

La notion d'achèvement en droit de la construction : définition et modalités

publié le 03/06/2012, vu 32223 fois, Auteur : [Anthony Bem](#)

L'achèvement est une notion du droit de la construction qui doit se distinguer chronologiquement d'autres opérations juridiques telles que la réception ou la livraison du bien.

I - La définition de la notion d'achèvement en droit de la construction

L'achèvement des travaux de construction immobilière et la garantie qui l'accompagne donnent lieu à un contentieux récurrent et nourri souvent au profit des acquéreurs.

En effet, c'est l'achèvement des travaux qui permet la réception du bien achevé et les éventuelles corrections des problèmes mineurs où le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage réalisé, avec ou sans réserves.

La garantie de parfait achèvement est d'ailleurs intimement liée à celle d'achèvement.

Or, le code de la construction et de l'habitation précise la notion d'achèvement lors des ventes en l'état futur d'achèvement ou à terme.

C'est ainsi que l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'immeuble vendu est réputé achevé « *lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination* »

La constatation de l'achèvement n'emporte pas reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat mais met fin à la garantie d'achèvement due par le vendeur à l'acquéreur.

Ainsi, la loi prévoit que l'appréciation de l'achèvement d'un bien immobilier ne suppose pas la prise en considération :

- des défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel,
- des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou les éléments d'équipement impropres à leur utilisation.

Ainsi, la notion d'achèvement est large et peut être confondue avec de nombreuses notions voisines.

II - Les modalités de constatation d'achèvement des travaux : le constat d'achèvement

Les modalités d'achèvement ont récemment bénéficié de réformes.

L'achèvement de l'immeuble est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée, soit par un organisme de contrôle indépendant lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'ouvrage (article R.261-18-1 du code de la construction et de l'habitation).

Lorsque la constatation est faite par les parties, elle doit faire l'objet d'un acte de la part du notaire qui a reçu la vente; cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation sera faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente le prévoit ou lorsqu'il n'y a pas eu accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement sera parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

Enfin, l'achèvement des travaux est inhérente à l'obligation pour le constructeur de finaliser l'immeuble : la garantie de parfait achèvement ou de « parachèvement ».

C'est ainsi que l'article 1792-6 du code civil dispose que :

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. 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.

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 par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

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.

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 ».

La réception est donc l'acte unique et unilatéral du maître d'ouvrage par lequel il déclare recevoir la construction, valide le travail exécuté, met fin à la responsabilité contractuelle des entrepreneurs et opère transfert de la garde du bien au maître d'ouvrage.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action et pour vos consultations en ligne en cliquant [ici](#).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com