

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires qu'il nous paraît intéressant de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Un chantier en cours...



SDIS DU RHONE

Site État Major de St Priest

TOMASINI DESIGN Architecte

Mission de AIM : Economie de projet et OPC

Travaux en cours sur l'école (en haut à gauche), l'hébergement (en bas à droite) et le parking.



Achèvement / Réception / Livraison...

En matière de construction, les textes du Code de la construction et de l'habitation font sans cesse référence, pour caractériser la fin des travaux, à des notions très différentes : la réception des travaux, leur livraison ou leur achèvement.

Nous proposons ci après les définitions et les effets juridiques de chaque notion.

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif :	Nombres d'affaires actives en cours : 28	
9 personnes + 1 contrat apprentissage	Dont avants projets : 13	Dont DCE : 10 (avec affaires en consultation : 5)
	Dont chantiers : 5	

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SARL au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

Résidence du Lac - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : aim.sarl@wanadoo.fr - site : www.aim-ingenierie.com

En matière de construction, les textes du Code de la construction et de l'habitation font sans cesse référence, pour caractériser la fin des travaux, à des notions très différentes : la réception des travaux, leur livraison ou leur achèvement.

Ces notions sont très souvent mal maîtrisées et confondues. Il convient donc d'en apporter une définition plus précise, comportant la précision des effets juridiques de chacune de ces notions.

L'ACHEVEMENT

Définition : L'achèvement correspond au moment où les travaux prévus au contrat sont exécutés.

Selon l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation (applicable aux ventes d'immeuble à construire), « l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

Ainsi, l'achèvement pourra être prononcé quand bien même il y aurait des non-conformités par rapport au contrat, dès lors que celles-ci ne sont pas substantielles, et quand bien même il y aurait des malfaçons, dès lors que celles-ci ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination.

L'achèvement au sens du droit de la construction, contrairement à la notion fiscale ou urbanistique, est indépendant de la déclaration d'achèvement de travaux régie par les articles R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Effets : L'achèvement de l'ouvrage implique l'obligation pour les parties au contrat de construction de réaliser les opérations de réception. Dès l'achèvement des travaux, l'entrepreneur peut demander que la réception soit prononcée. En effet, il n'a pas à supporter les retards et manques de diligence de l'architecte ou du maître d'ouvrage à satisfaire à sa demande. D'ailleurs, l'article 1792-6 du Code civil dispose que la réception peut intervenir soit à l'amiable soit, à défaut, judiciairement, et ce afin de sanctionner le maître d'ouvrage qui refuserait la réception sans raison valable.

La constatation de l'achèvement de l'ouvrage emporte la fin de la garantie bancaire d'achèvement (prévue en matière de vente d'immeuble à construire comme en matière de vente d'immeuble à rénover). La garantie bancaire n'est en effet pas une garantie de livraison et ne s'étend en conséquence ni aux défauts de conformité n'ayant pas un caractère substantiel, ni aux malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à leur destination, et encore moins à la réalisation des travaux qui seront nécessaires pour lever les réserves qui pourront être formulées lors de la livraison.

Distinction : L'achèvement, au sens juridique, n'est pas le parachèvement. Il ne s'agit pas de finition. L'ouvrage est considéré comme achevé dès lors qu'il est utilisable conformément à sa destination.

LA RECEPTION

Définition: La réception est un acte unilatéral du Maître d'Ouvrage qui est également une opération contradictoire. Elle traduit l'intention du Maître d'Ouvrage d'accepter les travaux réalisés.

L'article 1792-6 du Code civil définit la réception comme « 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. »

La Cour de cassation insiste sur le fait que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais également dans l'approbation par le Maître d'Ouvrage du travail exécuté (Cass. 3e civ. 8 octobre 1974, n° 73-12.347). Il faut donc caractériser une volonté du Maître d'Ouvrage d'accepter les travaux réalisés.

Quelle est la forme de la réception des travaux ?

La réception est le plus souvent écrite, et donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal de réception qui est signé par le Maître d'Ouvrage et les entreprises.

La réception des travaux peut toutefois être tacite ou judiciaire, cela ayant été admis par les tribunaux

L'Architecte peut-il prononcer la réception des travaux ?

Par principe, non, car c'est le Maître de l'Ouvrage qui réceptionne les travaux.

On peut toutefois admettre que le Maître d'Ouvrage ratifie a posteriori un procès-verbal de réception qui aurait été rédigé par l'architecte ou le Maître d'Oeuvre.

Les entreprises doivent-elles être présentes lors de la réception ?

Leur présence n'est pas indispensable, et leur absence n'empêche pas l'établissement du procès-verbal de réception, mais il faut qu'elles aient été convoquées et la preuve de cette convocation doit pouvoir être établie.

La réception des travaux est en effet par principe un acte contradictoire.

Peut-on prévoir contractuellement des modalités de réception des travaux ?

Oui. Il est en particulier possible de prévoir que la réception sera forcément écrite et ne pourra pas être tacite.

Il a également été admis qu'il est possible contractuellement de prévoir que la prise de possession par le Maître de l'Ouvrage intervenue sans réception contradictoire préalable entraînera d'office une réception et une acceptation sans réserve des travaux.

En quoi peuvent consister les réserves faites à l'occasion de la réception des travaux ?

Il peut s'agir des désordres de toutes sortes qui peuvent être constatées, et notamment les malfaçons, les absences d'ouvrage, les défauts mêmes mineurs et les défauts de conformité en particulier.

Un principe essentiel que le Maître d'Ouvrage doit garder à l'esprit est que tous les défauts apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves sont acceptés par lui et qu'il n'a aucun recours à ce sujet contre l'entreprise.

Effets : la réception ouvre les délais de garantie légaux définis par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Il s'agit de la garantie décennale, de la garantie biennale et de la garantie de parfait achèvement.

La réception met fin à la surveillance générale de l'entrepreneur sur le chantier, en transmettant la garde de l'ouvrage au Maître d'Ouvrage. Elle met donc fin à la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, si elle est acceptée sans réserve.

Distinction : La réception se distingue du certificat de conformité délivré par l'administration, qui constate seulement l'exécution conforme aux lois et règlements ainsi qu'aux autorisations administratives délivrées pour l'opération en cours, et de la déclaration d'achèvement des travaux à l'administration, en vue de provoquer ledit certificat de conformité.

Précisions : La loi n°78-12 du 4 janvier 1978 impose une réception unique, tout comme les nouveaux documents contractuels (en particulier la norme AFNOR P03001).

LA LIVRAISON

Définition : **La livraison est l'acte par lequel le vendeur remet l'ouvrage à l'acquéreur.**

La livraison ne peut intervenir qu'après l'achèvement des travaux et leur réception par le vendeur auprès de l'entrepreneur.

La livraison n'est juridiquement définie par aucun texte.

Effets : La livraison emporte le transfert de la chose en la puissance de l'acquéreur. Elle est essentielle à l'exercice par ce dernier de son droit de propriété.

Distinction : La livraison ne doit pas être confondue avec l'obligation de délivrance visée aux articles 1603 à 1624 du Code civil, qui consiste en la mise en possession d'un bien par le vendeur. Les deux notions sont cependant assez proches. La différence entre la livraison et la délivrance consiste dans le fait que le procédé de livraison est indifférent (remise des clés de l'immeuble, abandon du vendeur...) même sans que l'acquéreur en ait pris possession. Au contraire, la délivrance implique la mise en possession de l'acquéreur.

Extrait du Blog juridique de Marie Sacchet