La réception est une étape clé dans la vie d'un chantier : elle permet au maître de l'ouvrage d'accepter, ou non, l'ouvrage réalisé par l'entrepreneur et, le cas échéant, de formuler des réserves en cas de vices de construction ou de défauts de conformité affectant l'ouvrage réceptionné.

Elle est capitale dès lors qu'elle est une condition sine qua non de la mise en jeu de la garantie décennale et de son assurance obligatoire. En l'absence de réception, le maître d'ouvrage ne pourra faire jouer la garantie décennale du constructeur et l'assurance attachée à cette garantie.

La réception joue ainsi un rôle primordial dans le processus de mise en jeu de la responsabilité des constructeurs.

La réception est encore au cœur de l'actualité jurisprudentielle, qui en détermine les contours, mais aussi législative avec la réception des travaux réservés par l'acquéreur dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Qu'est-ce que la réception des travaux ?

L'article 1792-6 alinéa 1er du Code civil définit la réception comme « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. »

La réception consiste en l'approbation par le maître d'ouvrage de l'ouvrage exécuté.

Qui doit procéder à la réception des travaux ?

L'article 1792-6 alinéa 1er du Code civil dispose que la réception « 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. »

En pratique, la réception intervient le plus souvent à l'initiative des locateurs d'ouvrage (entreprise de travaux, architecte, etc.).

Le maître de l'ouvrage profane peut se faire accompagner d'un professionnel, assistant à maîtrise d'ouvrage ou d'un expert lors de la réception des travaux afin de lister les désordres apparents devant faire l'objet de réserves.

En principe, la réception est contradictoire, les locateurs d'ouvrage et le maître d'ouvrage participent aux opérations de réception.

Ainsi, un procès-verbal de réception non signé par le maître d'ouvrage ne permet pas d'établir la réception des travaux (Cass. 3e civ., 23 mai 1991, n°89-20.552).

Comment se déroulent, en pratique, les opérations de réception ?

Il est recommandé de procéder à la réception en plein jour et de manière minutieuse pour vérifier toutes les finitions et équipements.

Généralement, la visite débute par l'extérieur et les éventuelles parties communes de l'immeuble dont certains détails sont parfois négligés (interphone, boîte aux lettres…) ensuite la visite dépendant de la configuration des lieux suivra généralement ce parcours : hall d'entrée, couloir principal, cuisine, chambres ou bureaux et enfin les salles d'eau.

Chaque pièce sera examinée selon un cahier des charges précis en accordant une attention particulière au bâti (fissures, malfaçons) aux ouvertures (mode d'ouverture, épaisseur du vitrage, etc.) aux finitions et par le test de tous les équipements présents.

Afin de conserver des preuves, il est recommandé de prendre des photographies.

Les vices apparents à la réception relèvent de la garantie de parfait achèvement. Ainsi, le constructeur dispose d'un délai d'un an pour faire réaliser les travaux qui ont fait l'objet de réserves au titre de la garantie de parfait achèvement.

Quels sont les effets de la réception ?

La réception a pour effet de mettre fin au contrat de louage d'ouvrage de sorte qu'elle marque généralement l'achèvement des travaux.

Sur ce point, la norme NF P03-001 dite « cahier des clauses administratives générales », qui est très souvent contractualisée dans le cadre des marchés de travaux privés, prévoit, à l'article 17.2, que la réception ne peut être demandée qu'à l'achèvement de l'ouvrage prévu au marché de l'entrepreneur.

Pourtant, l'achèvement n'est pas une condition de la réception. La réception peut ainsi être prononcée alors même que l'immeuble n'est pas habitable.

Le principe selon lequel l'achèvement des travaux n'est pas une condition de la prise de possession et de la réception d'un ouvrage a été réaffirmé récemment par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 30 janv. 2019, n°18-10.197, 18-10.699, FS-P+B+I).

La réception marque l'acceptation des travaux en l'état par le maître de l'ouvrage. Les désordres apparents et non réservés sont couverts par la réception.

