



Responsabilités et garanties des constructeurs après réception

Mieux comprendre les régimes de responsabilités et d'assurances des constructeurs

- > Garanties décennale, de parfait achèvement, de bon fonctionnement
- > Responsabilités de droit commun
- > Obligation d'assurance et assurances facultatives

Responsabilités et garanties des constructeurs après réception

Établissement public au service de l'innovation dans le bâtiment, le CSTB, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, exerce quatre activités clés : la recherche, l'expertise, l'évaluation, et la diffusion des connaissances, organisées pour répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique dans le monde de la construction. Son champ de compétences couvre les produits de construction, les bâtiments et leur intégration dans les quartiers et les villes.

Avec plus de 900 collaborateurs, ses filiales et ses réseaux de partenaires nationaux, européens et internationaux, le groupe CSTB est au service de l'ensemble des parties prenantes de la construction pour faire progresser la qualité et la sécurité des bâtiments.

Le présent guide est destiné à commenter et à expliquer certaines règles de construction et les documents techniques de mise en œuvre. Il ne se substitue en aucun cas aux textes de référence, qu'ils soient réglementaires (lois, décrets, arrêtés...), normatifs (normes, DTU ou règles de calcul) ou codificatifs (Avis Techniques, « CPT »...) qui doivent être consultés.

Le CSTB décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes de toute nature qui pourraient résulter de toute interprétation erronée du contenu du présent guide.

Ce guide a été réalisé d'après les documents de référence déjà publiés à la date du 15 mars 2015.

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre Français d'Exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille, 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage du copiste et non destinées à une utilisation collective et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (Loi du 1^{er} juillet 1992 - article L 122-4 et L 122-5 et Code Pénal article 425).

GUIDE PRATIQUE

DROIT & CONSTRUCTION

Responsabilités et garanties des constructeurs après réception

François-Xavier AJACCIO
Rémi PORTE

CSTB
ÉDITIONS

Couverture : Jean-Marc LAUBY

Illustrations : Jean-Marc LAUBY

S O M M A I R E

7	CHAPITRE 1 : Réception des travaux
7	1. Nature juridique de la réception
10	2. Conditions de la réception
12	3. Effets de la réception
15	CHAPITRE 2 : La garantie de parfait achèvement
15	1. Nature et objet de la garantie de parfait achèvement
16	2. Mise en œuvre
18	3. Cumul avec la responsabilité contractuelle de droit commun
19	CHAPITRE 3 : La responsabilité décennale
19	1. Principes généraux
24	2. Personnes tenues à la garantie décennale
30	3. Intervenants non soumis à la garantie décennale
31	4. Bénéficiaires de la garantie décennale
33	5. Ouvrages concernés par la garantie décennale
39	6. Dommages couverts par la garantie décennale
55	CHAPITRE 4 : La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables
56	1. Notion d'élément d'équipement
59	2. Mise en œuvre et nature de la garantie de bon fonctionnement
61	CHAPITRE 5 : Les responsabilités de droit commun
61	1. Champs d'application de la responsabilité de droit commun
67	2. Notion de faute dolosive
68	3. Responsabilité des sous-traitants
69	4. Recours entre constructeurs
70	5. Responsabilités des fournisseurs-fabricants de produits de construction
75	CHAPITRE 6 : Les prescriptions
75	1. Prescription décennale et biennale des constructeurs
81	2. Prescription décennale à l'égard des sous-traitants
83	3. Autres prescriptions

87	CHAPITRE 7 : L'obligation d'assurance de responsabilité décennale des constructeurs
89	1. Constructeurs assujettis à l'obligation d'assurance
91	2. Objet de l'obligation d'assurance
91	3. Délimitation du champ de l'obligation d'assurance au regard des ouvrages
93	4. Nature de la garantie obligatoire
94	5. Durée de la garantie
94	6. Montant de la garantie
97	7. Souscription et gestion de la police d'assurance
102	8. Expertise et le règlement amiable du litige
107	Index

Réception des travaux

La réception des travaux marque l'accord du maître de l'ouvrage sur la conformité et la qualité des travaux commandés.

Elle met fin au marché d'entreprise ; elle transfère au maître les risques de perte de l'ouvrage. Seul un article du Code civil (article 1792-6, alinéa 1) l'évoque ; aussi, sa nature, ses formes et ses modalités ont été précisées par une jurisprudence considérable.

La réception marque également le point de départ des garanties pesant sur les constructeurs de :

- parfait achèvement (voir chapitre 2) ;
- responsabilité décennale (voir chapitre 3) ;
- bon fonctionnement (voir chapitre 4).

Elle conditionne l'application des assurances obligatoires de « dommages-ouvrage » et de « responsabilité décennale » pour les dommages affectant l'ouvrage (voir guide CSTB *L'Assurance construction*).

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Article 1792-6, alinéa 1 du Code civil : « La réception est l'acte par lequel le maître de l'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 à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement [] ».

1. Nature juridique de la réception

Selon les termes de l'article 1792-6 du Code civil, la réception des travaux est un acte juridique émanant du maître de l'ouvrage aux termes duquel il déclare accepter, avec ou sans réserves, l'ouvrage.

Il peut la refuser pour des motifs légitimes liés, notamment, à l'ampleur et à la nature des désordres ou à des non-conformités (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 14 mai 2013, 12-17.609).

Il apparaît que c'est le maître de l'ouvrage qui la prononce unilatéralement. Il a seul cette qualité même s'il peut se faire assister par un maître d'œuvre à titre de conseil (il peut confier à un mandataire le soin de procéder à la réception et de signer le procès-verbal).

Préalablement, les constructeurs l'auront informé, formellement ou non, que l'ouvrage peut être reçu.

Pour autant, la « réception des travaux » doit être prononcée contradictoirement en présence des constructeurs ; ces derniers doivent avoir connaissance des réserves émises par le maître et pouvoir formuler leurs observations.

Ils doivent aussi y participer afin de remplir correctement leur obligation de « parfait achèvement » (voir chapitre 2).

Comme le souligne l'article 1792 du Code civil, la réception intervient à la demande de la partie la plus diligente. Elle est prononcée soit à l'amiable (dite « expresse ») soit, à défaut, judiciairement.

Cependant, en l'absence de réception expresse ou judiciaire, la jurisprudence a admis que la réception des travaux pouvait être « tacite » sous certaines conditions (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 juin 2014, 13-19.018 ; voir également ci-dessous).

La réception est un acte unique ; elle est acquise à la date de son prononcé et non lors de la levée des réserves (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 5 décembre 2012, 11-23.756).

Toutefois, en l'absence de levée des réserves, un lot objet de réserves à la réception ne peut pas être considéré comme réceptionné (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 février 2012, 11-11.449).

ATTENTION

Dans les faits, le maître de l'ouvrage prend souvent possession des lieux sans procéder à la réception des travaux. Concomitamment, il acquitte le solde du marché et ne procède à aucune contestation. De leurs côtés, les constructeurs ne la demandent pas plus.

Toutefois, à l'occasion de dommages affectant l'ouvrage ou d'un litige relatif au paiement du solde du marché, la question de la réception des travaux va être soulevée : par cette prise de possession, le maître de l'ouvrage a-t-il marqué sa volonté de recevoir tacitement l'ouvrage et, dès lors, peut-on considérer que la garantie décennale s'applique ou que le maître de l'ouvrage doit solder le marché ?

La réponse est affirmative. La jurisprudence reconnaissant que la réception des travaux peut avoir été prononcée « tacitement ». Pour autant, elle exige que certaines conditions soient réunies : le maître de l'ouvrage doit avoir manifesté sa volonté non équivoque d'accepter tacitement l'ouvrage (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 novembre 2014, 13-24.569 et 12 février 2014, 13-10.930) ; cet accord tacite peut être assorti de réserves.

Le juge doit caractériser la réception tacite par la réunion de faits (comme une prise de possession des lieux, le paiement du solde des travaux, l'absence de contestations, des lettres de réserves, etc.) établissant que le maître de l'ouvrage a accepté les travaux. Il doit aussi déterminer la date de la réception tacite (car la « date » détermine le départ des garanties et responsabilités).

Enfin, la réception, même tacite, doit être contradictoire (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 24 mai 2005, 04-13.280).

– « Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'existence d'une réception tacite, et sans préciser la date à laquelle cette réception tacite serait intervenue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 11 avril 2012, 11-12.505) ;

