

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")

Une affaire signée ce mois

AIM a été retenu pour réaliser une mission d'économie de projet en vue de l'aménagement de 24 chambres et des nouveaux bureaux du Relais et Châteaux de Crillon le Brave.



Achèvement / Réception / Mise à disposition / 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.

En complément de La Lettre N°46 déjà consacrée à ce sujet, ci-après les définitions et les effets juridiques de chaque étape..

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif :	Nombres d'affaires actives en cours : 31	
14 personnes	Dont avants projets : 14	Dont DCE : 5 avec affaires en consultation 2
(13 CDI+ 1 contrat apprentissage)	Dont chantiers : 9	Dont AMO : 3

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

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

40, Chemin de Baraban - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : contact@aimingenierie.com — site : www.aim-ingenierie.com

Quelles différences entre :

- L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
- LA MISE A DISPOSITION ANTICIPÉE
- LA RECEPTION
- LA LIVRAISON

L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

C'est le moment auquel les travaux demandés sont terminés. L'achèvement est défini indépendamment des défauts de conformité et des malfaçons, à condition que ceux-ci ne soient pas substantiels et ne rendent pas le bâtiment impropre à sa destination.

Une fois les travaux réalisés et finalisés, l'achèvement est la première étape dans la fin du chantier. Cette étape correspond au moment où les travaux sont terminés et correspondent au permis de construire qui a été déposé. Elle est définie par 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. »

Une nuance est à apporter par rapport à la conformité au permis de construire. En effet, l'achèvement des travaux peut être prononcé du moment que le bâtiment est habitable, même si des malfaçons non substantielles sont présentes. Cela est dû au fait que cette notion relève du droit de la Construction et est complètement indépendant de la déclaration d'achèvement des travaux, qui, elle, est un document légal relevant 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 impropres à leur destination, et encore moins à la réalisation des travaux qui seront nécessaire 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 MISE A DISPOSITION ANTICIPÉE

Certaines parties d'ouvrages, non encore achevées, peuvent être mises à la disposition du maître d'ouvrage, sans que celui-ci en prenne possession : ceci doit lui permettre d'exécuter ou de faire exécuter par d'autres entrepreneurs, des travaux autres que ceux qui ont fait l'objet du marché, (dans le cadre de marchés publics, article 43 du cahier des clauses administratives générales).

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre le maître d'oeuvre et l'entrepreneur, avant la mise à disposition de ces parties d'ouvrages. L'entrepreneur peut faire des réserves s'il estime que les caractéristiques de l'ouvrage ne permettent pas ces travaux ou que lesdits travaux risquent de les détériorer. Ces réserves doivent être motivées par écrit et adressées au maître d'oeuvre. Lorsque la période de mise à disposition est terminée, un nouvel état des lieux contradictoire est dressé.

La mise à disposition des ouvrages n'équivaut jamais par elle-même à leur réception.

Attention, l'entrepreneur a le droit d'être indemnisé de toutes les conséquences dommageables pour lui des mises à disposition dépassant les obligations lui incombant au titre des dispositions de son marché.

LA RECEPTION

Aux termes de l'article 1792-6, « la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ».

Elle intervient donc lorsque les travaux sont terminés.

La réception est unique et doit intervenir à l'achèvement de tous les travaux, même lorsque ceux-ci sont réalisés en corps d'état séparés.

En effet, la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 **impose une réception unique**, tout comme les nouveaux documents contractuels (en particulier la norme AFNOR P 03001).

La réception à proprement parler peut être précédée d'opérations préalables à la réception lorsque l'importance du projet le justifie. De telles opérations permettent de faciliter la réception de l'ouvrage et de faire réaliser, au fur et à mesure, certaines reprises, limitant ainsi la liste des réserves à la réception.

Organisée à la demande de la partie la plus diligente, la réception est le plus souvent amiable, mais elle peut être organisée judiciairement si besoin.

Dans tous les cas, la réception est réalisée contradictoirement entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise ou les entreprises.

Par la réception, le maître de l'ouvrage constate et vérifie que le constructeur a exécuté toutes ses prestations conformément aux stipulations de marchés, et plus généralement, aux règles de l'art.

Le maître d'ouvrage peut-être assisté du maître d'œuvre.

L'entrepreneur dont les travaux sont examinés doit être obligatoirement présent ou avoir été dument convoqué. A défaut la réception lui serait inopposable.

La réception a donc pour objet de permettre de constater l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et la conformité de ces travaux par rapport à ce qui était prévu sur les plans et dans la notice descriptive du contrat.

Si les travaux ne sont pas achevés, il faut donc refuser la réception de l'ouvrage et reporter la réception ou solliciter du juge qu'il condamne la ou les entreprises à procéder à l'achèvement des travaux.

Si les travaux sont achevés et qu'il n'y a ni désordre ni défaut de conformité, aucune réserve ne sera portée au procès-verbal. Toutefois, il convient d'être vigilant car la réception sans réserve exonère l'entrepreneur de toute responsabilité au titre de désordres apparents au jour de la réception et interdit ainsi toute action ultérieure pour de tels désordres.

En cas de désordres apparents (qu'il s'agisse de défauts de conformité ou malfaçons), il est essentiel de les mentionner dans le procès-verbal – sous forme de réserves – afin de solliciter que les entreprises reprennent les travaux pour y remédier et, de façon générale pour pouvoir ensuite faire jouer les garanties légales.

Ces travaux pour remédier aux réserves doivent, de manière usuelle, intervenir dans les 90 jours de la réception. S'ils ne sont pas faits, l'action en justice doit être intentée dans le délai d'un an à compter de la réception.

