

## LA RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

# UNE ÉTAPE JURIDIQUE ET OPÉRATIONNELLE POUR LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

La réception des travaux est une étape incontournable qui marque la fin d'un chantier. Elle correspond à l'acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire votre client. Elle peut être prononcée avec ou sans réserves.

Juridiquement, elle est encadrée par l'article 1792-6 du Code civil, qui la définit comme suit :

« La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle 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. »

### Les formes de réception prévues

Il existe trois formes de réception reconnues :

#### 1. La réception amiable (la plus fréquente)

Il s'agit d'une réception organisée d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise. Elle donne lieu à un procès-verbal (PV) de réception, document essentiel signé par les parties (et parfois aussi par le maître d'œuvre). Ce PV mentionne :

- la date de réception,
- les éventuelles réserves,
- l'état général de l'ouvrage.

#### 2. La réception judiciaire

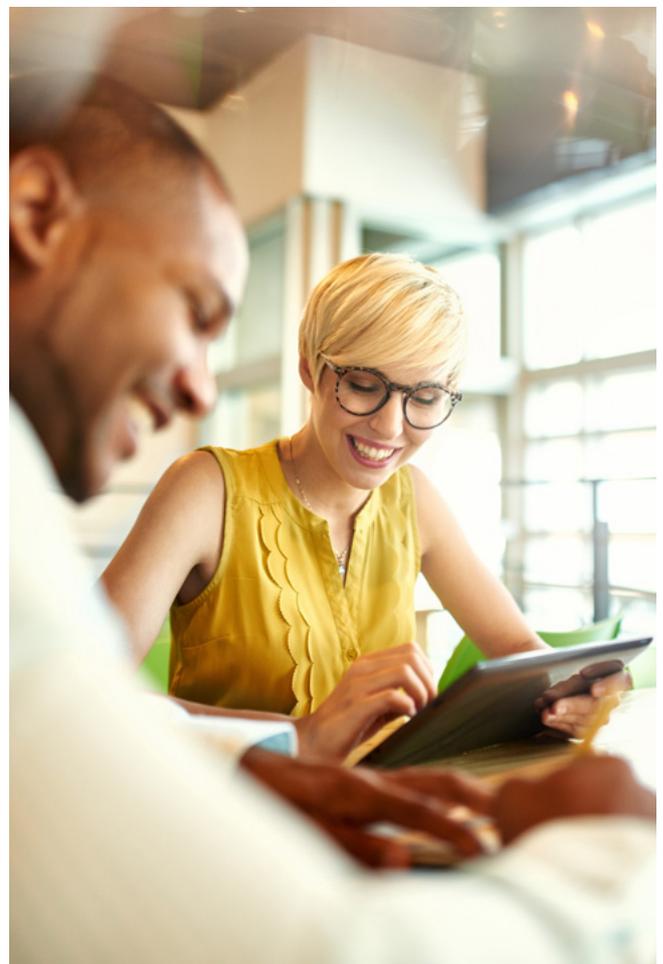
En cas de désaccord entre l'entreprise et le maître d'ouvrage (refus de réception injustifié, conflit sur la qualité des travaux, etc.), il est possible de saisir le juge pour qu'il prononce la réception. Le juge fixe alors une date officielle et constate la fin du chantier.

#### 3. La réception tacite (reconnue par la jurisprudence)

Même en l'absence de PV formel, une réception peut être reconnue tacitement par les tribunaux. Cela repose sur des indices comme :

- la prise de possession de l'ouvrage par le client (sans réserve),
- le paiement intégral des travaux,
- l'approbation du maître d'ouvrage du travail exécuté.

**Attention :** souvent une décision de justice peut confirmer l'existence d'une réception tacite. Mieux vaut toujours formaliser par écrit.



## Quels sont les effets juridiques de la réception ?

La réception entraîne plusieurs conséquences majeures pour votre entreprise :

### 1. Transfert des risques

Avant réception, c'est vous qui êtes responsable de l'ouvrage : vous avez une obligation de résultat et assumez les aléas du chantier.

Après réception, le maître d'ouvrage devient responsable : il doit protéger l'ouvrage (par exemple via une assurance dommages-ouvrage, une multirisques).

### 2. Purge des désordres apparents

La réception éteint toute possibilité de recours du maître d'ouvrage contre l'entreprise pour les désordres visibles et non signalés à cette date. Cela inclut les défauts de conformité ou malfaçons visibles lors de la visite de réception.

**À retenir :** un vice est dit apparent lorsqu'il peut être détecté sans expertise particulière par un maître d'ouvrage « profane ».

### 3. Départ des garanties légales

La réception constitue le point de départ officiel des garanties prévues par la loi :

- Garantie de parfait achèvement (1 an) : couvre tous les désordres signalés dans l'année suivant la réception.
- Garantie de bon fonctionnement (2 ans) : pour les équipements dissociables (chauffage, robinetterie...).
- Responsabilité décennale (10 ans) : pour les dommages graves compromettant la solidité ou la destination de l'ouvrage.

**À retenir :** sans réception formelle, votre assurance décennale refusera de vous couvrir, car la garantie ne court pas.

## 4. Délai de restitution de la retenue de garantie

La réception marque aussi le point de départ du délai de restitution de la retenue de garantie (5 % du marché), qui est due un an après si les éventuelles réserves ont été levées.

### Les réserves à la réception

L'inscription de réserves dans le PV est courante : elle permet de réceptionner l'ouvrage tout en notant les désordres ou non-conformités constatés. Quelques points essentiels à connaître :

- Le départ des garanties commence à la date du PV, même en présence de réserves.
- Les désordres signalés en réserve ne sont pas couverts par la décennale tant qu'ils ne sont pas levés.
- Pour être couvert par votre assurance, il faut :
  - avoir effectué les réparations nécessaires,
  - et faire établir un procès-verbal de levée de réserves signé.

### Les bonnes pratiques à adopter

Pour sécuriser juridiquement votre chantier et préserver vos droits :

- Anticipez la réception dès la phase de fin de travaux,
- Préparez un PV clair et circonstancié avec le maître d'ouvrage,
- Notez toutes les réserves utiles pour protéger vos droits,
- Intervenez rapidement pour lever les réserves,
- Conservez tous les documents liés à la réception dans votre dossier chantier.