeubles de grandes hauteurs, les immeubles recevant du public, et les immeubles situés dans un espace protégé, ou dans un secteur concerné par un plan de prévention des risques.

Il est intéressant de noter que la Cour de cassation a rappelé le 14 février 1990[2] que la déclaration d'achèvement des travaux ne vaut pas procès-verbal de réception.
En l'espèce, une Société Civile Immobilière (SCI) a fait construire un immeuble sous la direction de l'architecte X, qu'elle a ensuite revendue. Suite à des désordres, l'architecte X a été condamné *in solidum* avec la SCI, à verser une provision au syndicat des copropriétaires.
Or l'architecte invoque l'exception de prescription décennale, en rappelant que le maître de l'ouvrage avait signé la DAT, ce qui pour lui équivaut à la réception de l'ouvrage achevé.
La cour d'appel a rejeté son argument, et la Cour de cassation a confirmé le jugement, en déclarant : «*[...] Attendu qu'ayant, sans trancher une contestation sérieuse, exactement retenu que la déclaration d'achèvement des travaux n'était pas assimilable à un procès-verbal de réception, la cour d'appel, qui a relevé que, tenu d'établir la date de la réception dont il se prévalait, l'architecte ne rapportait pas cette preuve, a légalement justifié sa décision [...]*».

[2] C. Cass., 3e ch.civ., 14 février 1990, n°88-15.937

Cette confusion évitée, nous pouvons nous pencher sur la question qui nous intéresse ici :

Quelles sont les conséquences de la réception de travaux ?

Afin de pouvoir y répondre, on étudiera en premier la réception de travaux (Partie I), avant d'analyser ses conséquences juridiques et financières (Partie II).

Partie 1 : La réception de travaux et ses caractéristiques

Avant de pouvoir étudier les conséquences juridiques et financières de la réception de travaux, il faut d'abord maitriser la notion de « réception ».
Si la définition de la réception et sa matérialisation par le procès-verbal de réception porte sur la réception expresse (Chapitre 1), la réception tacite peut toutefois être reconnue par le juge (Chapitre 2). Il faut également savoir distinguer la réception assortie de réserves de la réception sans réserves (Chapitre 3).

Chapitre 1 : La définition de la réception

La réception de travaux est définie par l'article 1792-6 du code civil, ainsi que par le Cahier des Clauses Administratives Générales travaux de 2009 (Section 1). La réception se concrétise par un procès-verbal de réception, document réglementé obligatoire pour établir la réception expresse, qui varie selon la nature du marché (Section 2). Enfin, la présence du maitre d'ouvrage est nécessaire lors de la réception, mais il peut s'y faire représenter (Section 3).

Section 1 : La réglementation de la réception

La définition de la réception de travaux varie selon la nature du marché de travaux : les réceptions des marchés privés sont réglementées par l'article 1792-6 du code civil (§ 1), alors que les réceptions des marchés publics le sont par le CCAG travaux de 2009 (§ 2).

§ 1 : L'article 1792-6 du Code civil portant sur les marchés privés

« *La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement...*»

A) Réception unique

Depuis la réforme de 1978, on a abandonné la technique de la réception double, c'est à dire la réception temporaire suivie par la réception définitive, pour celle de la réception unique. Cependant, la possibilité est laissée aux parties de revenir à l'ancienne méthode, comme la précisé le Conseil d'État, le 28 février 1986.

Il est également possible de réaliser plusieurs réceptions pour le même marché, s'il a été traité en corps d'état séparés, et divisé en plusieurs lots. En l'occurrence, chaque réception est une réception partielle, considérée comme une opération à part entière. Par conséquent chaque réception constitue le point de départ des garanties légales.

B) Acte unilatéral

Seul le maître d'ouvrage peut accepter les travaux. L'architecte ne fait que l'assister et il ne peut valablement signer un acte de réception que s'il dispose d'un mandat spécial du maître d'ouvrage

C) L'existence d'un ouvrage...

L'article 1792-6 suppose l'existence d'un ouvrage et non de simples travaux. Cependant aucune définition de la notion d'ouvrage n'existe. Il faut donc se référer aux critères techniques dégagés par les arrêts au fil des cas.

Il y a le critère de la fixité de l'ouvrage au sol, même s'il ne suffit pas à le définir. Il faut distinguer les ouvrages posés sans travaux ni fondations (comme les mobiles-homes) des assemblages fixés de telle sorte qu'ils peuvent être ni déplacés ni transportés (tel qu'une péniche fixée définitivement à son ponton).

Il y a également la notion d'édifice, qui ne suffit pas non plus, car de simples travaux constituent à eux seuls un ouvrage s'ils sont intégrés à un ouvrage existant.

Il y a encore l'importance des travaux, qui ne suffit pas non plus. En effet, les travaux de ravalement sont généralement importants et ne sont pourtant pas toujours considérés comme un ouvrage.

...et l'achèvement des travaux

Pour que le maître d'ouvrage puisse accepter l'ouvrage, ce dernier doit être achevé. C'est-à-dire que l'ouvrage doit être conforme à son utilisation ; s'il s'agit d'un immeuble d'habitation, il doit être considéré comme habitable.

Selon le juge administratif, l'ouvrage doit être conforme au permis de construire ou à la déclaration préalable. Alors que selon le juge civil, il faut aussi que les travaux nécessaires à la conformité (tel que les raccordements aux réseaux) et les aménagements annexes (telle qu'une piscine) soient achevés. La seule exception possible est l'interruption brutale du marché, en cas d'abandon de chantier (voir chapitre 2, section 2, § 3).

L'ouvrage doit également être conforme aux règles de l'art, c'est-à-dire que le constructeur est supposé mettre en œuvre son savoir-faire pour réaliser l'ouvrage. Il n'existe aucune codification sur ce sujet, et des textes contenant ces règles sont parfois même contradictoires, mais les documents de références les plus utiles à ce sujet sont les normes NF-DTU, qui codifient, secteur par secteur, les règles de l'art. Ces normes ont presque toutes été homologuées par le directeur général de l'Afnor, puis publiées au journal officiel. Le maître d'ouvrage peut insérer une clause dans le contrat afin d'obliger le constructeur à respecter ces normes.

C) La partie la plus diligente :

La réception se fait à la demande expresse de la partie la plus diligente, souvent l'entrepreneur (le cas échéant le maître d'ouvrage), pour mettre fin à sa responsabilité contractuelle et au délai d'exécution.

Le maître d'ouvrage a alors l'obligation d'accepter la demande de réception des travaux, si ceux-ci sont achevés. En effet, le constructeur a selon le Conseil d'État[3] : « un droit acquis à la réception », lorsque les travaux sont achevés.

[3] CE 31 mars 1954, SA entreprises industrielles et de travaux publics

D) Acte contradictoire

La réception est un acte contradictoire, nécessitant la présence des deux parties : l'entrepreneur qui livre l'ouvrage, et le maître d'ouvrage qui l'accepte. L'architecte, qui a une obligation d'assistance envers le maitre d'ouvrage, doit également être présent.
Cependant si la signature du maître d'ouvrage est obligatoire, celle de l'entrepreneur sur le procès-verbal de réception ne l'est pas, si on est certain qu'il ait participé aux opérations de réception, comme le rappelle la Cour de cassation[4] :
« *Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'exigence de la contradiction ne nécessitait pas la signature formelle du procès-verbal de réception dès lors que la participation aux opérations de réception de celui qui n'a pas signé ne fait pas de doute, et constaté que tel était le cas en l'espèce puisque M. Y… était présent aux opérations de réception, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la réception avait été prononcée contradictoirement.* »

§ 2 : Le CCAG travaux de 2009 portant sur les marchés publics :

L'article 41 du Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) définit également la réception de Travaux. S'il s'agit ici d'une réglementation spécifique aux marchés publics, elle est assez proche de celle réglementant les marchés privés :

C'est à l'entrepreneur d'informer le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre de la date de fin de travaux. C'est au maître d'œuvre de décider de la date de la réception des ouvrages, et d'en informer le maître d'ouvrage qui a le droit d'y assister. Si l'entrepreneur est absent le jour de la réception, ce fait est noté dans le procès-verbal de réception qui lui sera alors notifié.

C'est au maître d'ouvrage de décider s'il prononce ou non la réception, avec ou sans réserve. Le cas échéant, c'est au maître d'œuvre de réaliser le procès-verbal de réception, qui passé un certain délai, est réputé accepté par le maître d'ouvrage.

Il faut procéder à la réception de l'ouvrage avant que le maître d'ouvrage n'en prenne possession, sauf en cas d'urgence - un état des lieux est alors exigé.

[4] C. Cass., 3e ch.civ., 12 janvier 2011, n°09-70.262

Section 2 : Le procès-verbal de réception, les formulaires officiels

Si le procès-verbal de réception permet de matérialiser l'acte de réceptionner l'ouvrage, sa forme varie selon la nature du marché qu'il conclue: dans les marchés publics, il est nécessaire que ce document respecte les formulaires EXE (§ 1) ; ceux des marchés privés doivent respecter les normes Afnor (§ 2).

§ 1 : Marchés publics et formulaires EXE

Lors de la réception des travaux de marchés publics (soumis au CCAG travaux 2009), un procès-verbal doit être réalisé sur le modèle de l'EXE 6[5]. Avant et après, d'autres formulaires EXE (Formulaires officiels non obligatoires d'aide à la passation et l'exécution) doivent être complétés :

L'opération préalable à la réception - EXE 4 : Pour arriver à l'étape de la réception, il faut d'abord respecter la procédure d'Opérations Préalables à la Réception (ci-après OPR), qui est lancée par l'entrepreneur : il doit informer le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre de la date à laquelle les travaux seront achevés. Le maître d'ouvrage décide alors de la date de la visite d'OPR. Les trois parties sont supposées y assister, mais le maître d'ouvrage peut se faire représenter.
Lors de la visite d'OPR, les parties sont censées aller voir les ouvrages exécutés, constater d'éventuelles inexécutions des prestations prévues, d'éventuelles malfaçons, et l'achèvement des travaux (comprenant la mise au propre du terrain, en enlevant toute base vie et autres éléments de chantier).

Le maître d'ouvrage y remplit un procès-verbal des Opérations Préalables à la Réception, grâce à l'imprimé EXE 4, qu'il doit envoyer au maître d'ouvrage. Ce procès-verbal doit mentionner la présence ou l'absence des trois parties, et les réserves éventuelles.

[5] Les formulaires EXE sont disponibles sur le site internet https://www.economie.gouv.fr/daj/archives-formulaires-dexecution-des-marches.

Ce formulaire ne fait que récapituler ce qui a été constaté lors de la visite d'OPR. Le maître d'ouvrage doit dans les cinq jours suivants faire une proposition concernant la suite des évènements, grâce à l'EXE 5, qu'il envoie au maître d'ouvrage et à l'entrepreneur.

Propositions du maitre d'œuvre - EXE 5 : Par ce formulaire, le maître d'œuvre indique par écrit sa proposition d'accepter la réception sans réserve, ou avec réserves (en précisant lesquelles), ou de la refuser. En cas de refus, il doit proposer une nouvelle date d'achèvement des travaux.

En cas de proposition d'acceptation de la part du maître d'œuvre, c'est au maître d'ouvrage de prononcer ou non la réception, avec ou sans réserves. Dès lors, il doit en informer l'entrepreneur, par le biais de l'EXE 6 ou 7.
En revanche, si le maître d'ouvrage n'envoie aucun des deux formulaires dans les 30 jours suivants l'EXE 5, les propositions du maître d'œuvre sont réputées acceptées par le maître d'ouvrage et par l'entrepreneur.

Réception des travaux - EXE 6 : L'EXE 6 porte sur la décision de réception : le maître de l'ouvrage décide d'accepter la réception, avec ou sans réserves. Ce formulaire doit être envoyé à l'entrepreneur dans les 30 jours de la réalisation de l'EXE 4. Le formulaire peut être rempli sans réserves ; sous réserve de l'exécution concluante des épreuves, ou de l'exécution des travaux et prestations ; ou encore avec réserves.
La réception avec réserves sert à constater des imperfections et malfaçons. Cependant, le maître d'ouvrage a le droit de proposer à l'entrepreneur de lever ces réserves si l'entrepreneur accepte de baisser son prix. Ce document sert également à constater des installations de chantier à replier, des terrains et lieux à remettre en état, ou encore l'obligation de mise en conformité des conditions de pose des équipements.

Refus de réception - EXE 7 : Par ce formulaire, le maître d'ouvrage exprime sa décision de refuser la réception des travaux. Le refus doit être notifié à l'entrepreneur dans les 30 jours suivant l'EXE 4. D'autres travaux seront alors prévus, et de nouvelles OPR peuvent être demandés par l'entrepreneur. Ce dernier peut aussi contester cette décision de non-réception, en saisissant le juge administratif, afin d'obtenir une réception judiciaire (voir § 3 ci-dessous)

Levée des réserves - EXE 8 : Lorsque le maître d'ouvrage accepte la réception, mais y porte des réserves, l'entrepreneur a l'obligation de réaliser les travaux nécessaires, puis informer le maître d'ouvrage et le maître d'ouvrage de la date de fin de chantier. S'il ne donne pas de date précise, c'est au maître d'ouvrage d'en fixer une dans les 20 jours à compter de la réception de cette information. À défaut, l'entrepreneur doit en informer le maître d'ouvrage, qui fixera la date dans les 30 jours à compter de ce rappel. Lors de la visite, le maitre d'ouvrage peut être accompagné d'un expert, s'il le souhaite.

Le jour des opérations relatives à la levée des réserves, le maître d'ouvrage utilise le formulaire EXE 8 pour y noter les réserves levées, et en informer les autres parties, dans les mêmes conditions que l'EXE 4. Cependant, si le maître d'ouvrage n'est pas présent ou représenté lors de la levée des réserves, ou s'il refuse de constater la levée des réserves, c'est au maître d'œuvre de s'en charger, et de le notifier au maître d'ouvrage (ainsi qu'à l'entrepreneur s'il était absent). Dans ce cas, le maître d'ouvrage aura cinq jours pour faire des propositions complémentaires, par l'EXE 9.

Propositions complémentaires du maitre d'œuvre (levée de réserves) - EXE 9 :
Ce formulaire porte sur les propositions du maître d'œuvre, relatives à la levée des réserves réalisées sur décision du maître d'ouvrage. Suite aux opérations préalables à la levée des réserves et à la notification de l'EXE 8, le maître d'œuvre soumettra des propositions, donc comme dans l'EXE 5, il proposera de reporter la réception des travaux et prestations, de lever toutes les réserves, de maintenir l'ensemble des réserves, ou encore de lever uniquement certaines réserves. Le maître d'ouvrage devra ensuite prendre la décision de réceptionner ou non l'ouvrage en rédigeant à nouveau le formulaire EXE 6.

L'EXE 9 peut aussi être utilisé par le maître d'ouvrage à la place de l'EXE 6, pour notifier sa décision de levée ou non de réserves. Il peut accepter que le maître d'œuvre émette des propositions, mais il n'est pas obligé de les suivre.
Le maitre d'ouvrage aura ensuite 30 jours à compter de la réalisation de l'EXE 8, pour notifier ce formulaire EXE 9 à l'entrepreneur.

L'annexe (pages 73 à 79) contient plusieurs formulaires EXE, réalisés dans le cadre d'une procédure de réception de travaux, entre un Office public d'HLM (PARTENORD HABITAT) et un des entrepreneurs, portant sur un projet de 12 logements individuels à Bousies (59222).

§ 2 : Marchés privés et normes AFNOR

Les procès-verbaux de réception des chantiers de marchés privés ne sont pas soumis aux formulaires EXE, mais doivent respecter de normes AFNOR équivalentes. Il faut toutefois noter qu'il n'en existe pas concernant l'étape des OPR, qui n'est pas obligatoire. On ne le réalise donc que si cela a été spécifiquement prévu dans le marché.

Selon l'**article 15 de la norme AFNOR NFP 03-002**, l'entrepreneur doit proposer une date de réception dès qu'il estime que les travaux se terminent. La date doit être proposée entre le 8e et 15e jour après expédition de sa proposition par lettre recommandé avec accusé de réception. Après avoir recueilli l'avis du maître d'œuvre, le maitre d'ouvrage fixe définitivement la date de réception. Cependant, la réception doit avoir lieu dans les 20 jours suivant réception de ladite proposition. S'il ne fixe pas de date - ou s'il est absent le jour de la réception - l'entrepreneur peut lui envoyer une lettre de mise en demeure, et si celle-ci reste sans effet, la réception est alors réputée réalisée sans réserves.

