

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

QUELQUES RAPPELS FONDAMENTAUX

Le professionnel doit impérativement soigner cette étape relative à l'exécution des travaux entrepris sur les immeubles de sa gestion.

Cet acte juridique fondamental est expressément défini par l'article 1792. 6 du Code civil : la réception est l'acte par lequel le maître d'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 judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement !

EN BREF

- C'est un acte juridique unilatéral qui contient la déclaration d'acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage. La réception vaut quitus pour la qualité et la quantité de travail, sauf réserves. Hormis le cas de la réception judiciaire, seul le maître d'ouvrage a qualité pour prononcer la réception en signant le PV de réception, mais il peut donner à un tiers mandat de le représenter (exemple : l'architecte).
- La réception sans réserve vaut acceptation des vices que le maître d'ouvrage a pu constater. Un défaut apparent est un défaut visible qui doit l'être dans toutes ses conséquences pour un maître d'ouvrage profane.
- La réception est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement, c'est-à-dire que les constructeurs doivent être présents ou convoqués aux opérations de réception. Toutefois, leur accord n'est pas exigé et la réception leur sera opposable. Le maître d'ouvrage peut se faire assister par un technicien qui peut être l'architecte et /ou le maître d'œuvre de l'opération.
- La réception est qualifiée d'unique, ce qui met fin dorénavant, à l'ancienne partition en deux temps : réception provisoire et définitive. Si cette pratique perdure, c'est la réception définitive qui est considérée comme valant réception.

Cependant, la réception partielle ou par lot séparé est admise lorsque les travaux portent sur des bâtiments distincts. Le délai décennal prendra effet au jour de la réception partielle pour chaque tranche de travaux.

Un acte juridique est très important

- Il constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement (1792. 6 du Code civil), de la garantie de bon fonctionnement ou « biennale » des éléments d'équipement dissociables (1792. 3 du Code civil), de la garantie décennale (1792 du Code civil - L 242. 1 et L 241. 2 c.ass.).
- La réception transfère la garde de l'ouvrage au propriétaire maître d'ouvrage.
- La réception sans réserve couvre les défauts de conformité apparents et libère l'entreprise.

POUR MÉMOIRE

À côté de la réception amiable et expresse, on peut rencontrer deux autres formes de réception :

LA RÉCEPTION TACITE

La réception tacite est admise par la jurisprudence ; mais il faut que soit réuni un faisceau de circonstances révélant l'intention non équivoque du maître d'ouvrage d'approuver les travaux. Par exemple, si le maître d'ouvrage a pris possession des ouvrages et les a acceptés sans réserve et soldé l'intégralité du prix.

LA RÉCEPTION JUDICIAIRE

À défaut de réception amiable, la réception sera judiciaire, c'est-à-dire que le juge mandatera un expert pour savoir si l'ouvrage est en état d'être réceptionné au besoin avec réserves puis il prononcera la réception par jugement au lieu et place du maître d'ouvrage défaillant ou dans l'impossibilité de recevoir les travaux.

CONSEIL

Il vaut mieux réceptionner l'ouvrage en portant sur le PV la liste des réserves constatées (malfaçons, absences d'ouvrage, erreurs...) que de renoncer globalement à toute réception car le risque serait dans ce cas de perdre l'accès à la couverture Dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux. En effet, la mise en jeu de la couverture Dommages ouvrage ne sera pas possible pour les désordres ayant fait l'objet de réserves mais pourra fonctionner pour les autres survenant après réception « vices cachés ».