- « Mais attendu qu'ayant relevé qu'en l'absence de contestation sur le règlement des travaux, il convenait de constater que les maîtres de l'ouvrage avaient réceptionné tacitement l'ouvrage lors de la prise de possession dès début juillet 1997, la cour d'appel, qui a statué par des motifs qui suffisent à établir qu'une réception contradictoire était intervenue moins de dix ans avant l'introduction de la première demande en justice, a légalement justifié sa décision » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 mai 2012, 11-10.502) ;
- « Attendu qu'ayant constaté que deux tranches de travaux, objet de deux devis distincts, avaient été achevées fin juin 2005 et réglées le 4 juillet 2005, la cour d'appel a pu retenir sans se contredire que les anomalies et réserves relatives aux travaux, objet du second devis, avaient fait l'objet d'une transaction et étaient exclus du litige et que le maître de l'ouvrage qui avait fait intervenir ses propres ouvriers pour remédier aux imperfections constatées avait manifesté sa volonté non équivoque de recevoir les travaux et de prendre possession de l'ouvrage et en déduire que la réception devait être fixée au 24 août 2005 » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 juin 2012, 10-25.971) ;
- « Vu les articles 1134 et 1792-6 du Code civil ; attendu que, pour débouter la société ECG et les époux Z. de leurs demandes en garantie contre la MMA et la société Assurances Banque populaire, l'arrêt retient que l'installation de chauffage était explicitement exclue des opérations de réception ayant donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal le 28 janvier 2004, que les termes du courrier du 5 octobre 2004 adressé par Mme Z. à son assureur apportent la confirmation de la volonté déjà exprimée dans ce procès-verbal du refus du maître de l'ouvrage de prononcer la réception de l'installation de chauffage et qu'au surplus, dans sa note d'expertise n° 8, M. A. a fait état à plusieurs reprises du même refus des époux Z. Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le courrier du 5 octobre 2004 ne concernait pas exclusivement le lot « chauffage de la piscine », objet d'un marché de travaux distinct du lot « chauffage de l'habitation », et, si, en dépit des termes du procès-verbal de réception du 28 janvier 2004, en s'acquittant le même jour du solde du prix des travaux de chauffage de leur habitation, en prenant possession des lieux, et en réitérant, par l'intermédiaire d'un « dire » à l'expert du 16 janvier 2007, leur volonté non équivoque d'accepter ces travaux, les époux Z. n'avaient pas tacitement accepté l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 juin 2012, 10-27.606) ;
- « Attendu qu'ayant relevé, sans se contredire, que si les consorts X. avaient pris possession de l'ouvrage au début de l'année 1996, ils n'avaient jamais réglé le solde des travaux et avaient manifesté leur refus de réception de l'ouvrage en introduisant dès novembre 1997 une procédure de référé-expertise, la cour d'appel [] a pu en déduire l'absence de réception tacite de l'ouvrage » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 12 septembre 2012, 09-71.189 ; voir aussi : Cour de cassation, 3^e chambre civile, 14 mai 2013, 12-17.983 ; 12-12.064 ; 28 janvier 2014, 12-22.091 et 8 avril 2014, 13-16.250).

La réception des travaux au sens de l'article 1642-1 du Code civil (applicable à la vente d'immeuble à construire : vente à terme-VEFA⁽¹⁾) résulte de l'acte passé entre le maître de l'ouvrage (c'est-à-dire le promoteur) et les constructeurs. La participation de l'acquéreur à cette réception n'a aucun effet juridique (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 4 novembre 2010, 09-70.235)

1. VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

2. Conditions de la réception

La réception des travaux, qu'elle soit expresse, judiciaire ou tacite, doit être prononcée contradictoirement à l'égard des entrepreneurs (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 20 février 2002, 99-17.062).

Ces derniers doivent être en mesure d'y participer et doivent pouvoir donner leur avis sur les réserves faites par le maître de l'ouvrage. Son caractère contradictoire doit être établi dans les faits. Ils doivent être ainsi convoqués aux opérations de réception et ils avoir connaissance des réserves émises par le maître de l'ouvrage afin qu'ils puissent, s'il y a lieu, contester les réserves émises et, par la suite, procéder à leur levée.

Mais, la validité de la réception des travaux n'est pas conditionnée à la signature de l'entrepreneur du procès-verbal de réception : « La réception des travaux ne nécessite pas la signature formelle du procès-verbal de réception de l'entrepreneur dès lors que la participation aux opérations de réception de celui ne fait pas de doute » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 12 janvier 2011, 09-70.262).

La date de la réception doit être établie précisément, notamment pour la réception prononcée tacitement ou judiciairement (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 mai 2012, 11-10.502 et 19 juin 2012, 10-25.971).

La réception des travaux ne peut pas être acquise frauduleusement pour permettre l'application de la garantie d'assurance de responsabilité décennale de l'entrepreneur (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 10 juillet 2012, 10-25.385)

La réception des travaux peut intervenir même si l'ouvrage est inachevé : « Vu l'article 1792-6 du Code civil et l'article 455 du Code de procédure civile ; attendu que pour dire que l'ouvrage n'a pas fait l'objet d'une réception et mettre hors de cause la MAAF en sa qualité d'assureur garantie décennale, l'arrêt retient que le chalet était inhabitable, que les époux X n'ont pas volontairement soldé le marché et que les désordres n'étaient pas cachés au jour de la prise de possession ; qu'en statuant ainsi alors que l'achèvement des travaux et l'habitabilité de l'ouvrage ne sont pas des conditions nécessaires de la réception tacite et sans répondre aux conclusions des époux X soutenant qu'ils avaient réglé les sommes dues au titre de la première tranche et entamé les travaux de la seconde qui ne devait être réalisée qu'après réception des travaux de la première, la cour d'appel a violé les textes susvisés » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 20 novembre 2013, 12-29.981 et 13 novembre 2014, 13-24.316).

L'habitabilité (comme l'inachèvement jusqu'à un certain point de l'ouvrage) n'est pas une condition nécessaire de la réception des travaux (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 janvier 2011, 10-30.617 ; 20 novembre 2013, 12-29.981 et 6 mai 2014, 13-10.338).

Mais, les travaux doivent être en l'état des reçus (Cour de cassation, 3^e chambre civile 30 juin 1993, 91-18.696 et 11 janvier 2012, 10-26.898).