Lors de la réception des travaux, le maître d'ouvrage peut décider de prononcer la réception avec ou sans réserves, ou de refuser la réception (avec motivations). C'est le maître d'œuvre qui prépare le procès-verbal de réception ou de refus de réception, et c'est au maître d'ouvrage de le signer et de l'envoyer à l'entrepreneur dans les cinq jours (de la réception).

Le procès-verbal doit mentionner l'identification des parties et du marché, la date d'achèvement des travaux, la décision du maître d'ouvrage, les réserves éventuelles et la date à laquelle elles doivent être levées.

En cas de réception avec réserves, l'entrepreneur a 20 jours à compter de la réception du procès-verbal, pour contester les réserves ; à défaut, il est réputé les avoir acceptés.

Il a 60 jours pour réaliser les travaux manquants, dans le cas contraire le maître d'ouvrage aura le droit de lui envoyer une mise en demeure, puis de les faire exécuter par un autre entrepreneur, aux frais et risques du premier. Si le premier entrepreneur les réalise dans les temps, il doit ensuite demander la levée de réserves.

Il faut également noter que l'**article 17 de la norme AFNOR NFP 03-001** précise :
« *L'entrepreneur fournit au maître de l'ouvrage le dossier des ouvrages exécutés (DOE) correspondant aux travaux qu'il a réalisés.* »

Le DOE, selon l'article 40 de l' « *Arrêté du 8 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux* », est un document particulier du marché, qui doit comporter au minimum les plans d'exécution conformes aux ouvrages exécutés établis par le titulaire, les notices de fonctionnement et les prescriptions de maintenance.
L'entrepreneur dispose d'un mois à compter de la réception des travaux pour fournir ce document au maître d'ouvrage, ainsi que le Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO).

Le DIUO est établi par le Coordonnateur de la Sécurité et de la Protection de la Santé (CSPS). Il rassemble tous les plans et notes techniques afin de faciliter l'intervention ultérieure sur l'ouvrage, d'entretien et de maintenance, et en abordant l'aspect sécurité d'accès si l'intervention est en hauteur. Il porte notamment sur le nettoyage des surfaces vitrées en hauteur, l'accès des couvertures, l'entretien des façades, ou encore les travaux d'entretien d'intérieur en hauteur ou difficile d'accès (telles que les machineries d'ascenseurs). Il ne porte cependant pas sur les risques causés par la destination, l'utilisation ou l'exploitation de l'ouvrage.

§ 3 : La réception judiciaire

Le maître d'ouvrage peut décider de la non-réception de l'ouvrage, à condition de motiver dans le procès-verbal son refus par l'inachèvement des travaux, leur non-conformité, ou encore des vices rendant l'ouvrage inhabitable ou inutilisable.

Si l'entrepreneur estime que le motif du refus n'est pas valable, il peut saisir le juge du Tribunal de Grande Instance, afin que ce dernier se substitue au maître d'ouvrage et prononce la réception, s'il estime que les travaux sont conformes et habitables. Le juge pourra alors prononcer la réception avec ou sans réserves.

Grâce à cette réception judicaire, l'entrepreneur verra sa responsabilité contractuelle prendre fin, et commencera à bénéficier de son assurance dommage-ouvrage à compter de la date à laquelle les ouvrages sont devenus habitables. Cependant, la notion de l'« l'habitabilité » reste floue, car l'habitabilité d'un ouvrage est une question de fait, et ne peut concerner les ouvrages non destinés à être habités (qui doivent être « en état d'être reçu »). De plus l'ouvrage peut être achevé sans pour autant être habitable.

Section 3 : La représentation du maître d'ouvrage

La présence du maître d'ouvrage pendant la réception de l'ouvrage est obligatoire, mais une alternative reste possible : sa représentation par le biais d'un mandat de représentation. Ainsi, il peut se faire représenter lors de la réception par son architecte.

Selon l'article 3 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée :
« *Dans la limite du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle qu'il a arrêtés, le maître de l'ouvrage peut confier à un mandataire, dans les conditions définies par la convention mentionnée à l'article 5, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions suivantes de la maîtrise d'ouvrage :*
[…] Réception de l'ouvrage, et l'accomplissement de tous actes afférents aux attributions mentionnées ci-dessus. »

Par ce mandat, le maître d'ouvrage donne à l'architecte le pouvoir d'accomplir des actes juridiques à son nom, et ce y compris vis-à-vis des tiers, et de le représenter, en particulier lors de la réception des travaux. L'architecte dûment mandaté devient alors maître d'ouvrage

délégué. Si cela reste une pratique exceptionnelle, qualifier l'architecte de mandataire du maître d'ouvrage est bel et bien accepté par la Cour de Cassation[6].

La Cour de cassation reconnaît même les mandats apparents, comme on peut le voir dans un arrêt du 12 mai 2010[7] :
« *Mais attendu qu'ayant constaté que les marchés avaient été signés par M. Morillon en qualité de maître d'ouvrage délégué et, sans se fonder sur des faits postérieurs aux marchés allégués, que les époux Rovello avaient ratifié certains marchés, réglé des situations et étaient présents aux côtés du maître d'œuvre au cours des réunions de chantier, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que les locateurs d'ouvrage pouvaient légitimement croire que M. Morillon, maître d'œuvre, était mandaté par les époux Rovello pour passer les commandes aux entreprises en leur nom, a légalement justifié sa décision de ce chef ;* »

Cependant en pratique, le maitre d'ouvrage exerce généralement ses fonctions lui-même.
S'il ne choisit pas de donner mandat à l'architecte, le maitre d'ouvrage peut également faire appel à un maître d'ouvrage délégué professionnel, titulaire d'un mandat lui donnant un pouvoir de représentation du maître d'ouvrage, et ayant pour mission de représenter le maitre d'ouvrage lors de la réception et levée des réserves.

Chapitre 2 : La réception tacite

Si l'article 1792-6 du code civil et le CCAG travaux de 2009 définissent la réception expresse, qui se matérialise par un formulaire EXE ou un procès-verbal respectant la norme Afnor, la réception tacite peut elle aussi être envisagée.

[6] C. Cass., 3e ch.civ., 15 septembre 2010, n°09-13.442 : « *Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que Mme Y..., maître d'ouvrage délégué de Mme X..., avait la qualité de mandataire de celle-ci, a violé les textes susvisés ;* »
[7] C. Cass., 3e ch.civ., 12 mai 2010, n°08-20.544, Rovello et a. c/ Pelletier et a.

Les conditions de reconnaissance de la réception tacite varient selon la nature du marché (Section 1). Néanmoins, certaines conditions sont communes, telles que la volonté non équivoque du maitre d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage, ou encore la présence d'une clause de réception tacite (Section 2).

Section 1 : Les différences entre marchés publics et privés

Avant la réforme de 1978, la jurisprudence avait déjà admis la possibilité d'une réception tacite. C'est toujours le cas aujourd'hui, bien que le juge ne le reconnaît que sous certaines conditions. Il est à noter que comme détaillé plus loin, la logique de la Cour de cassation semble s'être inversée depuis 2016, pour présumer la volonté d'une réception tacite, et exiger la preuve du contraire.
Il reste cependant intéressant d'étudier les conditions par lesquelles une réception tacite peut être admise, conditions qui varient légèrement selon la nature du marché : marché public (§ 1), ou marché privé (§2).

§ 1 : Marchés publics :

La jurisprudence reconnaît la réception tacite sous plusieurs conditions, la plus importante étant la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux. Si cela dépend de l'appréciation souveraine des juges du fond, d'autres conditions plus objectives sont également à vérifier :

a) La prise de possession effective par le maître d'ouvrage. C'est au juge d'apprécier souverainement s'il y a ou non prise de possession, tel qu'on peut le voir dans un arrêt du Conseil d'État[8] :
« *Considérant que la cour a souverainement apprécié sans dénaturation, que la prise de possession des ouvrages était intervenue le 25 septembre 1980 ; qu'elle a pu, sans commettre d'erreur de droit, considérer que, dans le silence du contrat, la prise de possession des ouvrages achevés valait réception définitive de ceux-ci [...]*».

[8] CE, 17 mars 1999, n°156210, Société d'équipement de Toulouse Midi-Pyrénées

b) L'achèvement des travaux, qui doivent être en état d'être reçus[9]. De plus, s'il s'agit d'un logement, il doit être considéré comme habitable.

c) Le règlement du solde, comme le rappel la Cour de cassation[10] : « *Attendu qu'ayant pu retenir que la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage était à elle seule insuffisante à caractériser la réception tacite et que son refus de payer le solde des travaux attestait sa volonté de ne pas recevoir l'ouvrage, la cour d'appel a, sans inverser la charge de la preuve et en appréciant souverainement le montant du préjudice du maître de l'ouvrage, légalement justifié sa décision ;* »

e) La présence d'une clause éventuelle reconnaissant la réception tacite (voir section 2, § 2)

f) Il faut enfin que les parties n'aient pas exclu la possibilité de la réception tacite dans le contrat. L'exclusion peut même être orale, si le maître d'ouvrage l'a fait de manière claire et publique. Voir l'arrêt du Conseil d'État du 6 février 2009, Société Jacques Rougerie[11].

Si ces conditions sont remplies, le juge peut établir la réception tacite sans réserves.

---

[9] C. Cass., 3e ch.civ., 17 mars 2004, n°00-22.522 : « *La cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que le paiement sans réserve de ce solde le 9 juillet 1986 concomitant à l'achèvement des travaux caractérisait la réception tacite et marquait le point de départ de la garantie décennale* »

[10] C. Cass., 3e ch.civ., 25 février 1998, n°96-13.259

[11] CE, 6 février 2009, Société Jacques Rougerie : « *Considérant qu'après avoir relevé dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation que la commune de Fleury d'Aude avait manifesté clairement et publiquement son refus de procéder à la réception de l'ouvrage à l'occasion de la réunion organisée le 22 décembre 1989 avec l'ensemble des intervenants concernés, la cour administrative d'appel a pu sans erreur de droit en déduire qu'en raison du désaccord ainsi exprimé, l'absence d'information postérieure de la part du maître d'ouvrage délégué n'avait pu valoir réception tacite de l'ouvrage* »

§ 2 : Marchés privés

Pour qu'il y ait réception tacite, il faut démontrer que le maître d'ouvrage a pris possession des lieux, et qu'il a payé les travaux. Cependant, le prix doit avoir été payé en totalité, y compris son solde, car si ce n'est pas le cas et/ou que le maître d'ouvrage s'y refuse, il sera impossible d'y voir une réception tacite[12]. En effet, la simple prise de possession ne suffit pas, comme le rappel la Cour de cassation dans son arrêt du 27 mars 2012[13] :
« *L'arrêt (Douai, 16 juin 2010) retient qu'ayant pris possession de l'immeuble, il ne peut prétendre que l'ouvrage n'a pas été réceptionné, et que les défauts d'exécution autres que ceux qui ont fait l'objet de la transaction étaient apparents à la réception par prise de possession des lieux et n'ont jamais été dénoncés ;*
Qu'en statuant ainsi, par des motifs dont il ne résulte pas que le maître de l'ouvrage avait manifesté de manière non équivoque la volonté de recevoir l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Afin de démontrer la volonté de la prise de possession par le maitre d'ouvrage, la jurisprudence vérifie d'autres critères, tels que l'achèvement de l'ouvrage[14], l'absence de menace envers le maître d'ouvrage[15], des preuves de la prise de possession (abonnements, témoignages...), ou encore l'absence de clause contraire à cette faculté de réception tacite(voir section 2, § 2)

---

[12] C. Cass., 3e ch.civ., 24 mars 2009, n°08-12.663 : « *Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé qu'ayant constaté l'existence de désordres portant sur les menuiseries, les maîtres de l'ouvrage s'étaient opposés au paiement du solde des travaux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé* ; »

[13] C. Cass., 3e ch.civ., 27 mars 2012, n°11-15.070

[14] C. Cass., 3e ch.civ., 22 mai 1997, n°95-14.969 : « *Qu'en statuant ainsi, sans préciser à quelle date les travaux étaient en état d'être reçus, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;* »

[15] C. Cass., 1ère ch.civ., 5 décembre 2000, n°98-14.607 : « *Les deux sociétés avaient énoncé que "la société Sertel s'était installée en juillet 1990 dans des locaux présentant des désordres importants et totalement impropres à leur destination, car elle était contrainte de libérer ses anciens locaux" ; qu'elle a relevé encore que le prix des travaux prévu au marché n'avait été payé que partiellement, le solde non réglé s'élevant à plus du double du montant de la retenue de garantie ; qu'elle a pu retenir que, dans ces conditions, la prise de possession des lieux ne manifestait pas la volonté non équivoque de la société Sertel d'accepter l'ouvrage à cette date et qu'il ne pouvait donc en résulter une réception tacite de celui-ci ;* »

Section 2 : Les conditions favorables communes

Certaines conditions favorables à la reconnaissance d'une réception tacite sont communes aux marchés publics et privés : la volonté non équivoque du maitre d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage – bien que la Cour de cassation a parfois indiqué que c'est une condition présumée acquise (§ 1), et la présence d'une clause de réception tacite - cependant aujourd'hui soumise à l'appréciation des juges du fond (§ 2). Il existe également deux situations particulières communes, qui sont favorables à la reconnaissance de la réception tacite. (§ 3).

§ 1 : La volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux

Dans les marchés publics comme privés, la réception tacite est donc reconnue si la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux est établie. Cependant depuis un an, la Cour de cassation semble avoir inversé sa logique.

En effet, auparavant, il fallait démontrer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de vouloir réceptionner l'ouvrage.
Le 13 juillet 2016, le jugement de la Cour de cassation a cependant évolué, par un arrêt[16] où elle exige non plus de prouver la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, mais de ne pas vouloir le recevoir :
« *Attendu que, pour rejeter les demandes de M. et Mme X... et de leur assureur, l'arrêt retient que […]*
Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage, après avoir relevé que M. et Mme X... avaient pris possession des lieux le 1er juin 1999 et qu'à cette date ils avaient réglé la quasi-totalité du marché de la société Batica, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

On retourne alors la situation : au lieu de devoir prouver que le maître d'ouvrage veut prendre possession de l'ouvrage, on présume que c'est le cas, et le maitre d'ouvrage doit alors démontrer qu'il ne souhaite pas en prendre possession.

[16] C. Cass., 3e ch.civ., 13 juillet 2016, n°15-17.208, Époux X... c/ Société Batica et a.

Par conséquent, l'avantage de cette situation est que l'assurance décennale prend effet plus facilement. Cependant, les vices éventuels sont présumés acceptés. Pour les contester, le maitre d'ouvrage sera dans l'obligation de démontrer qu'il s'agit de vices cachés (non apparent pour un homme normalement diligent le jour de la réception).

La Cour de cassation semble confirmer cette évolution par un autre arrêt du 15 septembre 2016[17] :
« *Attendu que, pour dire n'y avoir une réception tacite [...] l'arrêt retient que la lettre adressée par M. et Mme X... à l'entreprise, le 25 mars 2009, contient de nombreux reproches [...] et qu'en l'état de cette lettre et nonobstant le paiement de l'ensemble des factures éditées en 2008, M. et Mme X... n'ont pas manifesté leur volonté non équivoque de recevoir les travaux ;*
*Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque de M. et Mme X... de ne pas recevoir les travaux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décisio*n ».

Ces deux arrêts sont encore trop récents pour pouvoir établir avec certitude que la réception tacite est présumée selon la Cour de cassation, et pour pouvoir qualifier ce renversement de logique de revirement de jurisprudence.

D'autant plus que dans un arrêt encore plus récent[18], la Cour de cassation est revenue à sa logique précédente :
« *Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluaient pas la possibilité d'une réception tacite et relevé que les prestations de la société MCA avaient été payées à hauteur de 95 % et que les locataires étaient entrés dans les lieux [...], ce dont il résultait une volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux au plus tard le 16 décembre 2009, la cour d'appel [...] a légalement justifié sa décision de ce chef ;* »

[17] C. Cass., 3e ch.civ., 15 septembre 2016, n°15-20.143, Époux ROGE c/ GAN Assurances et a.