Les effets de la réception sont nombreux.

Tout d'abord, elle constate l'achèvement de l'ouvrage et donc la possibilité de l'utiliser conformément à la destination qui était prévue.

Elle a ensuite pour effet de permettre la réalisation des comptes entre les parties et de liquider les sommes restant dues aux divers intervenants à l'acte de construire.

La réception permet également de transférer la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage. Il sera dès lors seul responsable si l'ouvrage cause un dommage à un tiers.

Enfin, et c'est là l'essentiel, **la réception marque le point de départ des garanties légales dues par les constructeurs**, à savoir :

- La garantie de parfait achèvement qui est d'une durée d'un an (article 1792-6 du code civil),
- La garantie de bon fonctionnement des équipements dissociables (garantie biennale prévue à l'article 1792-3 du code civil),
- La garantie décennale (article 1792 et suivants du code civil).

Ainsi, si des défauts – qui n'étaient pas visibles à la réception – apparaissent à l'usage, il est possible d'invoquer :

- La garantie de parfait achèvement pour les désordres ayant fait l'objet de réserves et pour les désordres qui apparaissent dans l'année de la réception. L'action doit être mise en œuvre dans le délai d'un an à défaut de quoi elle serait prescrite.
- La garantie biennale en cas de dysfonctionnement des équipements dissociables de l'ouvrage (portes, radiateurs...) qui doit être mise en œuvre dans un délai de deux ans à compter de la réception pour éviter toute prescription.
- La garantie décennale qui permet de couvrir les dommages qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropres à sa destination. Ici aussi la garantie doit être mise en œuvre dans un délai de 10 ans à compter de la réception pour éviter la prescription.

En cas de litige entre les parties, il convient d'être attentif à la possible réception tacite et de garder à l'esprit la possibilité de faire procéder à une réception judiciaire.

PROCÉDURE DE RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

La procédure de réception des travaux doit être respectée pour être conforme :

En l'absence de professionnel à ses côtés, le maître d'ouvrage dispose d'un délai supplémentaire de 8 jours pour dénoncer « les vices apparents qu'il n'avait pas signalé lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat » selon les termes de l'article L. 231-8 du code de la Construction.

Si un professionnel du bâtiment est présent aux côtés du maître d'ouvrage, aucun délai supplémentaire n'est accordé. Les vices de construction doivent être signalés immédiatement lors de la réception des travaux.

C'est donc une réunion importante qui demande une bonne préparation pour l'entrepreneur et le maître d'ouvrage. Il faut vous munir du permis de construire et des contrats passés avec l'entrepreneur ou les différents artisans si vous avez pris des professionnels séparés pour réaliser vos travaux. Certains éléments doivent être systématiquement vérifiés comme :

- Les prises.
- Les interrupteurs.
- Les robinets.
- La chaudière.
- Les portes.
- Les fenêtres.
- La porte d'entrée et du garage.

Tous ces points sont les basiques à contrôler : installation d'électricité, de plomberie, maçonnerie, ... Car il est important de noter toutes les malfaçons ou réalisations qui ne correspondent pas au devis. Leur fonctionnement doit être normal. En cas d'anomalie, n'hésitez pas à le noter sur le procès-verbal.

La réception est souvent demandée rapidement par l'entrepreneur puisqu'il transfère ainsi la responsabilité du chantier au maître d'ouvrage. C'est l'article 1792-6 du Code civil qui définit cette notion comme suit :

« 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. »

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.

PRISE DE POSSESSION ET RECEPTION TACITE

La Cour de cassation, dans une décision du 12 septembre 2012, rappelle que la réception tacite suppose la prise de possession et la manifestation d'une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage. Tel n'est pas le cas du maître d'ouvrage qui, s'il a pris possession de l'ouvrage, n'a jamais réglé le solde des travaux et a manifesté son refus de les réceptionner en introduisant une procédure de référé-expertise.

En pratique, si le maître d'ouvrage ne prononce pas la réception des travaux et qu'il prend possession de l'ouvrage sans autre formalité, il appartiendra à l'entrepreneur de prouver qu'il y a eu néanmoins réception tacite des travaux. La seule prise de possession de l'ouvrage n'emporte pas obligatoirement réception.

Admission de la réception tacite et réception judiciaire

La Cour de Cassation a précisé que si la réception peut être tacite, elle doit néanmoins résulter d'éléments démontrant la volonté du maître d'ouvrage de procéder à la réception et elle doit avoir un caractère contradictoire.

Pour démontrer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage, il est possible de recourir à tout élément de preuve tels que prise de possession, le paiement du prix...

En cas de contestation par le maître d'ouvrage de la réception tacite, la réception devra être prononcée judiciairement.

Le juge fixera donc la date de la réception, généralement après avoir désigné un expert, en fonction de la prise de possession, de l'achèvement effectif des travaux et de tout élément qui lui est soumis. La seule prise de possession n'est pas suffisante pour établir la manifestation d'une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage.

La réception judiciaire a des effets rétroactifs, jusqu'à la date à laquelle la réception est fixée. Toutefois, elle ne comporte généralement pas de liste de réserves, faute d'avoir pu l'établir d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.

Le refus du maître d'ouvrage de procéder à la réception quand les travaux sont achevés peut donc se révéler contraire à ses propres intérêts.

Ces éléments étant rappelés, l'essentiel à garder à l'esprit est qu'en l'absence de réception, les garanties légales ne peuvent pas être mises en œuvre.

Il convient donc de juger de l'opportunité d'accepter ou non la réception en fonction du risque d'apparition de désordres de nature décennale.

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.

Extraits du Blog juridique de Marie Sacchet