Ainsi, lors des opérations de réception, si le maître d'ouvrage constate des désordres, il doit impérativement les mentionner dans le procès-verbal de réception sous la forme de réserves car la réception joue comme un quitus pour les défauts de conformité et les vices apparents de l'ouvrage qui n'ont pas été réservés.

La réception sans réserve purge l'ouvrage des désordres apparents et rend exigible le solde du prix.

Le constructeur a la garde du chantier jusqu'à la réception. Les risques affectant la construction (vol, incendie) sont donc transférés au maître d'ouvrage lors de la réception.

Enfin, la réception constitue le point de départ des délais pour agir contre les constructeurs sur le fondement des garanties légales (garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale).

À défaut de réception, les garanties légales ne peuvent être invoquées. Ainsi, si une inexécution ou une mauvaise exécution contractuelle est alléguée par le maître d'ouvrage, ce dernier pourra seulement agir à l'encontre du constructeur sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Il devra alors démontrer que celui-ci a commis une faute dans l'exécution de son contrat.

Qu'est-ce qu'un désordre apparent ?

Un désordre apparent est un désordre visible pour le maître d'ouvrage profane.

En effet, selon la jurisprudence, le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage, normalement diligent, au jour de la réception (Cass., Civ. 3ème, 23 novembre 1976, Bull.civ. III, n°415).

La qualité de professionnel ou de profane est prise en considération par les juges du fond pour apprécier le caractère apparent ou caché d'un désordre (Cass., Civ. 3ème, 6 juillet 2010, pourvoi n°09-66.757).

Pourquoi faut-il se limiter à réserver uniquement les désordres apparents ?

Seuls les désordres qui ne sont pas visibles pour un non-professionnel de la

construction au moment de la réception relèvent de la garantie décennale ou de la garantie de bon fonctionnement.

Ainsi, si le maître de l'ouvrage réserve un vice de construction qui serait visible uniquement pour un professionnel, il se prive du recours contre l'assureur décennal du constructeur car l'assurance de responsabilité décennale couvre uniquement les vices cachés à la réception.

Quelle est la différence entre la réception et la livraison ?

La livraison d'un ouvrage intervient entre le vendeur et l'acquéreur et relève de l'obligation de délivrance tandis que la réception intéresse uniquement les rapports entre le maître d'ouvrage et les constructeurs.

En pratique, dans le cadre d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, la réception et la livraison interviennent souvent le même jour afin de couvrir les mêmes désordres réservés par le maître d'ouvrage et l'acquéreur.

Quelles sont les formes de la réception ?

Il existe deux formes de réception amiable : la réception expresse et la réception tacite.

En présence d'un procès-verbal, on parle de réception expresse. En l'absence d'écrit, on parle de réception tacite.

En cas de difficultés lors des opérations de réception, l'un des intervenants à l'acte de construire peut solliciter la réception judiciaire de l'ouvrage.

- **La réception expresse**

Dans ce cas de figure, la réception a fait l'objet d'un procès-verbal daté et signé par

le maître d'ouvrage et les locateurs d'ouvrage.

La présence d'un écrit est fortement recommandée dans la mesure où elle permet d'éviter tout éventuel litige portant sur la preuve de la réception, sa date ou le nombre et la nature des réserves.

La Cour de cassation a ainsi jugé que les juges du fond ne peuvent écarter la réception en présence d'un document constatant des réserves, signé par le maître de l'ouvrage et les entrepreneurs (Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n°98-18.181 : JurisData n°2001-010433).

- **La réception tacite**

La réception tacite d'un ouvrage est admise par la jurisprudence bien qu'elle présente quelques difficultés.

La jurisprudence subordonne la réception tacite à l'existence d'une volonté univoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage (Civ. 3e, 19 octobre 2010, pourvoi n°09-70715).

La volonté univoque de recevoir l'ouvrage est caractérisée par une prise de possession des lieux auquel s'ajoute un paiement intégral du prix et l'achèvement des travaux.

Ainsi, le cumul de ces trois critères (prise de possession de l'ouvrage, achèvement des travaux et règlement de la facture) traduit la volonté non équivoque du maître

d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage et partant caractérise la réception tacite.

Cette forme de réception amiable présente néanmoins un inconvénient lié à l'incertitude de sa date.

- **La réception judiciaire**

Si des acteurs à l'opération de construction s'opposent à ce que cette dernière soit prononcée amiablement, une partie peut solliciter le prononcé d'une réception judiciaire. La juridiction saisie devra ainsi prononcer la réception en se fondant sur des éléments objectifs liés à l'avancement du chantier et à la qualité des travaux.

La volonté des parties est écartée en cas de réception judiciaire.

La condition exclusive de la réception judiciaire est, en l'état actuel de la jurisprudence, la constatation que l'ouvrage est en état d'être reçu ou habité *(Cass. Civ 3^{e}, 11 janv. 2012, n°10-26.898 : JurisData n°2012-000258).*

La réception judiciaire n'est donc pas subordonnée à l'achèvement de l'ouvrage.

La réception est-elle un acte unique ?

Bien que le principe soit celui de l'unicité de la réception, la Cour de cassation admet les réceptions partielles.

Par exemple dans le cadre d'un programme de vente en l'état futur d'achèvement lorsque l'ouvrage est réalisé par tranches successives indépendantes les unes des autres ou en cas de marchés par lots séparés, chaque contrat donnant lieu à une réception particulière.

En revanche, la réception partielle à l'intérieur d'un même lot a été rejetée (Cass. 3e civ., 2 févr. 2017, n° 14-19.279 : JurisData n° 2017-001546 ; Constr.-Urb. 2017, comm. 57, obs. M.-L. Pagès-de Varenne).

Actualité sur la réception

Depuis l'arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques

des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'acquéreur pourra procéder lui-même à la réalisation d'un certain nombre de travaux pour lesquels il procédera aux opérations de réception avec les entreprises qu'il a mandatées pour réaliser lesdits travaux.

Il a ainsi été prévu que le vendeur et l'acquéreur d'un immeuble en VEFA conviennent, au stade du contrat préliminaire, que l'acquéreur se réserve, après la livraison de son lot, l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements.

L'acquéreur en VEFA peut ainsi se réserver les travaux suivants :

1. L'installation des équipement sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
2. L'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
3. L'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;
4. La pose de carrelage mural ;
5. Le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
6. L'équipement en convecteurs électriques lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
7. La décoration des murs.

Ces travaux ne doivent pas modifier ni les éléments de structure, ni les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz. Ils ne doivent pas nécessiter d'intervention sur les réseaux situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment. Ils ne doivent pas non plus porter sur les entrées d'air et ne doivent pas conduire à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Les travaux réservés par l'acquéreur peuvent être réalisés par des entreprises ou

des artisans dans le cadre d’un contrat de louage d’ouvrage ou peuvent être réalisés par l’acquéreur lui-même.

Lorsqu’ils sont réalisés par des locateurs d’ouvrage, l’acquéreur devient le maître d’ouvrage pour cette portion de travaux et devra procéder lui-même à la réception avec l’entreprise concernée. Ainsi, le promoteur ne sera plus le seul maître de l’ouvrage sur toute l’opération de construction.

Lorsque les travaux sont réalisés par l’acquéreur lui-même (c’est le cas du « castor »), il n’y aura pas de réception entre le locateur d’ouvrage et le maître d’ouvrage car ces derniers se confondent. Il y aura donc une « auto-réception » qui sera prononcée au jour de l’achèvement de l’ouvrage. En effet, dans cette hypothèse, c’est la date d’achèvement des travaux qui marque le point de départ des garanties légales (Cass., Civ. 3ème, 10 novembre 2016, n° 15-24379).