[18] C. Cass., 3e ch.civ., 20 avril 2017, n° 16-10.486

§ 2 : Clause de réception tacite :

Les parties peuvent insérer dans leur contrat une clause de réception tacite. Cependant si jusqu'à récemment les juges appliquaient cette clause systématiquement, même lorsque la réception tacite était soumise à la seule condition d'une prise de possession des lieux, ce n'est plus le cas depuis l'arrêt du 6 mai 2015, cité ci-dessous.
Concernant l'ancienne application de la clause de réception tacite, il y a par exemple l'arrêt de la Cour de cassation du 4 novembre 1992[19] :
« *Mais attendu que, sans méconnaître l'obligation qu'elle avait de restituer aux actes leur véritable qualification, la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'article 1792-6 du Code civil n'excluait pas la possibilité d'une réception tacite, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que M. X... avait occupé les lieux en octobre 1983 sans qu'aucun procès-verbal de réception soit établi, ce qui, aux termes de l'article 8 du contrat de construction du 13 octobre 1982 liant les parties, valait réception définitive et sans réserve de l'immeuble, comportait approbation par le maître de l'ouvrage de l'exécution par le constructeur de ses obligations contractuelles et interdisait toute demande concernant des vices ou non-conformités apparents lors de la prise de possession ;* »

Ainsi donc, une simple prise de possession valait réception définitive, et par conséquent approbation du maître d'ouvrage sans réserve. Cependant, la Cour de cassation, par son arrêt du 6 mai 2015[20], a finalement déclaré que cette seule condition fait de cette clause une clause abusive, et réputée non écrite.

En l'espèce, un couple a conclu un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plans avec la société AST, en y incluant une clause de réception tacite, qui ne posait pour seule condition que la prise de possession de la part des clients : « *toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible* ».

[19] C. Cass., 3e ch.civ., 4 novembre 1992, n°91-10.076

[20] C. Cass., 3e ch.civ., 6 mai 2015, n°13-24.947

Par conséquent, quand le couple a assigné la société AST pour le paiement des pénalités de retards et des frais de démolition reconstruction, AST leur avait opposé ladite clause. Cette affaire étant allée jusqu'à la Cour de cassation, cette dernière a déclaré que la seule condition de prise de possession ne suffit pas à établir la volonté du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage, donc à déclarer une réception de fait et sans réserve.

En effet, la cour a jugé cette condition insuffisante, au vue des conséquences que cette clause entraînait : elle empêchait le maître d'ouvrage d'émettre des réserves et l'obligeait à payer les sommes restant dues. Cette clause créant un déséquilibre significatif préjudiciable au non-professionnel est donc réputée non écrite :
« *Mais attendu qu'ayant relevé que la clause litigieuse assimilait la prise de possession à une réception «* de fait *» et «* sans réserve *» alors que la réception suppose la volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir, la cour d'appel a, abstraction faite d'un motif erroné, mais surabondant, retenu, à bon droit, que cette clause, qui, insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, crée au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties puisqu'elle impose au maître de l'ouvrage une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effet annoncé de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues, devait être réputée non écrite ;* »

La notion de déséquilibre significatif entre un professionnel et un non-professionnel s'explique par la volonté du législateur de protéger le non professionnel des clauses abusives mises en place par le professionnel, qui lui est considéré comme connaisseur et averti. Ces clauses sont alors réputées non écrites, mais les autres clauses du contrat restent applicables.

À l'inverse, une clause peut être prévue par les parties afin d'exclure la possibilité d'une réception tacite, comme rappelé par la Cour de cassation le 31 janvier 2017[21] :
« *M. X... et la MAF ont soulevé la prescription de son action en alléguant une réception tacite des travaux caractérisée par la prise de possession des bâtiments en novembre 1985 et l'ouverture des tennis au public en janvier 1986 […]*

[21] C. Cass., 3e ch.civ., 31 janvier 2007, n°05-18.959

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, que la convention liant les parties stipulait expressément que la réception des ouvrages serait effectuée par le maître d'ouvrage en présence de l'entrepreneur, préalablement convoqué et que le maître d'ouvrage dresserait procès-verbal de ses opérations, d'autre part, qu'il n'était produit aucun élément démontrant une quelconque volonté des parties de déroger à ces dispositions contractuelles précises [...] »

§ 3 : Les cas particuliers

Il existe deux cas où la volonté du maître d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage est plus facile à établir : la prise de possession du chantier en cas d'abandon de chantier par l'entrepreneur (A) et la revente de l'ouvrage par le maitre d'ouvrage (B).

A) Abandon de chantier :

Dans la situation d'abandon du chantier de la part de l'entrepreneur, la volonté suffisamment explicite du maître d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage peut suffire. L'arrêt souvent cité en exemple pour illustrer ce cas est l'arrêt de la Cour de cassation du 5 décembre 2012[22] :
« L'arrêt retient que la prise de possession forcée par le maître de l'ouvrage qui considérait que les travaux étaient inachevés et que la société jurisprudence Décor avait abandonné le chantier, démontrait le caractère équivoque de l'acceptation des ouvrages et établissait que le maître de l'ouvrage n'avait pas tacitement accepté l'ouvrage, fût-ce avec réserves ;
Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que M Bilgorai, avait pris possession de l'ouvrage en juillet 2007, réglé quasi intégralement en août 2007, le montant des travaux, et que le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur s'accordaient sur une réception tacite des travaux au mois d'août 2007, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; »

Il est important de noter que l'abandon de chantier peut justifier une réception des travaux, alors que l'ouvrage n'est pas forcément en état d'être reçu. Par conséquent, il est courant que

[22] C. Cass., 3e ch.civ., 5 décembre 2012, n° 11-25.905, Bilgorai c/ jurisprudence Décor et a.

l'ouvrage ne soit à ce moment-là pas habitable, et que le maître d'ouvrage se trouve alors dans l'obligation de trouver un autre entrepreneur. Pourtant, la Cour de cassation ne semble pas avoir fait mention du partage de la responsabilité des vices cachés, et de la garantie légale qui s'appliquera, entre les entrepreneurs successifs.

B) Revente :

« *La revente de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage constitue une prise de possession manifestant sa volonté non équivoque de procéder à cette date à la réception du bien* »[23]
La deuxième situation favorable à la reconnaissance de la réception tacite est la revente : si le maître d'ouvrage prend possession du bien en vue de le revendre, cela suffit à constater qu'il manifeste sa volonté de réceptionner l'ouvrage

Pour exemple, l'arrêt de la Cour de cassation du 16 février 2005[24] :
La Cour d'appel « *a pu retenir, sans se contredire, ni se déterminer par des motifs ambigus, que Madame Sabatier n'avait effectivement reçu l'immeuble qu'à la date du 8 juillet 1985, ou elle avait pris possession en vue de le revendre aux époux Fontvielle, manifestant ainsi sa volonté non équivoque de procéder à cette date à la réception du bien* ».
Ou encore, l'arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2012[25].

Pour conclure sur la notion de réception tacite, il faut savoir que s'il reconnaît la réception tacite, le juge doit alors en fixer la date. Cette date permet de déterminer quand les responsabilités contractuelles du constructeur s'arrêtent, quand sa prescription contractuelle débute, et quand la garantie décennale commence à s'appliquer.

---

[23] C. Cass., 3e ch.civ., 11 mai 2011, n°10-13.782
[24] C. Cass., 3e ch.civ., 16 février 2005, n° 03-16.880, Mutuelle assurance artisanale de France MAAF c/ Fonvieille et a.
[25] C. Cass., 3e ch.civ., 12 Septembre 2012, n°11-17.564 : « *Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la réception tacite n'était pas caractérisée par les circonstances que le maître de l'ouvrage avait pris possession de l'immeuble afin de procéder à sa revente et que les travaux avaient été payés, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;* »

Le juge peut fixer la date de la réception antérieurement, à la prise de possession, si l'ouvrage était déjà habitable.

La Cour de cassation[26] sanctionne les juges qui ne fixent pas la date de la réception et des réserves éventuelles :
« *Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'existence d'une réception tacite, et sans préciser la date à laquelle cette réception tacite serait intervenue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.* »

Chapitre 3 : La réception assortie de réserves

Lors de la réception, tout vice apparent ou non-conformité doit être signalé par le maître d'ouvrage sous la forme de réserves (Section 1). Ainsi, l'entrepreneur sera dans l'obligation de réaliser les travaux nécessaires, car il devra respecter la garantie de parfait achèvement (Section 2).

Section 1 : La réserve d'un vice apparent

Afin de réaliser correctement une réception, le maitre d'ouvrage doit être conscient de l'importance des réserves dénonçant les vices apparents, et donc comprendre les différences entre vices cachés et apparents, et leur conséquences (§ 1), mais également savoir respecter la forme que prend ces réserves (§ 2). L'architecte ayant une obligation de conseil, se doit de l'assister dans cette étape (§ 3).

[26] C. Cass., 3e ch.civ., 11 avril 2012, n°11-12.505

§ 1 : Vices apparents et vices cachés

Lors de la réception, le maître d'ouvrage doit dénoncer tout vice apparent dans le procès-verbal de réception. S'il manque de vigilance, les vices apparents non réservés seront considérés comme acceptés. Une réception sans réserve suppose une exécution parfaite et une satisfaction du maître d'ouvrage. Elle est donc libératoire pour l'entrepreneur, car couvre tout vice et défaut apparents. Le maître d'ouvrage ne pourra alors plus invoquer la garantie de parfait achèvement, ou la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur. La notion de « vice apparent » est donc fondamentale.

Cette notion couvre toute sorte de vices, même mineurs, car contrairement à la garantie bienno-décennale, la garantie de parfait achèvement peut également être engagée si le vice ne compromet pas la solidité de l'ouvrage ou la destination de l'ouvrage.

Afin d'établir la présence d'un vice apparent, qui s'apprécie au cas par cas, car c'est une question de fait, la jurisprudence se réfère à la notion d' « homme normalement diligent ». En effet, est considéré comme vice apparent le défaut qu'un homme normalement diligent et prudent (et donc non spécialisé dans ce domaine) peut déceler.
Ainsi, les vices considérés comme non décelables pour un homme normalement diligent au jour de la réception sont considérés comme des vices cachés, et sont couverts par la garantie biennale ou décennale (voir partie 2, chapitre 2, section 2).

Attention, bien que la qualité de profane ou de professionnel du maître d'ouvrage rentre en compte, cela ne suffit pas pour déclarer s'il est profane que le vice est caché, et s'il est professionnel que le vice est apparent.

C'est justement parce que le juge déclare le vice comme caché ou apparent en se référant au maître d'ouvrage (puisque c'est lui qui procède à la réception) que sa présence est obligatoire lors de cette étape.
Ainsi, on peut voir dans l'arrêt de la Cour de cassation du 8 novembre 2005[27], que même si le maître d'ouvrage réceptionne l'ouvrage dans l'intention de le vendre (en l'espèce à plusieurs

[27] C. Cass., 3e ch.civ., 8 novembre 2005, n°04-16932

acquéreurs ayant formés un syndicat des copropriétaires), c'est à lui de réaliser les réserves sur les « *inachèvements et non-conformités* » qu'il aurait remarqués lors de la réception, et non aux acquéreurs ou à leur syndicat :
« *Qu'en statuant ainsi alors qu'elle avait relevé que les inachèvements et non-conformités contractuels étaient apparents à la réception des parties communes et que celle-ci avait été effectuée sans réserve par la SCI, maître de l'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé, le syndicat des copropriétaires venant aux droits de la SCI, n'étant pas recevable à solliciter la réparation de dommages apparents non dénoncés en temps utile ;* »

Le vice apparent doit donc faire l'objet de réserves le jour de la réception, mais c'est également possible un mois après la prise de possession par le maître d'ouvrage, si cela arrive après la réception (ce qui est généralement le cas). Après cela, il sera trop tard pour engager la responsabilité de l'entrepreneur pour les vices qui étaient apparents.
Cependant, la Cour de cassation montre une volonté de protection du maître d'ouvrage, car elle a admis dans un arrêt du 22 mars 2000[28] que tant que ce dernier agit contre l'entrepreneur dans l'année de la réception de travaux, il peut invoquer la GPA, même pour des réserves qu'il aurait effectuées après le premier mois suivant la prise de possession :
« *L'acquéreur est recevable pendant un an à compter de la réception de travaux ou de la prise de possession des ouvrages à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement du délai d'un mois après la prise de possession* ».

Cependant, le principe est que les vices qui ne se révèlent qu'après la plus tardive des deux dates seront considérés comme des vices cachés, et engageront alors la garantie bienno-décennale.
Le vice caché est donc un vice qui ne se révèle qu'après la réception, mais cela peut également être un vice mineur et apparent (réservé ou non) qui s'aggrave par la suite, dans son ampleur ou ces conséquences Ce vice sort du champ d'application de la garantie de parfait

[28] C. Cass., 3e ch.civ., 22 mars 2000, n°98-20.250, P + B, Legroux c/ Société Chartres Grand Faubourg

achèvement, pour être couvert par la garantie bienno-décennale29, car la jurisprudence applique toujours la garantie la plus protectrice.

Il est important de noter que le juge peut remettre en question la réception sans réserve, car cette dernière doit laisser apparaître clairement la volonté du maître d'ouvrage d'accepter l'ouvrage et donc de libérer l'entrepreneur.
Toute ambiguïté sur ce point peut priver d'effet une réception sans réserve, par exemple : un maître d'ouvrage qui signale en cours de chantier des désordres, mais pas lors de la réception, car il pensait qu'ils avaient été réparés depuis, ou encore un maître d'ouvrage qui n'a pas été informé par son architecte de l'importance des réserves...

§ 2 : La forme des réserves

Les réserves sont dénoncées par le maître d'ouvrage sous la forme d'une liste de travaux non conformes, ou de travaux manquants. Ces réserves étant notifiés dans le procès-verbal de réception, la forme du document varie selon la nature du marché.

Si la réception concerne un marché privé, le maître d'ouvrage doit respecter l'article 15 de la norme AFNOR NFP 03-002. Il pourra émettre des réserves, mais devra les envoyer à l'entrepreneur dans les cinq jours ; ce dernier aura 60 jours pour réaliser les travaux nécessaires.

Concernant le marché public, si le maître d'ouvrage accepte la réception avec réserves, il peut notifier les réserves grâce à l'EXE 6. Il n'a donc qu'à désigner les parties en présence, cocher certaines informations, et lister les problèmes.
Voir l'exemple de réception avec réserve dans l'annexe (page 79)

[29]C. Cass., 3e ch.civ., 12 octobre 1994, n°92-16.533 : « *Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article 1792-6 du Code civil ne sont pas exclusives de l'application de celles des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du même code, et que le maître de l'ouvrage peut demander sur le fondement de la garantie décennale à l'entrepreneur réparation des défauts qui, signalés à la réception ne se sont révélés qu'ensuite dans leur ampleur et leurs conséquences, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si tel n'était pas le cas, n'a pas donné de base légale à sa décision ;* »

Les réserves se font donc le jour de la réception. Toutefois, le maître d'ouvrage dispose d'un délai pour réaliser d'autres réserves, au moyen d'une notification écrite, comme le précise l'article 1792-6 du Code civil : « *[…] 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.*»
Cette notification peut être envoyée par lettre simple ou recommandée avec accusé de réception.

§ 3 : Obligation d'assistance de l'architecte

L'architecte a de nombreuses obligations envers le maître d'ouvrage, l'une des plus importantes étant l'obligation de conseil, dont en découle l'obligation d'assistance. Par cette obligation, l'architecte est obligé d'assister le maître d'ouvrage lors de la réception, sans pour autant l'effectuer lui-même (sauf mandat spécial), afin de l'informer des conséquences contractuelles d'une réception sans réserve.

L'architecte doit également notifier tout désordre apparent que le maître d'ouvrage n'aura pas constaté, ainsi que ceux non apparents, mais dont il connaît l'existence. Dans les marchés privés, cette obligation s'applique même lorsque le maître d'ouvrage a connaissance de désordres, mais ne les a pas réservés.
Dans les marchés publics en revanche, le Conseil d'État est plus souple : l'architecte reste obligé, mais verra sa responsabilité atténuée du fait de la connaissance du maître d'ouvrage.

L'obligation d'assistance de l'architecte ne porte pas que sur les vices importants - pouvant engager la responsabilité bienno-décenale - mais également sur les malfaçons mineures, comme le rappel le Conseil d'État le 08 juin 2005[30] :
« *[…] que toutes ces malfaçons étaient ainsi aisément décelables par des maîtres d'œuvre normalement précautionneux ; que, par suite, et alors même que ces désordres ne rendraient pas l'immeuble impropre à sa destination et n'entreraient pas dans le champ de la garantie*

[30] CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 08 juin 2005, n° 261478

décennale, M. X avait l'obligation d'appeler l'attention de la VILLE DE CAEN sur ces malfaçons apparentes qui faisaient obstacle à une réception sans réserve de ce lot […] »

Cependant puisque son obligation se limite aux vices apparents (et à ceux dont il a connaissance), le maître d'ouvrage ne peut donc pas engager sa responsabilité sur le fondement d'un manquement à son obligation d'assistance, concernant un vice caché.
Pour exemple, l'arrêt du Conseil d'État du 12 décembre 1984[31] :
« Il ne résulte de l'instruction ni que ces malfaçons étaient apparentes lors des réceptions provisoires ni que l'architecte aurait par suite commis une faute en n'invitant pas le maître de l'ouvrage a refuser la réception provisoire des travaux ou a formuler des réserves ni que les désordres ainsi constatés seraient imputables pour partie a une faute commise par l'architecte dans l'accomplissement de sa mission de direction et de surveillance des travaux ; »

Remarque : Le conducteur de travaux, qui a une mission d'assistance générale envers le maître d'ouvrage (assistance à caractère administratif, financier et technique), doit lui aussi conseiller le maitre d'ouvrage lors de la réception et de l'application de la garantie de parfait achèvement, principalement en servant d'intermédiaire avec les entreprises.

