

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 5.

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception des travaux est le constat de la conformité des travaux et d'une exécution conforme aux règles de l'art, mais pas de l'exécution dans les délais.

Si la notion de la réception des travaux n'est pas définie par le code civil, la date de la réception est importante car c'est le point de départ des garanties.

5.1. La notion de réception

La réception peut être juridiquement définie comme un acte unilatéral manifestant la volonté non-équivoque du cocontractant d'accepter les travaux.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté - qui peut se déduire de divers éléments - est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

5.1.1. Réception « expresse » ou « tacite » ?

Si la réception est idéalement réalisée par l'établissement d'un procès-verbal, elle est souvent « tacite » par la manifestation d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage.

Les tribunaux ont tendance à faire coïncider la date de la réception tacite avec la date d'achèvement convenue entre les parties (TA Lux., 04.03.2009, n° 110706 du rôle).

Pour confirmer une réception tacite, la jurisprudence considère les indices tels que :

- la prise de possession de l'immeuble à partir du moment où les travaux de construction indispensables à l'utilisation de l'ouvrage sont achevés ;
- le paiement complet des travaux ;
- l'absence de protestation ;
- la circonstance de faire travailler d'autres corps de métiers au parachèvement de l'ouvrage notamment.

5.1.2. La réception provisoire ou définitive

- Lorsqu'une réception provisoire est prévue^[1], la réception est effectuée en deux temps :
- Lors de la réception provisoire, le réceptionnaire constate des inachèvements ou malfaçons et le complément d'ouvrage qui devra être réalisé.
- La réception n'est réalisée qu'à la réception définitive qui fera courir les délais de

5.1.3. La réception avec des réserves

Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages ce qui retarde le point de départ des garanties pour les ouvrages visés par ces réserves (TA, Lux., 11.11.1998, n° 59224 du rôle).

Il a cependant été jugé que le maître de l'ouvrage a l'obligation de recevoir les travaux et, s'il s'y refuse, l'entrepreneur peut l'y contraindre par une action en justice (TA, Lux., 11.11.1998, n° 59224 du rôle).

5.2. Les effets de la réception des travaux

La réception fait courir les délais des garanties biennales et décennales.^[2]

5.2.1. Avant la réception

Tant que la réception n'a pas lieu, c'est la responsabilité de droit commun qui s'applique, et notamment les règles relatives à la responsabilité contractuelle qui s'appliquent (art.1136 et s., [art.1147 et s., c.civ.](#)).

Aux termes de l'article 1147 du Code civil, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution sans avoir à prouver la faute du débiteur.

L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation du constructeur étant ainsi une obligation de résultat qui veut - dès le désordre constaté - qu'il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Le constructeur ne peut se libérer qu'en démontrant que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

cahier juridique 1 : « Droit des contrats »

La responsabilité des intervenants peut être mise en cause si le maître de l'ouvrage se plaint d'avoir subi un dommage et qu'il peut prouver que son dommage a bien été causé par la faute de son contractant.

La prescription de l'action est alors de 30 ans (sauf si elle s'inscrit dans des relations nées du commerce : elle est alors de 10 ans et court à partir de la réception de l'ouvrage).

5.2.2. Après la réception

Après réception, ce sont les régimes spécifiques de responsabilités de 2 ou 10 ans qui s'appliquent, à savoir :

- Les articles 1792 & 2270 du code civil en matière de louage d'ouvrage.[3]
- Les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil en matière de vente d'immeuble à construire.[4]

[1] La réception provisoire est analysée comme une réception sous condition suspensive.

[2] Cf. supra, [Fiche 08 - Les vices en matière de louage d'ouvrage](#)

[3] Cf. supra [Fiche 08 - Les vices en matière de louage d'ouvrage](#)

[4] Cf. supra {fiche 10{