

Construction d'ouvrage : attention à la réception

Compte tenu de ses enjeux, la réception de l'ouvrage (qui ne sera traitée ici que dans le cadre des marchés privés de travaux) doit faire l'objet d'une attention particulière, aussi bien de la part du constructeur que du maître d'ouvrage, notamment pour faciliter la résolution des litiges en cas de survenance de désordres ultérieurs.



Par M^{me} Clara Berardi et M^{me} Thomas Dunand, avocats au Barreau d'Annecy.

L'importance de la réception

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage qui a été réalisé, avec ou sans réserve (article 1792-6 du Code civil). Elle intervient donc en fin de chantier.

Outre le fait que la réception emporte le transfert des risques et de la garde de l'ouvrage, elle est également particulièrement importante en ce qu'elle constitue le point de départ des garanties légales offertes au maître d'ouvrage, à savoir :

- La garantie de parfait achèvement, d'une durée d'un an à compter de la réception,
- La garantie de bon fonctionnement, d'une durée de deux ans à compter de la réception,
- La garantie décennale, d'une durée de dix ans à compter de la réception : elle couvre les vices cachés à réception qui présentent une certaine gravité (atteinte à la solidité ou impropriété à destination). S'agissant des désordres de nature décennale, il convient de préciser que le constructeur doit avoir souscrit une assurance de responsabilité décennale, qui est une assurance obligatoire et par ailleurs que ces désordres peuvent faire l'objet d'un préfinancement par l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître d'ouvrage.

Le constructeur est également susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle en présence de désordres dits « intermédiaires », qui n'atteignent pas la gravité nécessaire pour être qualifiés de désordres de nature décennale. Le délai d'action est également de dix ans à compter de la réception. Ces désordres, ainsi que les désordres relevant de la garantie de bon fonctionnement, sont parfois couverts par l'assureur au titre des garanties facultatives.

La réception de l'ouvrage permet donc d'actionner l'assurance de responsabilité décennale en cas de survenance ultérieure d'un désordre de nature décennale, ainsi que les garanties facultatives éventuellement souscrites qui ne prennent généralement effet qu'après réception.

Il est également indispensable d'en connaître la date avec précision pour agir dans les délais impartis, ce qui est évidemment plus simple lorsque celle-ci a fait l'objet d'un procès-verbal dressé régulièrement. Il est précisé que le constructeur n'est bien sûr pas exempté de toute responsabilité en cas de survenance de désordres avant réception, mais qu'il existe un risque élevé qu'il ne soit pas assuré à ce titre.

L'importance de la réception dans la vente d'immeuble à construire

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu d'une garantie particulière envers son acquéreur, dite « garantie des vices apparents » (article 1462-1 du Code civil), outre les garanties de bon fonctionnement et décennale susmentionnées.

L'action contre le vendeur d'un immeuble à construire sur ce fondement est enfermée dans un délai d'un an qui court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Prise de possession de l'ouvrage par l'acquéreur : c'est la livraison, à ne pas confondre avec la réception. Elle correspond généralement à la remise des clés à l'acquéreur,
- Réception, entre le vendeur d'immeuble à construire (maître d'ouvrage) et les entreprises.

Il est donc dans l'intérêt du vendeur d'immeuble à construire, de veiller à ce que la réception ait lieu sans tarder.

L'importance des réserves à réception

Les vices apparents sont couverts par une réception sans réserve. Il est donc important de bien les mentionner sur le PV de réception, pour conserver une possibilité d'action à ce titre.

Une particularité est toutefois à signaler en matière de contrat de construction de maison individuelle, puisque l'acquéreur, sauf à avoir été assisté d'un professionnel lors de la réception, dispose d'un délai de 8 jours pour notifier les réserves.

En matière de réception, le maître d'ouvrage dispose des pleins pouvoirs, car sans son accord, aucune réception amiable ne peut intervenir. Il bénéficie toujours de la faculté de réceptionner quand bien même l'entreprise s'y opposerait.