Section 2 : La Garantie de Parfait Achèvement

Lors de la réserve, si le maître d'ouvrage émet des réserves, celles-ci sont alors soumises à la garantie de parfait achèvement (GPA), définie par l'article 1792-6 du Code civil :
« *La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés [...]*
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.
En l'absence d'un tel accord ou 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.

[31] CE, 10e et 1re sous-sections réunies, 12 décembre 1984, n°41590

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.
La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Cet article précise bien que cette garantie ne concerne que l'entrepreneur, les autres intervenants (tel que le vendeur d'immeubles à construire) ne sont donc pas concernés. Cependant, le constructeur de maisons individuelles et le promoteur immobilier (s'il est également constructeur) sont assimilés à l'entrepreneur, selon l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pendant un an à compter de la réception, l'entrepreneur est soumis à cette garantie, bien que ce délai d'ordre public pour les marchés privés peut-être raccourci dans les marchés publics, car le maître d'ouvrage est alors l'Etat, entouré de professionnels compétents.
La garantie de parfait achèvement porte sur les réserves émises le jour de la réception, mais également sur les désordres notifiés dans l'année. En revanche, si les vices s'aggravent, ou ne sont appréciés que plus tard dans leur étendue, cause et conséquences, et concerne alors les éléments d'équipement, la solidité ou la destination de l'ouvrage, ou encore le vice du sol, la garantie la plus forte s'applique, et le maître d'ouvrage peut donc exclure la GPA et invoquer la garantie biennale ou décennale, comme le rappel par exemple la Cour de cassation dans son arrêt du 12 octobre 1994[32] :

« *Attendu que, pour mettre le GAN hors de cause, l'arrêt retient que "*comme les défauts constatés lors de la réception, ceux dénoncés avant l'expiration du douzième mois suivant cet acte relèvent de la garantie de parfait achèvement*" et que tel est le cas, les fissures, objets de réserves s'étant aggravées"* immédiatement après réception", *l'application de la police "* responsabilité décennale *" étant dès lors exclue ;*
Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article 1792-6 du Code civil ne sont pas exclusives de l'application de celles des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du même code, et que le maître de l'ouvrage peut demander sur le fondement de la garantie décennale à

[32] C. Cass., 3e ch.civ., 12 octobre 1994, n° 92-17.922

l'entrepreneur réparation des défauts qui, signalés à la réception ne se sont révélés qu'ensuite dans leur ampleur et leurs conséquences, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si tel n'était pas le cas, n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

Le défaut d'isolation phonique en est un bon exemple : s'il fait l'objet d'une réserve, il est soumis à la garantie de parfait achèvement. Cependant, s'il rend l'immeuble impropre à sa destination, et que le délai d'un an est dépassé, l'entrepreneur peut également être poursuivi sur le fondement de la garantie décennale. Le maitre d'ouvrage peut également engager la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur (voir Partie 2 chapitre 2, section1).

Il faut noter que l'article 1792-6 précise que les désordres causés par l'usure normale ou l'usage sont exclus de la garantie de parfait achèvement : « *La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.* »

Cet article précise également qu'une fois les réserves ou notifications émises, le maître d'ouvrage doit alors convenir à l'amiable avec l'entrepreneur des délais nécessaires pour les travaux de réparation. L'architecte doit alors - en raison de son obligation d'assistance - vérifier si les travaux sont effectués, afin de préparer la levée des réserves (EXE 8 en cas de marché public).

Attention, tant que la levée des réserves n'est pas effectuée, la responsabilité de l'entrepreneur reste engagée, même si le délai d'un an est dépassé, la responsabilité contractuelle prenant le relais à la garantie de parfait achèvement, comme le rappel le Conseil d'État, le 26 janvier 2007[33] : « *Les relations contractuelles entre le responsable du marché et l'entrepreneur se poursuivent non seulement pendant le délai de garantie, mais encore jusqu'à ce qu'aient été expressément levées les réserves exprimées lors de la réception* »

Si l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître d'ouvrage doit lui envoyer une lettre de mise en demeure. Si celle-ci reste infructueuse, il peut alors engager un autre entrepreneur aux frais et risques du premier, sans forcément en demander l'autorisation au juge. Le maître d'ouvrage

[33] CE, 26 janv. 2007, n°264306, Société Mas, Entreprise Générale

peut pour une intervention plus rapide en engager un autre sans envoyer la mise en demeure, mais il ne sera alors pas indemnisé par le premier entrepreneur.

Attention, la Cour de cassation précise dans un arrêt du 4 avril 2001[34] que : « *la mise en demeure de l'entrepreneur en l'absence d'accord sur l'exécution des travaux est nécessairement postérieure à la réception* ».
En l'espèce, le maître d'ouvrage avait remarqué un désordre, et avait mis en demeure l'entrepreneur de le réparer. Face à son refus, le maître d'ouvrage a résilié le marché. Or tout cela se passe avant réception (avec réserves, comprenant le désordre en question), alors que la mise en demeure permettant d'actionner la garantie de parfait achèvement doit se faire après.

Afin de comprendre ce qu'est la réception de travaux, nous avons donc également étudié le procès-verbal de réception, la réception tacite, les réserves, et la garantie de parfait achèvement.
Maintenant, pour comprendre la portée de cet acte, il faut étudier les responsabilités contractuelles et légales de l'entrepreneur et du maitre d'ouvrage qui prennent fin lors de la réception, ou qui démarrent à partir de là ; et ses conséquences financières.

[34] C. Cass., 3e ch.civ., 4 avril 2001, n° S 99-14.970, SARL TBI c/ Soc. Kheops Bâtisseurs et a.

Partie 2 : Les conséquences de la réception de travaux

La réception de travaux a des conséquences juridiques : elle met fin à certaines garanties et responsabilités de l'entrepreneur envers le maitre d'ouvrage (chapitre 1), mais marque le point de départ des garanties légales, et de la prescription de la responsabilité contractuelle (chapitre 2).
Elle a également des conséquences financières : elle permet l'établissement du décompte général définitif et donc le paiement du solde ; le remboursement de la retenue de garantie ; et le lancement de l'assurance-dommages-ouvrage (chapitre 3).

Chapitre 1 : La réception met fin à des garanties et responsabilités

La réception de travaux marque la fin de la possibilité donné au maitre d'ouvrage d'invoquer l'exception d'inexécution envers l'entrepreneur (section 1), ainsi que d'invoquer la responsabilité de l'entrepreneur en cas de perte de la chose (section 2). À priori, le maitre d'ouvrage ne pourra plus invoquer sa responsabilité contractuelle (section 3).

Section 1 : Fin de l'exception d'inexécution

« *L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie, dans un contrat synallagmatique, de refuser d'exécuter la prestation à laquelle elle est tenue tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due* »[35]

[35] Définition donnée par *Les Fiches d'orientation – Exception d'inexécution*, Dalloz, 2017

L'entrepreneur a envers le maître d'ouvrage l'obligation de réaliser une construction conforme aux directives reçues au travers des ordres de services (OS), ou des bons de commandes. L'ordre de service est un document donnant au titulaire d'un marché public des instructions quant à l'exécution de celui-ci.

S'il n'exécute pas le travail commandé, le maître d'ouvrage peut invoquer l'exception d'inexécution afin de ne plus payer l'entrepreneur, alors que le paiement est exigible, tant qu'il ne réalise pas les travaux demandés, si l'inexécution est suffisamment grave.

Le maître d'ouvrage peut même réclamer la résiliation judiciaire du contrat, ou la possibilité de faire réaliser ces ordres par un autre entrepreneur, aux frais et risques du premier (comme pour les travaux soumis à la garantie de parfait achèvement).

Cependant dès que la réception est réalisée, cette possibilité prend fin, puisque la réception suppose la réalisation de l'ouvrage, et l'exécution par l'entrepreneur de ses obligations (sauf réserves), ainsi que le paiement du prix par le maître d'ouvrage.
Si des désordres apparaissent ensuite, le maître d'ouvrage ne peut attaquer l'entrepreneur par la voie de l'exception d'inexécution, mais doit invoquer une garantie légale (et peut aussi retenir les 5% de garantie), bien que concrètement la garantie de parfait achèvement est une garantie contre les inexécutions contractuelles.

Il convient de noter que la Cour de cassation admet le droit au maître d'ouvrage d'opposer l'exception d'inexécution à l'entrepreneur, et donc de différer les paiements restants, tout en demandant la réparation pour le retard de l'achèvement de l'immeuble, dans son arrêt du 21 2003[36] :
« *Attendu que pour rejeter les demandes des époux X... en indemnisation des retards d'achèvement de la construction, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les maîtres de l'ouvrage, qui avaient comme principale obligation de payer les fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon l'échéancier prévu, ont répondu à plusieurs appels de fonds avec retard, et que dès lors les questions de la réception des travaux, de qualification des malfaçons relevées par l'expert, et de pénalités n'ont pas lieu d'être abordées ;*

[36] C. Cass., 3e ch.civ., 21 mai 2003, n°02-10.052

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les défauts d'exécution relevés contre l'entrepreneur et dénoncés par les maîtres de l'ouvrage en cours de chantier ne justifiaient pas les refus de paiement opposés par ces derniers ou les retards dans le versement des sommes réclamées, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

Section 2 : Fin de la responsabilité de l'entrepreneur en cas de perte de la chose

Jusqu'à l'étape de la réception des travaux, l'entrepreneur a l'obligation de supporter les risques en cas de perte de la chose (§1). Cependant sa responsabilité varie selon son engagement, soit à fournir les matériaux (§ 2), soit à ne fournir que son industrie (§ 3).

§ 1 : Obligation de supporter les risques

Article 1384 du Code civil, devenu l'article 1242 dudit code depuis la recodification de 2016 :
« *On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.* »

De cet article, la Cour de cassation[37] estime :
« *Vu l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil; Attendu que la responsabilité du dommage cause par le fait d'une chose inanimée est liée a l'usage qui en est fait, ainsi qu'aux pouvoirs de direction et de contrôle exercés sur elle, qui caractérisent la garde;* »

Par conséquent, on peut en conclure qu'un entrepreneur qui dirige, contrôle et utilise le chantier pour y réaliser les travaux est le gardien du chantier. Il est donc responsable de tout désordre apparaissant sur l'ouvrage - que cela soit de son fait, d'un tiers, ou d'un cas de force majeure - et doit le réparer.

[37] C. Cass., 2e ch.civ., 21 mars 1974, n°72-12.310

Dans les marchés privés, c'est l'entrepreneur qui doit également protéger ses matériaux et ouvrages des vols et détériorations (article 13 – norme AFNOR P03-001). Dans les marchés publics, l'entrepreneur doit assurer l'éclairage, la signalétique et la clôture du chantier (article 31,4,2 - CCAG Travaux 2009).
Ces obligations font partie de l'obligation de gardiennage du chantier, qui concerne les marchés publics comme privés (bien que cela soit présenté comme la « Protection des ouvrages » dans la norme AFNOR).

Cependant, lorsque plusieurs entreprises interviennent sur le même chantier, elles peuvent soit assurer chacune cette obligation, soit cotiser pour les services d'une société spécialisée, soit désigner une entreprise titulaire du gardiennage (bien que dans ce dernier cas les autres restent responsable de leur ouvrage).
Dans tous les cas, chaque entreprise doit veiller au bon déroulement du transfert des risques au maître d'ouvrage, lors de la réception.

En cas de perte de la chose, c'est au maître d'ouvrage de décider du mode de réparation applicable à l'entrepreneur : réparation en nature (réaliser à nouveau les travaux) ou en dommages et intérêts.
Si l'entrepreneur ne respecte pas son obligation de supporter les risques, il peut être condamné à respecter le choix du maître d'ouvrage. Cependant le juge tend à favoriser la réparation en nature si elle est possible, et de réserver la résolution du contrat avec dommages et intérêt pour les cas les plus graves.
Le juge peut également permettre au maître d'ouvrage de ne pas payer l'entrepreneur, pour compenser la créance de malfaçon (si elle est liquide, exigible et certaine), mais à la condition que la faute présente un caractère sérieux.
En plus de ces sanctions générales il existe des sanctions spécifiques, qui varient selon si l'entrepreneur fournit les matériaux, ou uniquement son industrie. L'identité du fournisseur des matériaux est un point important à connaître.

§ 2 : Fourniture de matériaux

Si l'entrepreneur fournit son travail et la matière nécessaire aux travaux, il faut se référer à l'article 1788 du Code civil : « *Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose*. »
Par conséquent, en plus de devoir réaliser à nouveau l'ouvrage, il devra également fournir à nouveau les matériaux, et ce sans toucher aucune indemnité.
L'entrepreneur peut également choisir de ne plus faire aucuns travaux, de rembourser les acomptes qu'il a touchés, et de ne pas être réglé pour ce qu'il a déjà réalisé.

Exceptions : Cette obligation ne s'applique pas si la perte engage déjà la responsabilité pour faute de l'entrepreneur. Cependant ce dernier devra tout de même rembourser les acomptes déjà reçus, voir payer des dommages et intérêts au maître d'ouvrage s'il a subi des préjudices.
Elle ne s'applique pas non plus si la perte résulte d'un cas de force majeure avéré. De même, l'entrepreneur devra alors rembourser les acomptes qu'il avait reçus pour l'ouvrage aujourd'hui détruit.

§ 3 : Simple fourniture d'industrie

Si l'entrepreneur ne fournit aucun matériel, mais uniquement son travail sur une chose confié, il faut là se référer à l'article 1789 du Code civil : « *Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.* »

La chose est ici à la charge du maître d'ouvrage, l'entrepreneur n'est donc ici tenu que de sa faute, mais c'est tout de même à ce dernier de prouver son absence de faute, car pèse sur lui une présomption simple.
Il faut toutefois noter que l'entrepreneur n'a à s'innocenter que si les dommages concernent une partie d'immeuble où il est intervenu.

Section 3 : Fin de la responsabilité contractuelle

La réception de l'ouvrage par le maître d'ouvrage met fin au contrat entre lui et l'entrepreneur, et donc à la responsabilité contractuelle que ce contrat engendre, pesant sur l'entrepreneur. C'est la responsabilité de droit commun qui s'applique jusqu'à la réception, et c'est la responsabilité légale qui prend ensuite le relais.
Cette responsabilité contractuelle se prescrit pour 10 ans après la réception, et peut donc dans certains cas toujours être invoquée par le maître d'ouvrage, après la réception.

Cour de cassation, 27 avril 2011[38] : « *Qu'en statuant ainsi, alors que l'entrepreneur est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage d'une obligation de résultat […]* »

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur comporte une obligation de résultat : la réalisation de l'ouvrage convenu. Cette obligation porte sur les travaux plus importants que ceux d'entretiens courants, qui ont subi des dommages avant la réception, ou qui sont non conformes aux stipulations contractuelles. Cette obligation de résultat entraîne une présomption de responsabilité, et par conséquent le maître d'ouvrage n'a pas besoin de prouver la faute de l'entrepreneur en cas de non-respect de la part de l'entrepreneur son obligation de résultat.

Attention, l'entrepreneur est également soumis à une obligation de moyens, et là le maître d'ouvrage devra prouver sa faute. C'est le cas pour les travaux de faibles importances, les dommages intermédiaires, les dommages portant sur les existants sur lesquels intervient l'entrepreneur, et enfin pour le cas du dépassement du coût des travaux (si le marché n'est pas à forfait).

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur est composée de plusieurs obligations et garanties, dont la garantie de livraison (§1), et l'obligation de conseil et de renseignement (§ 2).

[38] C. Cass., 3e ch.civ., 27 avril 2011, n°09-70.527

Cependant, même si l'entrepreneur fournit les matériaux, et que ceux-ci sont défectueux, il ne peut être tenu responsable du fait de ces produits, sur le fondement de l'article 1245 du Code civil, car étant déjà soumis aux articles 1792 à 1792-6 dudit code.

§ 1 : Garantie de livraison

Parmi les obligations contractuelles de l'entrepreneur, il y a l'obligation de livraison, qui s'applique aux deux types de contrats de construction de maison individuelle, et au contrat sans fourniture de plan.

Le but de cette garantie est de garantir au maître d'ouvrage qu'il obtiendra bien la construction commandée, et ce dans les délais et pour le prix convenu. Elle est définie par l'article L231-6 I. du code de la construction et de l'habitation : « *La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus [...]* »

La garantie de livraison est depuis la réforme du 19 décembre 1990 obligatoirement extrinsèque (avant cette réforme, le constructeur pouvait alternativement fournir une garantie intrinsèque). Il s'agit donc d'une caution solidaire fournie par un établissement de crédit, qui couvre le maitre d'ouvrage contre l'entrepreneur, débiteur défaillant.

Ainsi, les professionnels qui voudraient réaliser un projet trop lourd pour leurs finances se verraient refuser la garantie, cela sécurise donc ce secteur d'activité.

L'entrepreneur est obligé d'obtenir cette garantie, car elle est d'ordre public, et son absence est civilement et pénalement sanctionnée. Les sanctions pénales sont de deux ans de prison et de 37 500€ d'amende[39].

[39] Article L241-8 du Code de la construction et de l'habitation : « *Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un*

Du point de vue civil, le contrat peut être annulé, et l'entrepreneur peut se voir condamner à indemniser le maître d'ouvrage des préjudices causés par les travaux supplémentaires, rendus nécessaires par sa faute. Cependant dans le cas de lourds dommages et intérêts, l'entrepreneur n'ayant pas de garant, risque la faillite, et le maître d'ouvrage n'aura plus qu'à en chercher un autre.
C'est pour éviter une telle situation que les services de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) réalisent régulièrement des contrôles sur les entrepreneurs.

La garantie intervient principalement dans trois cas. Premièrement, l'entrepreneur s'engage à respecter le prix convenu, mais également à réaliser l'ouvrage conforme aux stipulations contractuelles. Par conséquent, si des travaux supplémentaires sont nécessaires pour couvrir des malfaçons ou pour combler des inexécutions, cela sera à la charge du garant.

Cette obligation de conformité peut comprendre le respect des Documents Techniques Unifiés (DTU), sorte de codification des règles de l'art, mais uniquement si les parties l'ont précisé dans le contrat, comme le rappel la Cour de cassation du 27 février 2001[40] :
« *Attendu que pour accueillir cette demande, le jugement retient que [...] le Document technique unifié (DTU) en vigueur n'étant pas respectée, et que l'entrepreneur n'a pas satisfait à ses obligations contractuelles ;*
Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, en l'absence de désordre constaté, si le marché conclu était contractuellement soumis au DTU invoqué, le Tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

Deuxièmement, le garant doit rembourser le maître d'ouvrage si le constructeur a réalisé des trop-perçus, comme le précise l'article L231-6 I. du CCH : « *En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge […] les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;* »

contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article L. 231-6. [...] »

[40] C. Cass., 3e ch.civ., 27 février 2001, n°99-18114

Troisièmement, toujours selon cet article : « *En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge […] les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.* ». Le maître d'ouvrage peut donc exiger du garant qu'il lui paye les pénalités de retard, fixées à un montant au moins égal à 1/3000 du prix convenu par jour de retard.

Le garant a également d'autres obligations mineures, comme par exemple désigner un constructeur afin de réaliser les travaux d'achèvement, être responsable des conséquences cette désignation, ou encore s'assurer que ce constructeur accepte la mission en question.

Cette garantie protège le maître d'ouvrage dès l'ouverture du chantier. La date officielle de l'ouverture du chantier est celle de la déclaration d'ouverture du chantier (DOC), que le maître d'ouvrage doit envoyer au maire de la commune, ainsi qu'au garant.

Selon l'article L231-6 I. du CCH, elle prend fin : « *[...] lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.* »

Cette garantie porte sur les réserves pouvant être réalisées par le maître d'ouvrage, mais elle est en réalité relayée par la garantie de parfait achèvement, lors de la réception.

§ 2 : Obligation de conseil et de renseignement

L'entrepreneur (comme tout autre professionnel de la construction) a également une obligation de conseil et de renseignement envers le maitre d'ouvrage, obligation qui prend fin lors de la réception. Jusque-là, l'entrepreneur doit conseiller et informer le maître d'ouvrage sur les risques d'utilisations et l'entretien des matériaux, et les conditions de jouissance des travaux. Pour exemple, l'arrêt de la Cour de cassation du 8 octobre 1997[41] :

[41] C. Cass., 3e ch.civ., 8 octobre 1997, n°96-11.027

« *Qu'en statuant ainsi, alors que l'entrepreneur spécialisé en charpente et couverture, tenu d'une obligation de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage profane s'étant réservé la mise en place de l'isolation, devait l'informer de la nécessité d'assurer la ventilation de la toitur*e ».

En revanche si le maître d'ouvrage fait fi de ses conseils, il ne pourra pas ensuite se retourner contre lui.

Cette obligation concerne également l'architecte, mais cela ne dispense pas l'entrepreneur de vérifier les matériaux choisis ou conseillés par l'architecte.
L'obligation de conseil est prescrite pour 10 ans à compter de la réception, mais en l'absence de réception, la prescription court à compter de la manifestation du dommage, comme rappelé dans l'arrêt du 24 mai 2006 de la Cour de cassation[42].

Chapitre 2 : La réception marque le point de départ d'autres garanties et responsabilités

Si au jour de la réception, l'entrepreneur se voit libérer de bon nombre de garanties et responsabilités, il reste pour autant responsable de son ouvrage pour les dix ans à venir. En effet, sa responsabilité contractuelle ne court plus à compter de la réception, mais la prescription étant de dix ans, il peut tout de même voir sa responsabilité contractuelle engagée dans certains cas (Section 1).
Cependant, dans la majorité des cas, c'est la garantie légale qui sera invoqué, puisque la réception fait démarrer la garantie de parfait achèvement, mais aussi la garantie biennale, et la garantie décennale de dix ans également (Section 2).

[42] C. Cass., 3e ch.civ., 24 mai 2006, n°04-19.716 : « *Qu'en statuant ainsi, alors que la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur quant aux désordres de construction révélés en l'absence de réception se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;* »

Section 1 : La responsabilité contractuelle

Nous venons de voir que l'entrepreneur est responsable contractuellement envers le maitre d'ouvrage, jusqu'au jour de la réception, et que c'est lui qui est responsable en cas de dommages ou de perte de la chose, puisque c'est lui qui en a la garde.
Cependant, si la garde de l'ouvrage et donc la charge du risque est transféré au maitre d'ouvrage lors de la réception (§ 1), la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur ne s'arrête pas totalement, car sa prescription est de dix ans. Ainsi, dans les cas non concernés par les garanties légales, le maitre d'ouvrage pourra toujours invoquer la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur (§ 2).

§ 1 : Déplacement de la charge du risque sur le maître d'ouvrage

Lors de la réception, la charge du risque se déplace : elle ne pèse plus sur l'entrepreneur, mais sur le maître d'ouvrage, qui devient le gardien de l'immeuble. Le Conseil d'État le rappele clairement à travers l'arrêt COFATHEC, du 14 mai 2008[43] :
« *Que cependant, la réception de l'ouvrage, en mettant fin aux rapports contractuels entre les constructeurs et le maître de l'ouvrage, oblige en principe ce dernier à assumer l'ensemble des obligations du propriétaire et de l'utilisateur, notamment celles d'acquitter les frais inhérents au fonctionnement même partiel de l'ouvrage, tels que ceux liés à son gardiennage, à son alimentation en électricité, en eau et à son chauffage ;* »

Par conséquent, en cas de sinistre postérieur à la réception, voir en cas de perte de la chose, c'est le maître d'ouvrage qui en pâtira. L'entrepreneur lui est libéré de son obligation de sécuriser le chantier. Ce transfert est souvent consigné dans le procès-verbal de réception.

Cependant cette règle n'étant pas d'ordre public, le transfert peut également se faire à un autre moment, voir plusieurs fois. Une clause type peut être admise, qui stipule que si les travaux sont suspendus (par une raison non imputable à l'entrepreneur), la charge du risque se déplace sur la tête du maître d'ouvrage le temps de la suspension.

[43] CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 14 mai 2008, n°276664, COFATHEC

§ 2 : La responsabilité contractuelle pour 10 ans

La réception met fin au contrat entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur, et donc à la responsabilité contractuelle de ce dernier. Le maître d'ouvrage est alors censé invoquer la responsabilité légale de l'entrepreneur en cas de dommage apparaissant après la réception. Cependant, sa responsabilité légale est limitée à certains cas : en cas de dommages affectant les éléments d'équipement dissociables, la solidité de l'ouvrage, et les éléments indissociables, ainsi que les dommages rendant l'ouvrage impropre à sa destination et le vice du sol.

Les dommages exclus de la garantie légale sont alors soumis à la responsabilité contractuelle, valable 10 ans après la réception. Il y a par exemple le non-respect des délais.
Le défaut de conformité non vicié est aussi concerné (s'il résulte d'un vice c'est la garantie légale qui joue), tel qu'un défaut d'isolation phonique, qui est non conforme sans pour autant rendre l'immeuble impropre à sa destination. Ce défaut relève également de la garantie de parfait achèvement.

Cela concerne également les dommages intermédiaires, qui n'affectent pas la solidité de l'ouvrage, donc sans gravité, mais qui perturbent tout de même le fonctionnement ou l'existence normale de l'ouvrage.

Cette responsabilité peut également permettre au maître d'ouvrage de se retourner contre l'entrepreneur en cas de dommage affectant l'ouvrage voisin, comme le rappelle l'arrêt de la Cour de cassation du 13 avril 2005[44] :

« *Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, par une interprétation souveraine des clauses contractuelles unissant les entrepreneurs au maître de l'ouvrage et entre eux, que la société A.B.C. était, […] contractuellement tenue envers la SCI Goulet des troubles de voisinage ayant affecté la propriété des époux Wambergue ;* »

[44] C. Cass., 3e ch.civ., 13 avril 2005, n° 03-20.575, SA Atlantique bâtiment construction c/ Époux Wambergue

Cela concerne également les vices apparents, qui ont fait l'objet de réserves, mais dont la garantie de parfait achèvement n'est pas venue à bout (la garantie biennale est exclue de ce cas de figure). C'est alors la responsabilité contractuelle qui prend le relais, jusqu'à la levée de réserves, car les désordres relevés sont des cas d'inexécutions contractuelles. Pour exemple, l'arrêt du 2 février 2017 de la Cour de cassation[45] :

« *Mais attendu qu'ayant relevé que la réception avait été prononcée avec des réserves relatives au ravalement et que le délai de la garantie de parfait achèvement était expiré, la cour d'appel en a exactement déduit que l'obligation de résultat de l'entrepreneur principal persistait, pour les désordres réservés, jusqu'à la levée des réserves et que la demande présentée contre la société Sogesmi, sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, devait être accueillie* ; »

Section 2 : Garantie décennale et garantie biennale

La réception de travaux marque le début des garanties légales, c'est à dire la garantie biennale, ou « garantie de bon fonctionnement » de deux ans (§ 1), la garantie décennale de dix ans (§ 2), et la garantie de parfait achèvement d'un an.
Pour rappel, cette dernière porte sur les réserves émises le jour de la réception, mais également sur les désordres notifiés dans l'année suivant la réception. Le maître d'ouvrage doit ensuite convenir à l'amiable avec l'entrepreneur des délais nécessaires pour les travaux de réparation, et tant que la levée des réserves n'est pas effectuée, la responsabilité de l'entrepreneur reste engagée, puisque la responsabilité contractuelle prend le relais une fois l'année passé (voir partie 1, chapitre 3).

[45] C. Cass., 3e ch.civ., 2 février 2017, n°15-29.420, Société Sogesmi c/ Époux X... et Société DCM Ravalement

§ 1 : Garantie biennale, garantie de bon fonctionnement

Article 1792-2 alinéa 2: « *Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.* »

Article 1792-3 : « *Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.* »

La garantie biennale est donc invoquée en cas de dommages affectant les éléments d'équipement dissociables, ne portant pas atteinte à la solidité de l'ouvrage. C'est-à-dire que cet élément peut être déplacé, démonté ou remplacé sans détérioration de l'ouvrage. Cela inclut par exemple les interphones, la moquette, une chaudière dissociable...

Cependant cette notion d'équipement est assez vague, car la différence entre élément dissociable et élément indissociable est parfois floue. Cela peut alors poser des difficultés si l'élément en question est un élément d'équipement industriel, car dans ce cas on peut également invoquer la responsabilité solidaire du fabricant de l'art 1792-4 du Code civil :
« *Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable [...]* »
Par conséquent le fabricant peut être responsable solidairement soit d'une garantie biennale soit d'une garantie décennale. C'est le fabricant d'EPERS (élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire) qui est visé, c'est-à-dire le fabricant d'éléments confectionnés spécialement pour être intégrés dans l'ouvrage, conçus et produits selon les spécifications et exigences de l'ouvrage (par opposition a un produit standard).

Pour être soumis à la garantie biennale, le dommage doit être certain, et caché lors de la réception :
Si le dommage doit être certain et donc actuel, il peut également être évolutif (déjà certain, mais qui s'aggrave par la suite), ou futur – si les désordres ne se sont pas encore produits, mais qu'il est certain qu'ils se produiront.

Le dommage doit être caché lors de la réception, puisque le maître d'ouvrage ne peut plus invoquer des vices apparents non réservés après la réception. Cependant des vices apparents lors de la réception peuvent être soumis à la garantie biennale, s'ils ne se révèlent qu'ensuite dans leur gravité, ampleur et conséquences.

§ 2 : Garantie décennale

A) Les personnes visées

La garantie décennale profite au maître d'ouvrage, bénéficiaire naturel et immédiat, mais également au syndicat de propriété, aux copropriétaires, au crédit preneur, et aux acquéreurs et sous-acquéreurs.

Cette garantie est due par le constructeur, selon l'article 1792 du Code civil : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages […]*»

L'article 1792-1 dudit code précise qui le terme « constructeur » vise :
« *Est réputé constructeur de l'ouvrage :*
1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Le deuxième alinéa vise les marchands de biens (qui achètent des immeubles vétustes pour les restaurer et les revendre), mais également les promoteurs immobiliers, ainsi que le simple particulier. Ce dernier, s'il réalise des travaux, peut se trouver débiteur de cette garantie, s'il vend moins de 10 ans après ces travaux. Il a donc intérêt a s'assurer comme tout constructeur (sauf s'il veut vendre 10 ans après).

Le sous-traitant lui est exclu de cette garantie, il ne peut ni subir ni profiter de ces garanties, même dans le cadre de la responsabilité solidaire.

Pour rappel, les fabricants d'EPERS sont solidairement responsables de cette garantie. Par conséquent, le constructeur n'est pas libéré en engageant la responsabilité du fabricant, car si le constructeur ou le fabricant répare le dommage causé, il sera subrogé dans les droits de l'autre.

B) Les dommages concernés

L'article 1792 cité précédemment liste les dommages concernés par cette garantie, qui sont donc : l'atteinte a la solidité de l'ouvrage(1), les dommages affectant les éléments indissociables (2), les dommages affectant un de ces éléments d'équipement rendant l'ouvrage impropre a sa destination (3), et le vice du sol (4).

(1) L'atteinte à la solidité de l'ouvrage : c'est la perte totale ou partielle de l'édifice. Cela n'implique donc pas forcément la destruction complète du bâtiment, car la détérioration d'une partie de l'ouvrage peut suffire (des nids-de-poule dans un garage, un défaut d'étanchéité...), selon l'appréciation des juges du fond. Cependant cette atteinte est tout de même censée porter sur des désordres qui menacent son existence, et non des désordres qui perturbent uniquement son utilisation ou sa jouissance.

(2) Les dommages affectant les éléments indissociables, définit par l'article 1792-2 alinéa 2 : n'est élément d'équipement que celui qui implique une détérioration ou enlèvement de la matière des ouvrages de viabilité, fondation, ossature, clos, couvert.

(3) La détérioration d'un élément d'équipement, qu'il soit là indissociable ou non, peut elle aussi entraîner la garantie décennale, si elle rend l'ouvrage impropre à sa destination (à l'appréciation des juges du fond), et ce même si l'impropriété de l'ouvrage est seulement partielle. De plus c'est l'ouvrage lui-même qui doit être impropre, et non l'élément affecté par le dommage.

