

Fiche pratique

UNE ÉVOLUTION VERS UNE RÉCEPTION DES TRAVAUX PAR ÉTAGE ?

L'affaire

Des maîtres d'ouvrage particuliers confient à un architecte l'obtention d'un permis de construire pour l'agrandissement d'un hôtel. Ils confient ensuite à la société X l'exécution des travaux « hors d'eau hors d'air » ainsi que l'aménagement intérieur, et à la société Y les travaux de terrassement et d'enrochement. Les travaux sont stoppés en raison d'un problème d'implantation. La société X charge l'architecte d'élaborer un dossier de demande de permis de construire modificatif, lequel est obtenu, mais les travaux ne reprennent pas. Une réception, en l'état, est organisée. Se plaignant de désordres et de l'inachèvement des travaux, les maîtres de l'ouvrage assignent les constructeurs, ainsi que leurs assureurs respectifs.

La cour d'appel de Chambéry condamne *in solidum* l'architecte et les entreprises X et Y au paiement de sommes importantes au titre des travaux réparatoires, outre la nécessité de mettre en conformité le permis de construire avec le bâtiment réalisé et les préjudices immatériels pour le titulaire du bail commercial. La garantie des assureurs n'est pas jugée acquise au motif que la réception partielle intervenue suivant le procès-verbal du 15 juillet 2004 ne pouvait valoir réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil dès lors qu'elle n'avait pas été effectuée par lots, mais concernait les travaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, sans autre précision. L'entreprise X se pourvoit en cassation en invoquant que la réception partielle n'est pas limitée à une réception par lots mais peut concerner tout ensemble cohérent, que constituaient selon elle les tranches de travaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.

L'arrêt

Par un arrêt rendu le 16 mars 2022, la 3^e chambre de la Cour de cassation (C. cass., 3^e ch. civ., 16 mars 2022, n° 20-16.829) rejette le pourvoi et valide l'analyse de la cour d'appel en retenant que : « La cour d'appel a relevé que les différents

lots confiés à la société X concernaient le gros œuvre et l'aménagement d'un bâtiment comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages et que la réception partielle intervenue suivant procès-verbal du 15 juillet 2004, alors que les travaux étaient inachevés, ne portait pas sur une réception par lots mais sur les travaux du rez-de-chaussée et du premier étage, sans plus de précision.

La cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que les travaux du rez-de-chaussée et du premier étage constituaient des tranches de travaux indépendantes ou formaient un ensemble cohérent, a pu en déduire que la réception partielle invoquée ne valait pas réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil. »

Le commentaire

Revenons sur la notion de « réception » qui est un acte d'une très grande importance en droit de la construction, tant pratique que juridique, car elle fait courir les garanties légales et permet d'actionner les assurances des constructeurs, à l'instar de la problématique de la présente espèce.

En principe, et comme nous l'avons déjà rappelé (1), par définition, la réception est un acte unique (article 1792-6 du Code civil) mais il tend de plus en plus à admettre des réceptions

multiplées et successives, ce qui engendre beaucoup d'interrogations notamment pour le démarrage des garanties.

Ainsi, la Cour de cassation admet, depuis longtemps déjà, la réception partielle par bâtiment (C. cass., 3^e ch. civ., 10 janvier 1990, n° 88-14.656), et la réception partielle par lots mais elle refuse en revanche les réceptions partielles à l'intérieur d'un même lot (C. cass., 3^e ch. civ., 2 février 2017, n° 14-19.279 ; C. cass., 3^e ch. civ., 30 janvier 2019, n° 18-10.197 et n° 18-10.699). La Haute Juridiction a même octroyé aux parties le pouvoir de choisir les modalités de leur réception en énonçant que « les parties peuvent déroger expressément ou tacitement au principe d'unicité de réception » (C. cass., 3^e ch. civ., 5 novembre 2020, n° 19-10.724 ; C. cass., 3^e ch. civ., 20 novembre 2007, n° 06-18.404). Ainsi ces dernières années, la doctrine était attentive à tous les nouveaux arrêts qui l'éclaireraient sur les notions de « dérogation tacite » et de « lot ».

En 2017, aux termes de son rapport annuel, la Cour de cassation définissait le lot comme « l'ensemble cohérent de travaux en deçà duquel aucune réception partielle n'est possible ». Cela reste encore assez vague... Soulignons que dans cet arrêt, la Cour de cassation fait de nouveau référence à l'ensemble cohérent en indiquant, dans son sommaire renvoyant à cette décision, que « la réception de travaux qui ne constituent pas des tranches indépendantes ou ne forment pas un ensemble cohérent ne vaut pas réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil ». Même si la Cour de cassation indique que l'argument n'a pas été soulevé, il s'en déduit qu'un étage n'est pas un ensemble cohérent qui permet la réception partielle, à la différence des bâtiments, ou des tranches de travaux. ■

(1) Voir article « Le critère du contradictoire lors de la réception contre le principe d'unicité ? » publié dans le n° 191 de Qualité Construction (mars-avril 2022).

POUR EN SAVOIR PLUS

Ouvrages disponibles

- Les notes de jurisprudence rédigées par le Cneaf (Collège national des experts architectes français) dans la revue de l'Ordre *Les cahiers de la profession*.



Agence Qualité Construction
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton, avocat à la cour.