Les effets de la réception sur le volet financier du chantier

Après réception et en fonction de ce qui était prévu au marché, les parties vont, tout d'abord, pouvoir « faire les comptes » en procédant à l'établissement du décompte général et définitif (DGD), dont les modalités sont strictement encadrées par la norme Afnor NF P03-001 lorsqu'elle est applicable. À cette occasion, l'entreprise listera les sommes qu'elle estime devoir récupérer au titre de son marché, alors que le maître d'ouvrage procédera aux déductions qui s'imposent (moins-values, pénalités de retard, etc.).

Par ailleurs, il convient de préciser que la réception lorsqu'elle est prononcée avec réserves, permet au maître d'ouvrage de retenir une partie des sommes dues à l'entrepreneur, dans la limite de 5 % du montant total du marché de travaux.

Ce mécanisme de retenue de garantie permet au maître d'ouvrage de bénéficier d'un moyen de contraindre l'entrepreneur pour qu'il intervienne rapidement et procède à la levée des réserves émises à réception.

Il convient, toutefois, de préciser que ce mécanisme devra être prévu au contrat et ne permettra au maître d'ouvrage de consigner les sommes dues à l'entrepreneur que pendant une année. Au-delà, il sera, en principe, tenu de débloquent les fonds...

La réception en pratique

Les textes définissent la réception comme « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves » et précisent qu'« elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. »

Il en résulte qu'en matière de réception, c'est le maître d'ouvrage qui dispose des pleins pouvoirs, puisque d'une part, sans son accord, aucune réception amiable ne peut intervenir, et que d'autre part, le maître d'ouvrage bénéficie toujours de la faculté de réceptionner quand bien même l'entreprise s'y opposerait.

À l'inverse, l'entreprise bénéficie de prérogatives beaucoup plus limitées, puisqu'elle peut seulement solliciter du maître d'ouvrage qu'il réceptionne

amiablement ou solliciter du tribunal qu'il ordonne une réception judiciaire.

Cette dernière solution impose toutefois à l'entreprise de saisir le tribunal pour qu'il fixe la réception à la date à laquelle les ouvrages sont « en état d'être reçus », étant précisé que l'entreprise pourrait être tenue de solliciter au préalable la désignation d'un expert judiciaire qui devra se prononcer techniquement sur l'état de l'ouvrage.

Ainsi, la réception peut normalement prendre deux formes :

- Soit la réception est prononcée amiablement (réception expresse) et dans ce cas les parties établissent, pour des raisons probatoires évidentes, un procès-verbal de réception listant les éventuels désordres, malfaçons et non-conformités affectant les ouvrages ;

Dans cette hypothèse, la réception doit impérativement être contradictoire, ce qui signifie que l'entreprise doit être dûment convoquée aux opérations de réception par le maître d'ouvrage, peu importe qu'elle soit présente et/ou qu'elle accepte de signer le PV de réception.

- Soit la réception est prononcée par le juge (réception judiciaire), qui en fixe la date et indique au besoin si certaines réserves doivent être associées à cette réception.

Toutefois et compte tenu de l'importance des effets attachés à la réception, la jurisprudence admet une troisième forme de réception (réception tacite) pour pallier la situation trop fréquente où le maître d'ouvrage prenait possession des ouvrages sans pour autant signer de PV de réception. Si la réception tacite peut parfois permettre, tant à des maîtres d'ouvrage qu'à des entreprises, de faire prendre en charge un sinistre par l'assureur dommages-ouvrage ou l'assureur de responsabilité décennale, ce type de réception ne doit aucunement devenir la norme et doit rester, dans l'intérêt de tous, l'exception.

Il convient donc de retenir qu'il faut réceptionner amiablement les ouvrages en fin de chantier, quand bien même les travaux ne donneraient pas pleinement satisfaction, en notant sur le procès-verbal de réception les réserves qui s'imposent. ●