L'impropriété de l'ouvrage est qualifiée par rapport au contrat (comme par exemple une simple non-conformité des matériaux), c'est la non-conformité contractuelle objective. Mais les juges peuvent également se prononcer sur une impropriété plus subjective : la destination de l'ouvrage, qui n'est pas forcément prévue dans le contrat, mais simplement connue des partis. Par exemple, un édifice devant abriter un système informatique doit tenir compte de cette spécification.

Cela fait partie des obligations du constructeur de réaliser un ouvrage capable de répondre à sa destination, au projet voulu par le maître d'ouvrage, par conséquent il est présumé la connaître.
Cependant l'architecte peut également être responsable, car il n'ignore pas la destination de l'ouvrage, et engage donc sa responsabilité in solidum avec l'entrepreneur s'il ne prévoit pas les travaux nécessaires pour rendre l'ouvrage conforme à sa destination.
Enfin, l'architecte peut également être responsable, en cas d'erreur d'implantation d'une maison, résultant du non-respect des règles d'urbanisme, et aboutissant à sa démolition.

Attention, certains dommages portant sur l'édifice – tel que l'effondrement d'un faux plafond – sont considérés comme des désordres qui n'affectent que l'esthétique de l'ouvrage, et non la solidité ou la conformité de l'ouvrage. Cela est donc exclu de la garantie décennale, et relève de la garantie de parfait achèvement.
Cependant, il existe une exception concernant des immeubles de prestige, car là la question de l'esthétique de l'immeuble est incluse dans la condition de conformité. Par exemple, un dommage portant sur la façade d'un immeuble exceptionnel peut rendre l'ouvrage non conforme à sa destination.

(4) Le vice du sol, s'il compromet la solidité ou la destination de l'ouvrage, peut lui aussi entraîner la garantie décennale, et ce uniquement s'il y a eu imprudence ou négligence de l'entrepreneur, qui n'aurait pas réalisé d'étude préalable du sol. Il faut également que le maître d'ouvrage ne soit pas compétent, car dans le cas contraire il y aura tout au plus partage de responsabilité.

Attention, la conformité des travaux aux normes légales ou réglementaires n'exclut pas l'existence d'un désordre couvert par la garantie légale, comme le rappel le Conseil d'État dans un arrêt du 17 février 1992[46] :
« *la seule circonstance retenue par le tribunal administratif que l'isolation thermique des toitures et des façades aurait été assurée conformément aux stipulations du marché et aux normes techniques applicables à l'époque de la construction, ne saurait suffire à faire échapper ces désordres à la garantie décennale ; que, dès lors, les requérantes sont fondées à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont exclu lesdits désordres de cette garantie ;* »

Comme dans le cas de la garantie biennale, le dommage doit être certain, mais il peut être évolutif, voir futur s'il est quasi certain. Ce dernier cas peut être accepté pour éviter de prendre le risque d'attendre l'apparition du dommage, et que cela se passe plus de 10 ans après. Par exemple, un défaut d'étanchéité qui par les infiltrations qu'il provoque finira par menacer l'ouvrage.

Tout comme la garantie biennale, la garantie décennale ne protège que les défauts cachés, qui ne doivent pas être visibles lors de la réception, car dans le cas contraire le maître d'ouvrage doit les réserver et c'est la GPA qui s'applique, ou elles sont supposée acceptées.
Cependant, comme pour la garantie biennale, tout vice apparent lors de la réception, mais qui s'aggrave par la suite, peut être soumise à la garantie décennale, car le maître d'ouvrage ne pouvait à l'époque réaliser son importance et ses conséquences.

De même, si de petits dommages étaient visibles lors de la réception, ils peuvent être compris dans la garantie décennale si pris ensemble il y a gravité du désordre et qu'ils compromettent la destination de l'ouvrage.
Par exemple, quand plusieurs défauts mis ensemble causent la panne d'un système de sécurité, d'autant plus si l'ouvrage est une banque.

Enfin, le maître d'ouvrage peut également invoquer la garantie décennale contre l'entrepreneur, en cas de trouble du voisinage. En effet, si un voisin vient exiger des travaux

[46] CE, 17 février 1992, Ville d'Houplines c/ Association des Flandres pour l'éducation des jeunes inadaptés

supplémentaires pour mettre fin à un trouble anormal du voisinage, le maître d'ouvrage peut se retourner contre l'entrepreneur, car il subit alors lui-même un dommage.

Chapitre 3 : La réception et ses conséquences financières

La réception de travaux permet donc un transfert de responsabilités, marque la fin d'obligations contractuelles, et est le point de départ des garanties légales.
Cependant, ce ne sont pas les seules conséquences qu'entraine la réception : elle permet l'établissement du décompte général définitif, qui lui permet le paiement du solde (Section 1). De plus, la réception des travaux sans réserves oblige le maitre d'ouvrage à verser à l'entrepreneur la retenue de garantie, et à payer l'assurance dommages-ouvrage (Section 2).

Section 1 : Le décompte général définitif et ses conséquences financières

Chaque intervenant à l'ouvrage participe au paiement du solde : l'entrepreneur remet un projet de décompte final au maitre d'œuvre (§ 1), qui lui aide le maitre d'ouvrage à réaliser le décompte général (§ 2), pour que ce dernier puisse payer le solde du marché (§ 3).

§ 1 : Projet de décompte final

Une fois que la réception est faite, l'entrepreneur doit établir un « projet de décompte final » (ou « mémoire »), qui établit le total des sommes auxquelles il peut prétendre. Ce projet rassemble tous les décomptes mensuels qu'il a déjà réalisés (listant les droits et obligations de l'entrepreneur), ainsi que d'éventuelles réserves de sa part.
Il doit le remettre au maître d'œuvre, contre récépissé ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai est de 30 jours, à compter de la date de notification de la décision de réception des travaux. En cas d'absence de réception expresse, c'est à compter de la date de l'effet de résiliation du marché.

Si l'entrepreneur ne fournit pas ce document, et que le maître d'œuvre lui envoie une mise en demeure restant sans réponse, ce dernier peut l'établir d'office, et ce aux frais de l'entrepreneur, avant de le lui notifier.

§ 2 : Le décompte général définitif

Le maître d'œuvre réalise ensuite le « projet de décompte général » à partir des projets de décompte final des entrepreneurs, des acomptes mensuels, et du solde (calculé à partir du dernier décompte mensuel, et des révisions). Il s'agit donc d'un résumé des dettes et créances du maître d'ouvrage et des entrepreneurs.
Ce projet de décompte général doit être signé par le maître d'ouvrage, et devient alors le « décompte général », qui doit être envoyé à l'entrepreneur sous 30 jours, à compter au plus tard de la réception du projet de décompte final par le maître d'œuvre, ou de la réception par le représentant du pouvoir adjudicateur de la demande de paiement final. Cependant, en cas de réception avec réserve, le maître d'ouvrage peut retarder son envoi jusqu'à deux mois après la levée des réserves.

Dans le cas contraire, le maître d'ouvrage doit respecter ce délai, sous peine de faire courir les intérêts moratoires. En effet, l'entrepreneur peut le mettre en demeure, avant de saisir les tribunaux. C'est dans son intérêt, car tant qu'aucun document général définitif n'est créé, l'entrepreneur reste contractuellement responsable, comme le rappel le Conseil d'État dans son arrêt OPAC DE LA SEINE-MARITIME du 14 mai 2008[47] :

« *Tant qu'aucun décompte général et définitif n'est intervenu, la responsabilité contractuelle des cocontractants de l'administration peut être recherchée à raison des dommages nés de l'exécution du contrat* »
L'absence de notification dans les délais ne vaut donc pas acceptation du mémoire de l'entrepreneur.

[47] CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 14 mai 2008, n° 295253, OPAC DE LA SEINE-MARITIME

Une fois que l'entrepreneur a reçu le décompte général, il doit le signer, et peut y émettre des réserves dans un délai de 30 jours. Il doit motiver son refus de signer, ou ses réserves, dans un mémoire de réclamation qui doit être remis au maître d'ouvrage dans les 30 jours, et au maître d'œuvre en copie. Ce mémoire de réclamation doit comprendre une motivation en fait, en droit, le montant des sommes, et les justificatifs nécessaires. Ses réserves doivent être traitées dans les 30 jours par le maître d'ouvrage, sinon cela vaut acceptation tacite.
En l'absence d'un tel document, le silence de l'entrepreneur vaut acceptation.

Une fois le décompte général signé par tous et sans réserves, il devient alors le « décompte général et définitif » (DGD), et est dès lors intangible (les parties ne peuvent plus le contester), et indivisible, comme le rappel le Conseil d'État dans son arrêt du 28 septembre 2001[48] : « *L'ensemble des opérations auxquelles donne lieu l'exécution d'un marché de travaux publics est compris dans un compte dont aucun élément ne peut être isolé et dont seul le solde arrêté lors de l'établissement du décompte définitif détermine les droits et obligations définitifs des parties.* »

§ 3 : Paiement du solde

Une fois le document général définitif établi, le maître d'ouvrage doit alors payer le solde du marché à l'entrepreneur, c'est-à-dire la somme restant due au titulaire du marché après avoir soustrait les éventuelles avances, les acomptes versés et les indemnités éventuelles.

Cette somme devant être fixé dans le DGD, l'entrepreneur ne peut réclamer le solde de son marché tant que le DGD n'a pas été réalisé.

Si le marché ne précise pas le délai de paiement du solde, il est fixé à 30 jours à compter de l'exécution des prestations demandées. Cependant pour les marchés publics, le délai est de 60 jours à compter de la date où le maître d'ouvrage doit notifier le décompte général à l'entrepreneur.

[48] CE, 28 septembre 2001, n°182761, Société Quillery

Cela ne concerne cependant que la relation entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur. L'architecte lui ne sera payé qu'après, car en raison de sa mission d'« assistance opération réception » (AOR) : il doit assister le maître d'ouvrage pendant le délai de garantie de parfait achèvement en cas de réserves, jusqu'à leur levée. En l'absence de réserves, il doit tout de même continuer à assister le maître d'ouvrage, dans le cadre du règlement financier des marchés de travaux, et en cas de mémoire de réclamation.

Une fois la mission de l'architecte terminée, il doit de toute façon attendre que le DGD soit établi, afin de connaître le coût total des travaux, pour calculer de façon définitive ses honoraires. En effet, sa rémunération est calculée de façon forfaitaire, et est donc réajustée à la fin.

Section 2 : Garantie et assurance

La réception de travaux a également d'autres conséquences financières : le versement par le maitre d'ouvrage à l'entrepreneur de la retenue de garantie, sauf en cas de réserves (§1), ainsi que le paiement du solde par le maitre d'ouvrage à son assureur afin d'être couvert par l'assurance dommage-ouvrage (§ 2).

§ 1 : La retenue de garantie

Le but de la retenue de garantie est uniquement de couvrir les réserves, afin de protéger le maître d'ouvrage d'une mauvaise exécution de l'ouvrage. Par conséquent, la retenue de garantie ne peut être utilisée que s'il y a eu réception de travaux, et qu'en cas de réserves faites lors de la réception, non levée par la suite. Elle ne peut donc pas être utilisée pour couvrir le trop-perçu, ou encore couvrir des pénalités de retard[49].

[49] CAA de Nancy, 4e chambre, 31 mai 2010, n°08NC01369, Centre de gestion de Meurthe-et-Moselle : « *Considérant qu'aux termes de l'article 99 alors applicable du code des marchés publics [...] La retenue de garantie a pour seul objet de couvrir les réserves à la réception des travaux, fournitures ou services ainsi que*

La retenue peut être effectuée lors de chaque acompte versé à l'entrepreneur, et cette retenue peut aller jusqu'à 5% de la somme (limitation d'ordre public). Elle ne s'applique que si elle est prévue dans le marché, et qu'un délai de garantie est précisé (délai pendant lequel le maître d'ouvrage peut émettre des réserves, postérieurement à la réception).
En effet elle n'est pas toujours mise en place, car le maître d'ouvrage peut toujours préférer exercer l'exception d'inexécution.

Si la retenue de garantie est effectuée, l'article 1er alinéa 2 de la loi du 16 juillet 1971 dispose que le maître d'ouvrage doit alors consigner une somme égale à la retenue de garantie entre les mains d'un cosignataire, qui a été soit choisi par les deux parties, soit désigné par le président du Tribunal de Grande Instance. Cette consignation est considérée comme une convention de séquestre, qui n'entraîne donc aucun transfert de propriété de ces sommes à l'entrepreneur.

Cette retenue de garantie peut être remplacée (dès le début, ou pendant la durée du marché) par une garantie à première demande[50] (sur demande de l'entrepreneur, uniquement dans les marchés publics), ou par une caution personnelle et solidaire (si le maître d'ouvrage ne s'y oppose pas).

Lors de la réception, en cas de levée des réserves, le maître d'ouvrage a 30 jours pour la verser à l'entrepreneur, sans quoi il devra également verser des intérêts moratoires à l'entrepreneur en cas de marché public, et en cas de marché privé cela sera considéré comme de l'abus de confiance (tout comme la non-consignation des retenues).

---

celles formulées pendant le délai de garantie [...] qu'il résulte de l'instruction que le Centre de gestion […] a, en méconnaissance des dispositions précitées du code des marchés publics, conservé le solde de la retenue de garantie de 3 288,27 euros en compensation de créances détenues sur l'entreprise suite à l'application des pénalités de retard [...] »

[50]Garantie souscrite par l'entrepreneur au profit du maître d'ouvrage, et qui doit être exécutée par un établissement bancaire si le bénéficiaire décide de l'appeler. C'est une garantie autonome, qui doit être établie en respectant le modèle NOTI 7.

Si en revanche au bout d'un an (fin de la garantie de parfait achèvement) les réserves ne sont pas levées, il peut alors garder cette retenue comme dommages et intérêts, afin de couvrir les désordres restants, généralement en payant une autre entreprise pour les travaux restants. Cependant le maître d'ouvrage peut préférer garder le premier entrepreneur, car les réserves existent toujours lors de la fin de la garantie de parfait achèvement, puisque la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur prend la relève.

Le maintien de la retenue de garantie au-delà du délai d'un an suppose tout de même une opposition du maitre d'ouvrage et non pas une simple constatation de la situation débitrice de l'entrepreneur envers le maitre d'ouvrage. En cas de recours à une caution, il faut de plus que le maitre d'ouvrage ait notifié à la caution par lettre recommandée son opposition, motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur.

Si la retenue de garantie est supérieure au coût de la réparation, le maître d'ouvrage doit verser le restant à l'entrepreneur (comme en cas de désordres mineurs), comme le rappelle l'arrêt de la Cour d'appel administrative de Douai, le 12 juin 2014[51] :
« *si une autre partie des réserves n'a pas été levée, celles-ci n'étaient pas d'une importance telle qu'elles auraient suffi à elles seules à faire obstacle à la levée des réserves ; qu'il appartenait alors seulement au maître d'ouvrage de prélever sur le montant de la retenue de garantie le montant des sommes correspondant au coût des travaux nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage ;* »

§ 2 : Assurance Dommage-Ouvrage

Lors de la réception, le maître d'ouvrage doit également clôturer le dossier d'assurance dommages ouvrage, en payant le solde, afin d'être assuré.

Pour rappel, la loi Spinetta de 1978 a été instituée afin d'obliger les constructeurs à souscrire une assurance décennale, afin d'être capables de faire face à leur garantie décennale.

[51] CAA de Douai, 1e chambre, 12 juin 2014, n°12DA00533

Cependant, le maître d'ouvrage est lui aussi concerné par cette loi, qui l'oblige lui à souscrire une assurance de dommage, ou « dommage ouvrage ». Cette assurance prendra en charge le paiement ou le remboursement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale ; c'est pourquoi cette assurance expire au bout de 10 ans. C'est également l'assurance qui lancera un recours contre le constructeur responsable.

Si le maître d'ouvrage n'est pas assuré, l'indemnisation sera donc plus longue, puisqu'il devra attendre de la recevoir du constructeur lui-même. De plus, si le maître d'ouvrage revend ensuite son ouvrage dans les 10 ans, sans être assuré, c'est lui qui sera responsable envers le nouvel acquéreur de la garantie décennale.

Avant l'ouverture du chantier, le maître d'ouvrage doit souscrire à cette assurance, en montant un dossier d'assurance dommages ouvrage, à partir du montant prévu. À la fin des travaux, ce montant est corrigé, afin de comprendre le coût final de l'opération. Il faut également y ajouter le procès-verbal de réception, ainsi que le rapport final du bureau de contrôle technique (RFCT). Ce document rappelle la mission du contrôleur technique, la description de l'ouvrage, le résumé des rapports déjà émis, et la synthèse finale des avis. S'il indique qu'aucun avis n'a été non suivi d'effet, l'ouvrage est considéré comme viable, et l'assurance peut se lancer le jour de la livraison. Si en revanche ce rapport comporte des réserves, l'assurance ne s'enclenche pas, tant qu'elles ne sont pas levées.

Conclusion :

La réception de travaux est principalement définie par l'article 1792-6 du Code civil, concernant les marchés privés, et le CCAG travaux de 2009 pour les marchés publics. La réception se matérialise sous la forme d'un procès-verbal de réception, mais avant cela d'autres documents sont également à remplir. Tous ces documents doivent être conformes aux normes AFNOR en cas de marchés privés, alors que les marchés publics imposent le formulaire EXE.

Lors de la réception, le maitre d'ouvrage se doit d'être vigilant, et de notifier tout vice apparent dans le procès-verbal de réception, à défaut ces vices seront considérés comme acceptés. Cependant, le maitre d'ouvrage est sensé pouvoir compter sur son architecte, qui par son obligation d'assistance se doit d'être également attentif à tout vice existant. Les vices réservés sont ensuite soumis à la garantie de parfait achèvement d'un an, garantie de l'entrepreneur de réparer les vices réservés dans l'année.
Les vices considérés comme non décelables pour un homme normalement diligent au jour de la réception sont eux considérés comme des vices cachés, et sont alors couverts par la garantie biennale ou décennale.

Si la réception n'a pas eu lieu, mais que le maitre d'ouvrage a pris possession des lieux et a payé l'entrepreneur, une réception tacite peut être reconnue par le juge. Ce ne sont pas les seuls critères examinés, d'autant que ces critères varient selon la nature du marché. De plus, il existe des situations favorables à la reconnaissance d'une réception tacite : la présence d'une clause de réception tacite, la prise de possession du chantier en cas d'abandon de chantier par l'entrepreneur et la revente de l'ouvrage par le maitre d'ouvrage.
Le but de ces critères est d'établir la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux.

La réception de travaux enfin réalisée ou établie entraîne d'importantes conséquences juridiques : elle met fin à l'obligation de l'entrepreneur de supporter les risques en cas de perte de la chose (responsabilité plus ou moins étendue s'il fournit les matériaux ou non), obligation transmise au maitre d'ouvrage. Elle met également fin à la possibilité pour le maitre d'ouvrage d'invoquer l'exception d'inexécution, et surtout la réception de travaux met fin à la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, et donc à des garanties contractuelles telle que la garantie de livraison ou son obligation de conseil et de renseignement.

Cependant, cette responsabilité contractuelle peut toujours être invoquée dans certains cas, car ayant une prescription de 10 ans, il reste possible au maitre d'ouvrage de l'invoquer si les garanties légales ne peuvent pas être mises en œuvre. En effet, deux garanties légales courent à compter de la réception, garanties de l'entrepreneur envers le maitre d'ouvrage :
Il y a la garantie biennale, qui est limitée aux cas de dommages affectant les éléments d'équipement dissociables, ne portant pas atteinte à la solidité de l'ouvrage.
Il y a également la garantie décennale, qui peut elle être enclenché en cas d'atteinte a la solidité de l'ouvrage, de dommages affectant les éléments indissociables, de dommages affectant un de ces éléments d'équipement rendant l'ouvrage impropre a sa destination, et de vice du sol.

Enfin, la réception de travaux entraine également des conséquences financières, car à partir de cette étape, le décompte général définitif peut être réalisé (par le maitre d'œuvre et validé par le maitre d'ouvrage), ce qui entraine le paiement du solde.
De plus, c'est à compter de la réception que la retenue de garantie doit être versé à l'entrepreneur (sauf en cas de réserves), et que le solde de l'assurance dommage-ouvrage commence est payé pour que l'assurance commence à courir.

Les conséquences de la réception sont donc très importantes pour les participants à la construction de l'ouvrage, d'où le besoin de bien comprendre cette notion. Or nous avons pu remarquer que certaines des notions principales à la reconnaissance d'une réception de chantier ne sont pas précisément définies, notamment les notions « d'ouvrage » et « d'habitabilité de l'ouvrage ».

Il est pourtant essentiel de pouvoir reconnaître l'existence d'un ouvrage, pour pouvoir en établir sa réception. Il est également important de pouvoir établir qu'un ouvrage est habitable ou non, pour pouvoir établir si la réception doit avoir lieu ou non.

De même, il faut noter que parmi les définitions existantes, peu sont réellement définies par le législateur, mais plutôt par l'usage, la doctrine et la jurisprudence. Cela concerne même des notions des plus importantes pour la réception, telle que les définitions de vice caché et de vice apparent. Ce sont pourtant deux notions vitales à la bonne appréhension d'une réception de travaux, puisque de la limite entre eux dépend la responsabilité ou non de l'entrepreneur.

Ces définitions floues, ou non posées par un article de loi, font que la réception qui paraît simple à établir et à réaliser correctement peut contenir des incertitudes. Il faut donc procéder avec rigueur et selon une base bien établie, tout en gardant à l'esprit qu'en cas de litige les juges du fond examineront au cas par cas.

Bibliographie :

I - Codes

Code civil, version consolidée au 2 mars 2017, LEGIFRANCE
Principalement pour les articles du Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété - Titre VIII : Du contrat de louage - Chapitre III : Du louage d'ouvrage et d'industrie - Section 3 : Des devis et des marchés (articles 1787 à 1799-1)

Code de la construction et de l'habitation, version consolidée au 1 juillet 2017, LEGIFRANCE
Principalement pour les articles du Livre II : Statut des constructeurs - Titre III : Construction d'une maison individuelle (articles L230-1à L232-2)

Code des marchés publics, abrogé le 1 avril 2016, LEGIFRANCE
Principalement pour les articles de la PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX POUVOIRS ADJUDICATEURS - TITRE IV : EXÉCUTION DES MARCHÉS - Chapitre Ier : Régime financier (articles 86 à 111)

II - Ouvrages généraux

M. BARRÉ-PÉPIN, *Répertoire de droit immobilier - Contrat de construction d'une maison individuelle*, Dalloz, 2007 (actualisation en juin 2016 sur Dalloz.fr)

B. BOUBLI, *Répertoire de droit civil - Contrat d'entreprise*, Dalloz, 2016 (actualisation en février 2017 sur Dalloz.fr)

B. BOUBLI, *Répertoire de droit immobilier - La réception tacite n'implique pas que l'ouvrage soit en état d'être reçu*, Dalloz, 2011

B. BOUBLI, *Répertoire de droit immobilier - Réception des travaux et vices cachés*, Dalloz, 2005

B. BOUBLI et collectif, *Mémento Urbanisme Construction*, Editions Francis Lefebvre, 2016-2017

P. LE TOURNEAU et collectif, *Droit de la responsabilité et des contrats - Contrats de service*, Dalloz, 2014

F. LINDITCH, *Répertoire de droit immobilier - Responsabilité décennale*, Dalloz, 2016 (actualisation en avril 2017 sur Dalloz.fr)

C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Répertoire de droit immobilier - L'acquéreur d'un immeuble à construire a un an pour agir en garantie des vices apparents, même dénoncés plus d'un mois après la prise de possession*, Dalloz, 2000

O. TOURNAFOND, *Répertoire de droit immobilier - Vente d'immeuble à construire*, Dalloz, 2004 (actualisation en juin 2016 sur Dalloz.fr)

III - Ouvrages spécialisés en droit de la construction

S. BRACONNIER et M. DEGOFFE, *Droit de la construction – Marchés publics de travaux : exécution financière*, Dalloz, 2013

B. DELAUNAY et F. MODERNE, *Droit de la construction – Responsabilité des constructeurs (droit public) : responsabilité contractuelle*, Dalloz, 2013

P. GRELIER WYCKOFF, *Pratique du droit de la construction*, Édition EYROLLES, 2015

P. MALINVAUD, *Droit de la construction - Responsabilité des constructeurs (droit privé) : garantie bienno-décennale – bénéficiaires et personnes tenues*, Dalloz, 2013

P. MALINVAUD et collectif, *Maîtrise d'ouvrage déléguée (droit privé)*, Dalloz, 2013

H. PERINET-MARQUET, *Droit de la construction – Architectes : droits et obligations contractuels*, Dalloz, 2013

H. PERINET-MARQUET, *Droit de la construction – Marchés privés de travaux : fin du contrat d'entreprise*, Dalloz, 2013

D. TOMASIN, *Droit de la construction – Contrats de construction de maison individuelle : exécution du contrat avec fourniture de plan*, Dalloz, 2013

IV - Sources législatives

ARTICLE 1792-6 du Code civil, définissant la réception et la garantie de parfait achèvement (consulté sur legifrance.gouv.fr le 21/06/17)

ARTICLE 40 de l'arrêté du 8 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux (consulté sur legifrance.gouv.fr le 24/07/17)

QUESTION ECRITE n° 08268 publiée dans le JO Sénat du 09/04/2009 - page 857 : Date de versement du solde d'un marché de maîtrise d'oeuvre (consultée sur senat.fr le 16/08/17)

V – Sources jurisprudentielles

Principales abréviations :

3e ch.civ. = 3ème chambre civile
CE = Conseil d'État
C. Cass = Cour de cassation
CAA = Cour administrative d'appel

Cour de cassation :

C. Cass., 2e ch.civ., 21 mars 1974, n°72-12.310

C. Cass., 3e ch.civ., 14 février 1990, n°88-15.937

C. Cass., 3e ch.civ., 4 novembre 1992, n°91-10.076

C. Cass., 3e ch.civ., 12 octobre 1994, n° 92-17.922

C. Cass., 3e ch.civ., 8 octobre 1997, n°96-11.027

C. Cass., 3e ch.civ., 22 mars 2000, n°98-20.250, P + B, Legroux c/ Société Chartres Grand Faubourg

C. Cass., 3e ch.civ., 27 février 2001, n°99-18114

C. Cass., 3e ch.civ., 4 avril 2001, n° S 99-14.970, SARL TBI c/ Soc. Kheops Bâtisseurs et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 21 mai 2003, n°02-10.052

C. Cass., 3e ch.civ., 16 février 2005, n° 03-16.880, Mutuelle assurance artisanale de France MAAF c/ Fonvieille et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 13 avril 2005, n° 03-20.575, SA Atlantique bâtiment construction c/ Époux Wambergue

C. Cass., 3e ch.civ., 8 novembre 2005, n°04-16932

C. Cass., 3e ch.civ., 24 mai 2006, n°04-19.716

C. Cass., 3e ch.civ., 31 janvier 2007, n°05-18.959

C. Cass., 3e ch.civ., 12 mai 2010, n°08-20.544, Rovello et a. c/ Pelletier et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 15 septembre 2010, n°09-13.442

C. Cass., 3e ch.civ., 12 janvier 2011, n°09-70.262

C. Cass., 3e ch.civ., 27 avril 2011, n°09-70.527

C. Cass., 3e ch.civ., 11 mai 2011, n°10-13.782

C. Cass., 3e ch.civ., 27 mars 2012, n°11-15.070

C. Cass., 3e ch.civ., 11 avril 2012, n°11-12.505
C. Cass., 3e ch.civ., 12 Septembre 2012, n°11-17.564

C. Cass., 3e ch.civ., 5 décembre 2012, n° 11-25.905, Bilgorai c/ jurisprudence Décor et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 6 mai 2015, n°13-24.947

C. Cass., 3e ch.civ., 13 juillet 2016, n°15-17.208, Époux X... c/ Société Batica et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 15 septembre 2016, n°15-20.143, Époux ROGE c/ GAN Assurances et a.

C. Cass., 3e ch.civ., 2 février 2017, n°15-29.420, Société Sogesmi c/ Époux X... et Société DCM Ravalement

C. Cass., 3e ch.civ., 20 avril 2017, n°16-10.486

C. Cass., 3e ch.civ., 17 mars 2004, n°00-22.522

C. Cass., 3e ch.civ., 25 février 1998, n°96-13.259

C. Cass., 3e ch.civ., 24 mars 2009, n°08-12.663

C. Cass., 3e ch.civ., 22 mai 1997, n°95-14.969

C. Cass., 1ère ch.civ., 5 décembre 2000, n°98-14.607

C. Cass., 3e ch.civ., 12 octobre 1994, n°92-16.533

Conseil d'État

CE, 10e et 1re sous-sections réunies, 12 décembre 1984, n°41590

CE, 17 février 1992, Ville d'Houplines c/ Association des Flandres pour l'éducation des jeunes inadaptés

CE, 17 mars 1999, n°156210, Société d'équipement de Toulouse Midi-Pyrénées

CE, 28 septembre 2001, n°182761, Société Quillery

CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 08 juin 2005, n° 261478

CE, 26 janv. 2007, n°264306, Société Mas, Entreprise Générale

CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 14 mai 2008, n°276664, Cofathec,

CE, 7e et 2e sous-sections réunies, 14 mai 2008, n° 295253, OPAC DE LA SEINE-MARITIME

CE, 6 février 2009, Société Jacques Rougerie

Cour administrative d'appel :
CAA de Nancy, 4e chambre, 31 mai 2010, n°08NC01369, Centre de gestion de Meurthe-et-Moselle

CAA de Douai, 1e chambre, 12 juin 2014, n°12DA00533

VI - Articles de revues

C. DREVEAU, Le principe du contradictoire dans les opérations de réception, Dalloz actualité, 1 février 2011
C. FLEURIO, *Responsabilité : focus sur les notions d'ouvrage et de réception*, Dalloz actualité, 21 février 2013

F. GARCIA, *CCMI et clause aménageant la réception : la prise de possession ne saurait suffire*, Dalloz actualité, 8 juin 2015

M-L. PAGÈS DE VARENNE, *Construction Urbanisme n°4 - Réception tacite et prise de possession effective*, LexisNexis, avril 2005

VII - Sites internet

economie.gouv.fr, consulté le 08/07/17
https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/daj/marches_publics/formulaires/EXE/notices_exe/notice_exe6.pdf
EXE6 – Réception des travaux Décision de réception - NOTICE EXPLICATIVE, par le MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES, Direction des affaires juridiques

fntp.fr, consulté le 24/07/17
http://www.fntp.fr/upload/docs/application/pdf/2015-04/n39_marches_n8_revision_norme.pdf
*Informations marchés - N° 39 - Marchés n° 8 En ligne le 3 mars 2015 ISSN 1769 - 4000 (*article 15 de la norme AFNOR NFP 03-002), par les travaux publics – fédération nationale

btp-nc.nc, consulté le 24/07/17
http://www.btp-nc.nc/wp-content/uploads/2015/10/nf-p-03-001.pdf
Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés (Article 17 de la norme AFNOR NFP 03-001), norme française homologuée par décision du Directeur Général d'AFNOR le 5 novembre 2000

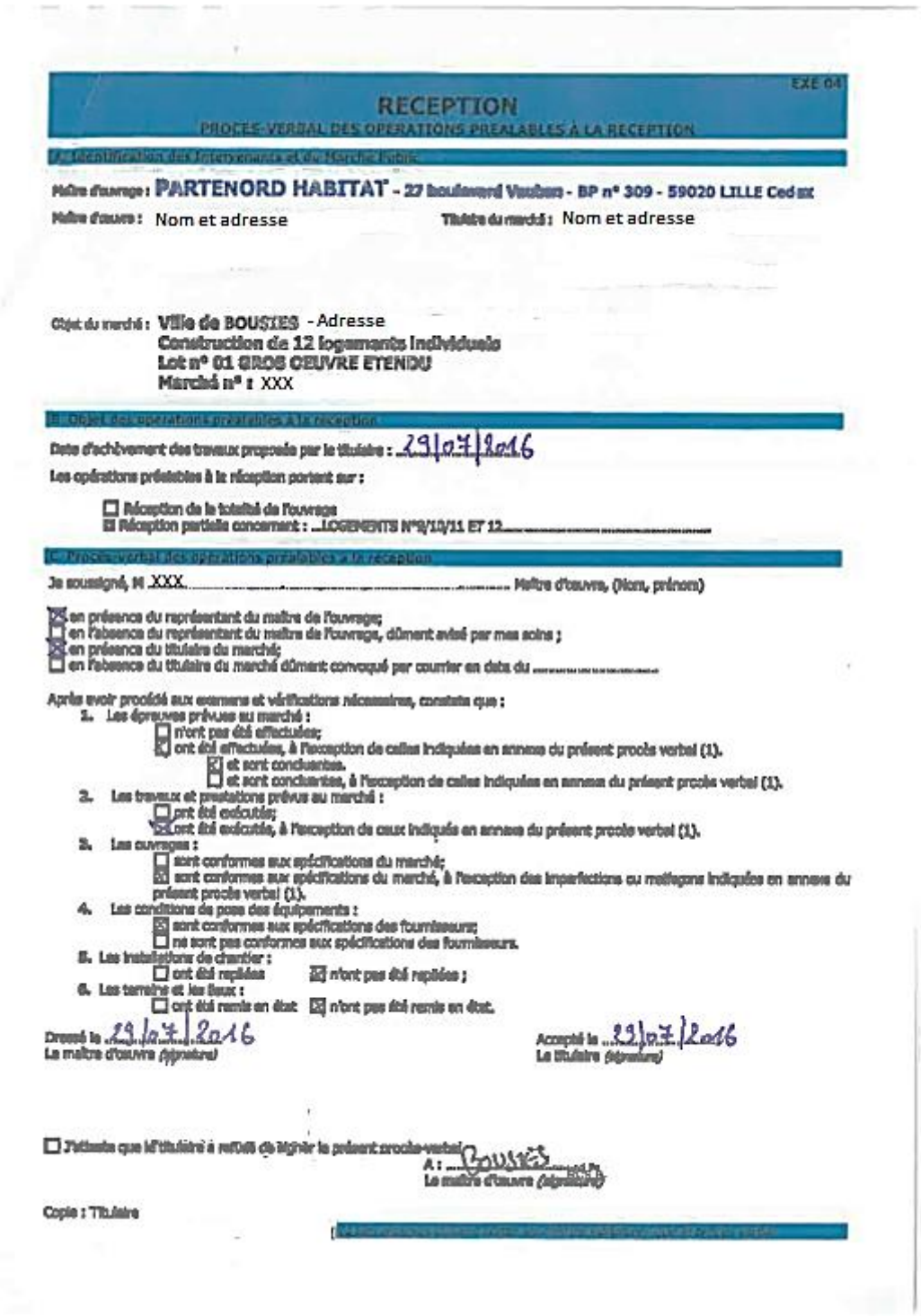
Net-iris.fr, consulté le 28/07/17

http://www.net-iris.fr/veille-juridique/jurisprudence/34560/la-clause-de-reception-tacite-et-sans-reserve-de-ouvrage-est-abusive.php
La clause de réception tacite et sans réserve de l'ouvrage est abusive, article publié le 12/05/2015 par J. BALATRE

lcccavocats.com, consulté le 28/07/17
http://www.lcccavocats.com/evolution-matiere-de-reception-tacite/
ÉVOLUTION EN MATIÈRE DE RÉCEPTION TACITE, article publié le 8 mars 2017 par le cabinet C. LAUGA

economie.gouv.fr, consulté le 18/08/17
https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Assurance-dommages-ouvrage
L'assurance de dommages ouvrage, article publié le 02/12/2016 par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)

Annexes :



EXE 04

RECEPTION

PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION

I- Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT** - 27 boulevard Vauban - BP n° 309 - 59020 LILLE Cedex

Maître d'œuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES** - Adresse
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

II- Objet des opérations préalables à la réception

Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire : 29/07/2016

Les opérations préalables à la réception portent sur :

☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
☒ Réception partielle concernant : LOGEMENTS N°9/10/11 ET 12

III- Procès-verbal des opérations préalables à la réception

Je soussigné, M XXX Maître d'œuvre, (Nom, prénom)

☒ en présence du représentant du maître de l'ouvrage;
☐ en l'absence du représentant du maître de l'ouvrage, dûment avisé par mes soins ;
☒ en présence du titulaire du marché;
☐ en l'absence du titulaire du marché dûment convoqué par courrier en date du .....

Après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

1. Les épreuves prévues au marché :
   ☐ n'ont pas été effectuées;
   ☑ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées en annexe du présent procès verbal (1).
      ☒ et sont concluantes.
      ☐ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées en annexe du présent procès verbal (1).
2. Les travaux et prestations prévus au marché :
   ☐ ont été exécutés;
   ☑ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués en annexe du présent procès verbal (1).
3. Les ouvrages :
   ☐ sont conformes aux spécifications du marché;
   ☒ sont conformes aux spécifications du marché, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées en annexe du présent procès verbal (1).
4. Les conditions de pose des équipements :
   ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs;
   ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.
5. Les installations de chantier :
   ☐ ont été repliées ☒ n'ont pas été repliées ;
6. Les terrains et les lieux :
   ☐ ont été remis en état ☒ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 29/07/2016
Le maître d'œuvre (signature)

Accepté le 29/07/2016
Le titulaire (signature)

☐ J'atteste que le titulaire a refusé de signer le présent procès-verbal

A : Bousies
Le maître d'œuvre (signature)

Copie : Titulaire

EXE 04

RECEPTION

PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION

ANNEXE N°1 LOT N° 1 MARCHE N° XXX

- mise en oeuvre sous-faces de toitures et éclairage intégré
- reprise défauts ciment sous-bassement
- joint de finition jonction terrasse / enduit
- ~~fer à béton garage n°8~~
- enlever le fer à béton garage n° 8
- couper bitume et cimenter passage entre cellier logement n° 6 et son garage
- cellier logement n° 6 : sortie de câble à diriger vers le bas
- couper bitume dans garage n° 6
- ragréage de finition garage n° 6
- bouchement câble coaxial logement n° 6
- 9

Dressé le .....
Le maître d'oeuvre *(signature)*

Accepté le .....
Le titulaire *(signature)*

Copie : Titulaire

EXE 05

RECEPTION
PROPOSITIONS DU MAITRE D'OEUVRE

A - Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT - 27 boulevard Vauban - BP n° 309 - 59020 LILLE Cedex**

Maître d'oeuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES** - Adresse
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

B - Objet des propositions du maître d'oeuvre

Les propositions du maître d'oeuvre portant sur :

☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
☒ Réception partielle concernant : LOGEMENTS N°9/10/11 ET 12.....

C - Propositions du maître d'oeuvre

Je soussigné, M ..XXX..... Maître d'oeuvre, (Nom, prénom)

Sur le vu du procès verbal des opérations préalables à la réception en date du : 29/07/2016

☒ Propose de prononcer la réception, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du ...29/07/2016...

Cette réception serait prononcée :

☐ sans réserve.

☒ sous réserves :

☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le .....

☒ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le 19/08/2016

☒ avec réserves :

☒ le titulaire du marché doit remédier aux imperfections et malfaçons énumérées à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le 19/08/2016

☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à : ..... € HT
(Indiquer le montant de la réfaction)

☒ les installations de chantier doivent être repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état avant le 19/08/2016

☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs avant le .....

☐ Propose de ne pas prononcer la réception.

A : Bousies....., le 19/08/2016
Le maître d'oeuvre *(signature et cachet)*

Copie : Titulaire

EXE 06 A

RECEPTION
DECISION DE RECEPTION

A. Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT** - 27 boulevard Vauban - BP n° 209 - 59020 LILLE Cedex

Maître d'œuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES** - Adresse
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

B. Objet de la DECISION DE RECEPTION

La Décision de Réception porte sur :

☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
☒ Réception partielle concernant : LOGEMENTS N°9/10/11 ET 12

B. Décision du maître d'ouvrage

Sur le vu :

☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception en date du 29/07/2016 et des propositions présentées le29/07/2016 par le maître d'œuvre ;
☐ de la lettre en date du..... par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée.

Le MAITRE D'OUVRAGE décide :

☒ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au** 29/07/2016

☒ que la réception est prononcée ;

☐ sans réserve.

☒ sous réserves :

☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le .....

☒ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le 19/08/2016

☒ avec réserves :

☒ le titulaire du marché doit remédier aux imperfections et malfaçons énumérées à l'annexe du procès verbal des opérations préalables à la réception avant le 19/08/2016.....

☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à : ..... € HT
(Indiquer le montant de la réfaction)

☒ les installations de chantier doivent être repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état avant le ...19/08/2016.....

☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs avant le .....

A LILLE, le 01/08/2016
Signature *(du Maître d'Ouvrage)*

EXE 08

RECEPTION

PROCES-VERBAL DE LEVEE DES RESERVES

A. Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT - 27 boulevard Vauban - BP n° 309 - 59020 LILLE Cedex**

Maître d'œuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES** - Adresse
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

B. Objet du procès verbal de levée des réserves

La levée des réserves porte sur :
☒

☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
☒ Réception partielle concernant : 9, 10, 11, 12

C. Procès-verbal de levée des réserves

Je soussigné, M .XXX..... Maître d'œuvre, (Nom, prénom)

☒ en présence du représentant du maître de l'ouvrage;
☐ en l'absence du représentant du maître de l'ouvrage, dûment avisé par mes soins ;
☐ en présence du titulaire du marché;
☒ en l'absence du titulaire du marché dûment convoqué par courrier en date du .....

Après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

1. Les épreuves prévues au marché :
   - ☐ n'ont pas été effectuées;
   - ☒ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées en annexe du présent procès verbal (1).
     - ☒ et sont concluantes.
     - ☐ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées en annexe du présent procès verbal (1).
2. Les travaux et prestations ayant fait l'objet de réserves :
   - ☒ ont été exécutés
   - ☐ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués en annexe du présent procès verbal (1).
3. Les ouvrages :
   - ☒ sont conformes aux spécifications du marché, les imperfections et malfaçons constatées ayant été corrigées;
   - ☐ sont conformes aux spécifications du marché, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées en annexe du présent procès verbal (1) qui n'ont pas été corrigées.
4. Les conditions de pose des équipements :
   - ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs;
   - ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.
5. Les installations de chantier :
   - ☒ ont été repliées ☐ n'ont pas été repliées ;
6. Les terrains et les lieux :
   - ☒ ont été remis en état ☐ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 16/11/2016
Le maître d'œuvre *(signature et cachet)*

Accepté le .....
Le titulaire *(signature et cachet)*

☐ J'atteste que le titulaire a refusé de signer le présent procès-verbal,
A : ....., le
Le maître d'œuvre *(signature et cachet)*

Copie : Titulaire

D. Observations relatives à la levée des réserves (à remplir par le titulaire)

RECEPTION

(PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU MAITRE D'OEUVRE (Levée des Réserves))

Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT - 27 boulevard Vauban - BP n° 309 - 59020 LILLE Cedex**

Maître d'oeuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES - Adresse**
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

Propositions complémentaires du maître d'oeuvre (Levée des Réserves)

Les propositions complémentaires du maître d'oeuvre (Levée des Réserves) portent sur :
☒

☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
☒ Réception partielle concernant : 9, 10, 11, 12

Propositions complémentaires

Je soussigné, M ..... Maître d'oeuvre, (Nom, prénom)

Sur le vu du procès verbal de levée des réserves en date du : 16/11/2016

☐ propose de rapporter la réception des travaux et prestations, l'exécution des épreuves mentionnées dans la décision de réception signée le ..... par le Maître d'Ouvrage n'ayant pas été concluante

☒ propose de lever toutes les réserves dont était assortie la décision de réception signée le 29/07/2016 par le Maître d'Ouvrage.

☐ propose de maintenir l'ensemble des réserves dont était assortie la décision de réception signée le ..... par le Maître d'Ouvrage.

☐ propose, parmi les réserves dont était assortie la décision de réception signée le ..... par le Maître d'Ouvrage, de maintenir celles énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves.

Les réserves maintenues concernent :

☐ l'exécution, avant le ....., des épreuves énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves

☐ l'exécution, avant le ....., des travaux et prestations énumérés en annexe au procès verbal de levée de réserves

☐ la correction, avant le ....., des imperfections et malfaçons énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves

☐ les installations de chantier doivent être repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état avant le .....

☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs avant le .....

A BOUSIES....., le 16/11/2016
Le maître d'oeuvre *(signature et cachet)*

Copie : Titulaire

EXE 06 B

RECEPTION
DECISION DE RECEPTION

A. Identification des Intervenants et du Marché Public

Maître d'ouvrage : **PARTENORD HABITAT - 27 boulevard Vauban - BP n° 309 - 59020 LILLE Cedex**

Maître d'œuvre : Nom et adresse

Titulaire du marché : Nom et adresse

Objet du marché : **Ville de BOUSIES** - Adresse
Construction de 12 logements individuels
Lot n° 01 GROS OEUVRE ETENDU
Marché n° : XXX

B. Objet de la DECISION DE RECEPTION

La Décision de Réception porte sur :
☒
- ☐ Réception de la totalité de l'ouvrage
- ☒ Réception partielle concernant : .....LOGEMENTS 9-10-11-12.....

B. Décision du maître d'ouvrage

Sur le vu :

☒ du procès-verbal de levée des réserves en date du.....16/11/2016..... et des propositions complémentaires présentées le.....16/11/2016..... par le maître d'œuvre ;

Le MAITRE D'OUVRAGE décide :

☒ d'accepter toutes les propositions complémentaires du maître d'œuvre relatives au procès verbal de levée des réserves

☐ de ne pas retenir les propositions complémentaires du maître d'œuvre relatives au procès verbal de levée des réserves et de :

- ☐ rapporter la réception des travaux et prestations, l'exécution des épreuves mentionnées dans la décision de réception signée le ..... n'ayant pas été concluante
- ☐ lever toutes les réserves dont était assortie la décision de réception signée le .....
- ☐ maintenir l'ensemble des réserves dont était assortie la décision de réception signée le .....
- ☐ parmi les réserves dont était assortie la décision de réception signée le ....., de maintenir celles énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves.

  Les réserves maintenues concernent :

  - ☐ l'exécution, avant le ....., des épreuves énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves
  - ☐ l'exécution, avant le ....., des travaux et prestations énumérés en annexe au procès verbal de levée de réserves
  - ☐ la correction, avant le ....., des imperfections et malfaçons énumérées en annexe au procès verbal de levée de réserves
  - ☐ les installations de chantier doivent être repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état avant le .....
  - ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs avant le .....

A LILLE, le ..22/11/2016
Signature *(du Maître d'ouvrage)*

Plan détaillé :

Remerciements : 2

Sommaire : 3

Introduction : 4

Partie 1 : La réception des travaux et ses caractéristiques 10

Chapitre 1 : La définition de la réception 10

Section 1 : La réglementation de la réception 10

§ 1 : L'article 1792-6 du Code civil portant sur les marchés privés 10

§ 2 : Le CCAG travaux de 2009 portant sur les marchés publics 13

Section 2 : Le déroulement de la réception 14

§ 1 : Marchés publics et formulaires EXE 14

§ 2 : Marchés privés et normes AFNOR 17

§ 3 : La réception judicaire 18

Section 3 : La représentation du maître d'ouvrage 19

Chapitre 2 : La réception tacite 20

Section 1 : Les nuances entre marchés publics et privés 21

§ 1 : Marchés publics 21

§ 2 : Marchés privés 23

Section 2 : Les situations favorables 24

§ 1 : La volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux 24

§ 2 : La clause de réception tacite 26

§ 3 : Les cas particuliers 28

Chapitre 3 : La réception assortie de réserves 30

Section 1 : La réserve d'un vice apparent 30

§ 1 : Vices apparents et vices cachés 31

§ 2 : La forme des réserves 33

§ 3 : Obligation d'assistance de l'architecte 34

Section 2 : La garantie de parfait achèvement 35

Partie 2 : Les conséquences de la réception de travaux 39

Chapitre 1 : La réception met fin à des garanties et responsabilités 39

Section 1 : Fin de l'exception d'inexécution 39

Section 2 : Fin de la responsabilité de l'entrepreneur en cas de perte de la chose 41

§ 1 : Obligation de supporter les risques 41

§ 2 : Fourniture de matériaux 43

§ 3 : Simple fourniture d'industrie 43

Section 3 : Fin de la responsabilité contractuelle 44
§ 1 : Garantie de livraison 45
§ 2 : Obligation de conseil et de renseignement 47

Chapitre 2 : La réception marque le point de départ d'autres garanties et responsabilités 48

Section 1 : La responsabilité contractuelle 49
§ 1 : Déplacement de la charge du risque sur le maître d'ouvrage 49
§ 2 : Prescription de la responsabilité contractuelle de 10 ans 50

Section 2 : GPA, garantie décennale et garantie biennale 51
§ 1 : Garantie biennale, garantie de bon fonctionnement 52
§ 2 : Garantie décennale 53

Chapitre 3 : La réception et ses conséquences financières 57

Section 1 : Le décompte général définitif et ses conséquences financières 57
§ 1 : Projet de décompte final 57
§ 2 : Le décompte général définitif 58
§ 3 : Paiement du solde 59

Section 2 : Garantie et assurance 60
§ 1 : Retenue de garantie en cas de réserves 60
§ 2 : Assurance Dommage-Ouvrage 62

Conclusion 64

Bibliographie 67

Annexes 73

Plan détaillé 80