Image not found or type unknown

L’enjeu de la réception des travaux

publié le **06/03/2015**, vu **3179 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La réception des travaux marque la fin du contrat d’entreprise passé entre le maître d’ouvrage et les constructeurs.

La réception des travaux, encadrée par la loi du 4 janvier 1978 dite « loi Spinetta », est une formalité incontournable par laquelle le maître d’ouvrage effectue une déclaration où il reconnaît accepter les travaux réalisés par l’entrepreneur.

La réception des travaux est contradictoire à la demande du maître d’ouvrage soit :

- de façon amiable,
- de façon judiciaire (prévue par l’article 1792-6 du Code civil).

En pratique, la réception des travaux se matérialise par un procès-verbal, sur lequel le maître d’ouvrage peut inscrire des réserves post travaux lorsqu’il a entendu contester leur conformité à la commande passée.

Toutefois, le maître d’ouvrage peut voir son refus être considéré comme abusif si :

- les travaux ont quasiment été achevés,
- les lieux en travaux ont été considérés comme habitables (tel peut être l’hypothèse d’un immeuble à usage d’habitation).

Il existe une situation qui peut prêter à confusion pour le maître d’ouvrage, c’est celle de la réception tacite des travaux lorsque celui-ci à payer le solde à l’entrepreneur.

En effet, une acceptation tacite a été reconnue par la jurisprudence qui a déduit la satisfaction du maître d’ouvrage de l’entier paiement du solde.

Il résulte de la réception des travaux la fin du contrat d’entreprise passé entre le maître d’ouvrage et les constructeurs.

Dès lors, le marché devient soumis :

- aux régimes des garanties, ou
- au régime de la responsabilité décennale.

En ce qui concerne la garantie de parfait achèvement, elle est exclusivement souscrite par les entrepreneurs et demeure valable dans la limite d’une année suivant la réalisation des travaux.

Elle peut être actionnée suite à la survenance de tous types de désordres sont constatés par le maître d’ouvrage après réception des travaux.

Ainsi une reprise des travaux a lieu en fonction du type de constatations effectuées c’est-à-dire :

- soit il y aura eu inscription de réserves sur le procès-verbal de réception des travaux (désordres constatés antérieurement)
- soit une réclamation aura été faite par voie de notification écrite (désordres constatés postérieurement)

S'agissant de la garantie biennale de bon fonctionnement, le maître d'ouvrage peut, lorsque la responsabilité de l'entrepreneur est fondée, engager une action dans les deux ans de sa réception.

La garantie biennale de bon fonctionnement concerne les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage (Civ., 3e, 21 oct. 2009, Bull. civ. III, n° 226).

A titre d'exemple, il peut être cité un arrêt de la Cour de cassation où celle-ci a jugé que :

*« (…) refuse en effet de considérer qu'un carrelage puisse relever de la garantie de bon fonctionnement, en notant que celui-ci est n'est pas destiné à fonctionner ». (*Civ., 3e, 11 sept. 2013, n°12-19.483).

Cependant, lorsque des sinistres bien plus graves sont constatés, c'est la responsabilité décennale qui est mise en jeu.

En effet, la responsabilité décennale s'applique aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage (articles 1792, 1792-2 et 2270 du Code Civil) et celle-ci fait l'objet d'une assurance obligatoire.

La responsabilité décennale concerne les désordres qui mettent en péril la structure ou la solidité de l'ouvrage.

Concernant les actions engagées par le maître d'ouvrage, ceux-ci devront être particulièrement vigilants car la réception des travaux constitue le point de départ des délais de ces deux garanties et de la responsabilité décennale.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés