Image not found or type unknown

COPROPRIETE : LA RECEPTION DES TRAVAUX

publié le **28/07/2020**, vu **12135 fois**, Auteur : RYBIA IMMOBILIER

Réaliser des travaux n'est pas forcément chose aisée. Il faut déterminer avec précision leur objet, suivre leur avancée, procéder à leur réception… Cette dernière étape est cruciale car elle met en jeu le syndic.

La réception est "*l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve, et constate que les constructeurs ont accompli leurs engagements contractuels*" (article 1792-6 du Code civil).

-EFFETS DE LA RECEPTION -

La réception est un acte fondamental dans la construction car elle entraîne plusieurs conséquences très importantes :

- la fin des rapports contractuels entre le maître d'ouvrage et les locateurs d'ouvrage,
- la purge des vices apparents non réservés qui ne peuvent plus être l'objet de réclamations par le maître d'ouvrage,
- le transfert du risque de la garde de l'ouvrage sur le maître d'ouvrage,
- **le point de départ des garanties** : garanties de parfait achèvement (article 1792-6 du Code Civil), biennale (article 1792-3 du Code civil), décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil) et délai de dix ans de la responsabilité contractuelle de droit commun.

En cas d'acceptation, avec ou sans réserve, la décision fixe également la date d'achèvement des travaux.

- FORMES DE LA RECEPTION -

La réception incombe au maître de l'ouvrage qui peut être sanctionné par des dommages intérêts en cas de refus abusif de réceptionner.

L'entrepreneur dont les travaux sont examinés doit obligatoirement être présent ou, en cas d'absence, y avoir été dûment convoqué. A défaut, la réception lui est inopposable.

Elle revêt la forme d'un procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et visé par l'entrepreneur et éventuellement par le maître d'œuvre. La réception tacite de travaux inachevés est possible à condition que soit constatée la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux.

Cependant, la réception expresse avec procès-verbal de réception est conseillée afin d'éviter toute interprétation litigieuse.

La réception peut intervenir à l'amiable, auquel cas elle peut être expresse ou tacite. C'est le maître d'ouvrage, le plus souvent conseillé par le maître d'œuvre, qui prononce alors la réception.

Si la réception est expresse, sa date ne pose pas de difficulté puisque les parties la déterminent contradictoirement. **Si la réception est tacite**, elle est plus délicate puisqu'il faudra que les parties s'entendent pour accorder à certains indices la valeur d'une réception et pour la dater.

Souvent l'absence d'un tel accord contraint les parties à avoir recours à l'autre modalité de réception prévue par la loi : **la réception judiciaire**.

Le juge aura recours à un faisceau d'indices pour déterminer si les parties se sont entendues pour réceptionner un ouvrage en état de l'être. Mais cette technique reste d'un maniement délicat comme en attestent les nombreux arrêts rendus en la matière depuis le début de l'année par la Cour de cassation et plusieurs Cours d'appel.

Le critère de l'habitabilité est déterminant, puisque dans deux décisions récentes (Cass. 3è civ., 27 janvier 2009, n°07-17563 et 19 mai 2009, n°08-16200), la Cour de cassation estime qu'il ne peut y avoir de réception si l'ouvrage est inhabitable, quand bien même il serait quasiment achevé.

L'autre critère déterminant **est le paiement des travaux**. Si le paiement de la totalité ou de la quasi-totalité des travaux ne permet pas à lui seul de caractériser la réception tacite (Cass. 3è civ., 5 mai 2009, n°08-13830), en revanche, le refus de s'acquitter du solde des travaux interdit de caractériser la réception tacite (Cass. 3è civ., 24 mars 2009, n°08-12663).

Toutefois, si ce refus est motivé par des difficultés financières du maître d'ouvrage, la réception tacite peut tout de même être prononcée (CA Paris, 7 janvier 2009, Juris-Data n°2009-374074).

De même, la restitution par le maître d'ouvrage de la caution substituant la retenue de garantie peut contribuer à caractériser la réception tacite (Cass. 3è civ. 10 mars 2009, n°08-11173).

Ainsi, le cumul de l'existence de ces critères, prise de possession de l'ouvrage, achèvement des travaux et règlement de la facture, **permettra de caractériser la réception tacite** (CA Aix en Provence, 19 février 2009, Juris-Data n°2009-003421), tandis que l'absence de règlement et de prise de possession conduira à rejeter la réception tacite (CA Bordeaux, 12 mars 2009, Juris-Data n°2009-376872).

La réception tacite ne manquera pas de soulever bon nombre de difficultés en copropriété.

L'incertitude de la date de réception d'un ouvrage ne manquera d'être problématique en période de fin de garantie avec le risque, pour le syndicat de copropriétaire d'être forclos dans une éventuelle action en raison de sa prescription.

- MODALITES DE LA RECEPTION -

Le recours à la procédure de la réception unique telle que prévue aux articles 41 et 42 du C.C.A.G. travaux peut être préalablement accompagné des OPR (Opérations préalables à la Réception) pour les chantiers importants

D'autre part, la réception peut être :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- globale : elle fait l’objet d’une opération d’ensemble à la fin des travaux, quelle que soit l’importance et la durée de ceux-ci ;

- partielle : elles sont organisées en fonction de l’état d’avancement des travaux.

L’article 42 du C.C.A.G. travaux permet de connaître dans quels cas il est possible d’utiliser cette procédure. Elle est plus particulièrement conseillée pour les travaux à tranches ou lorsque le maître de l’ouvrage entend prendre possession des ouvrages au fur et à mesure de leur réalisation.

Il est particulièrement utile de prévoir dans les C.C.A.P. maîtrise d’œuvre et travaux une clause indiquant que la réception sera unique et globale. Cela permet de réaliser un transfert de risques à la même date pour tout l’ouvrage et d’éviter les inconvénients du transfert de garde de parties d’ouvrages au maître d’ouvrage ainsi que des contestations éventuelles d’entrepreneurs qui rejetteraient sur le maître d’ouvrage des malfaçons ou insuffisances dont il serait difficile de demander réparation. Cela permet également d’obtenir une plus grande clarté dans le déroulement des opérations.

- RECEPTION AVEC OU SANS RESERVES –

La réception sans réserve exonère le constructeur de toute responsabilité pour les désordres apparents. Quant à la réception avec réserves, elle implique que les défauts apparents (désordres de conformité ou malfaçons) ne peuvent être indemnisés au titre de la garantie deparfait achèvement que s’ils sont mentionnés dans le procès-verbal de réception. Les dommages ou défauts de conformité non apparents à la réception et qui se révèlent dans l’année qui suit, sont notifiés par écrit à l’entrepreneur par le maître de l’ouvrage.

Les réserves mineures ou "menues réserves" ne doivent pas empêcher de prononcer la réception. Il est possible dans ces derniers cas de surseoir au décompte définitif jusqu'à ce que ces menues réserves soient levées. Il est également possible de convenir avec l’entrepreneur d’une réfaction sur les prix, conformément à l’article 41.7 du C.C.A.G. travaux.

Les réserves dûment qualifiées permettent de prolonger la responsabilité contractuelle des constructeurs tant qu’elles ne sont pas levées.

Le maître de l’ouvrage peut refuser la réception si les travaux ne sont pas achevés, sous réserve de leur importance comme indiqué ci-dessus, ou si les vices de conception ou de construction sont trop importants.

Les réserves à la réception sont les réserves émises par le maître de l’ouvrage et non les réserves émanant des professionnels de la construction. Elles ont pour fonction de maintenir les droits du maître de l’ouvrage à recevoir un ouvrage conforme aux spécifications du contrat et aux règles de l’art. Elles ne font pas obstacles à la réception. Elles se distinguent des désordres évoqués lors des périodes de garantie par, notamment, leur caractère apparent lors de la réception.

Pour obliger les constructeurs à remédier aux vices de construction ou de conception qu’elles visent, les réserves doivent revêtir une certaine importance au regard de l’ensemble des travaux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En ce qui concerne les réserves mineures ou menues réserves, elles ne peuvent empêcher la réception de produire ses effets. Il convient dans ce cas simplement de surseoir au décompte définitif jusqu'à ce qu'elles soient exécutées par les entrepreneurs ou bien de déduire du décompte les sommes nécessaires à la réparation des malfaçons.

- CATEGORIES DE RESERVES -

Le C.C.A.G. distingue plusieurs catégories de réserves :

- les réserves fondées sur l'exécution de futures épreuves (article 41-4) Elles ne sont levées que si ces épreuves s'avèrent concluantes ; si elles n'ont pas été réalisées au jour de la réception. Le maître de l'ouvrage peut décider de prononcer la réception, l'entrepreneur devant exécuter ces prestations dans un délai déterminé (article 41-5). Un nouveau procès-verbal devra être dressé ;

- les réserves pour malfaçons (article 41-6). Les entrepreneurs doivent y remédier dans un délai fixé par le maître de l'ouvrage en fonction de la nature ou de l'importance des travaux à exécuter, ou à défaut, trois mois avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.

Lorsque le délai de garantie contractuelle arrive à terme, le maître d'ouvrage doit prendre une décision de prolongation de délai de garantie (article 44-2 du CCAG travaux).

L'article 41.6 du cahier des clauses administratives générales (C.C.A.G.) travaux organise plus précisément cette levée de réserves.

Article 1792-6 du Code civil :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIAR

Article 41 du CCAG : http://www.marche-public.fr/CCAG-travaux/41-reception.htm

Article 42 du CCAG : http://www.marche-public.fr/CCAG-travaux/42-receptions-partielles.htm

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés