



QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE RÉCEPTION ET LIVRAISON LORS D'UN ACHAT IMMOBILIER ?

Fiche pratique publié le 14/04/2021, vu 13781 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Réception et livraison mettent en scène des personnes différentes et entraînent des conséquences juridiques différentes.

Il est important de différencier les notions de réception et de livraison car, même si elles sont proches dans le temps, ces termes désignent deux étapes distinctes dans le domaine de la construction.

LA RÉCEPTION SERT A VERIFIER LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION, ELLE EST LE POINT DE DÉPART DES GARANTIES LÉGALES

Selon l'article 1792-6 du Code Civil, la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage décide ou non d'accepter l'ouvrage à l'issue de travaux de construction qu'il a commandés auprès d'une ou plusieurs entreprises.

La réception concerne donc le **maître d'ouvrage** (dans le cas d'une VEFA, il s'agit du promoteur immobilier) qui réceptionne des travaux réalisés par les **entreprises** à la fin de la construction. La réception lui permet de vérifier si les travaux effectués sont bien conformes au cahier des charges initial et si l'ensemble des demandes du contrat ont été prises en compte.

Cette réception est faite par voie d'un procès-verbal établi au contradictoire des entreprises afin de noter d'éventuelles réserves sur les travaux si des défauts de construction sont constatés.

La réception est importante car elle marque le **point de départ des 3 garanties légales** des constructeurs prévues aux articles 1792 et suivants du Code Civil : **la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale, la garantie décennale**. A ces garanties légales des constructeurs, s'ajoute la création jurisprudentielle de garantie des « *dommages intermédiaires* ».

LA LIVRAISON CORRESPOND À LA REMISE DES CLÉS AU PROPRIÉTAIRE

Alors que la réception implique celui qui a commandé les travaux et celui qui les effectue, la livraison concerne **le maître d'ouvrage** et **l'acheteur**. Concrètement, les clés du logement acquis en VEFA sont remises à l'acheteur qui, ainsi, s'en voit transférer la propriété.

La livraison intervient donc après la réception et matérialise l'acte par lequel un vendeur en VEFA remet un logement à son acquéreur afin qu'il en prenne possession.

Le propriétaire en VEFA bénéficie de dispositions spécifiques contre son vendeur.

En application des articles 1642-1 et 1648 du Code Civil, l'accédant propriétaire dispose d'une action en cas de **vices ou défauts de conformité apparents**. Or les délais de cette action courent à compter de la livraison, c'est-à-dire de la prise de possession.

Le propriétaire peut également agir en responsabilité à l'encontre de son vendeur en VEFA pour des **vices cachés** sur le fondement des dispositions des articles 1646-1 et 1792 et suivants du Code civil. Dans ce cas, le caractère apparent ou caché des vices s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage et à la date de réception et non de la livraison.

BON À SAVOIR : L'acquéreur peut invoquer de façon cumulative l'action en réparation des vices apparents et l'action en garantie décennale lorsqu'il agit en réparation contre le vendeur en l'état futur d'achèvement.

[Je suis à votre disposition si vous souhaitez me consulter sur ces questions.](#)

[Me Michèle BARALE](#)