



ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Sabine BERTOLASO

RÉCEPTIONS PARTIELLES PAR LOTS :

ATTENTION DANGERS !

Étape essentielle d'une opération de construction, la réception des travaux constitue le point de départ de la plupart des délais pour agir en responsabilité contre les différents acteurs de la réalisation et de la vente d'ouvrages neufs ou rénovés. Elle est définie comme « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves » (C. civ., art. 1792-6, al. 1).

Les dispositions de l'article 1792-6, alinéa 1er, du Code civil permettent de distinguer la réception de l'achèvement des travaux, qui n'implique pas une acceptation de l'ouvrage. Faute d'indication générique donnée par le législateur, l'achèvement paraît correspondre à la date effective de la fin du chantier. Il convient toutefois de réserver deux contextes particuliers. Dans la vente d'immeuble à construire et dans la vente d'immeuble à rénover, la constatation de l'achèvement est subordonnée à la réunion de conditions spécifiées aux articles R. 261-1, alinéa 1er et R. 262-4, alinéa 1er, du Code de la construction et de l'habitation.

Quoi qu'il en soit, l'article 1792-6, alinéa 1er, du Code civil ne

faisant pas de l'achèvement de l'ouvrage une condition préalable de sa réception, rien ne paraît s'opposer à ce que le maître de l'ouvrage accepte un ouvrage, ou une partie d'ouvrage, qui n'est pas encore terminé.

Traditionnellement, la réception des ouvrages inachevés concernait exclusivement des hypothèses d'abandon de chantier (Cass. 3e civ., 12 juill. 1989 : 88-10037. – Cass. 3e civ., 11 févr. 1998 : 93-13142). Elle offrait au maître de l'ouvrage la possibilité de bénéficier de la garantie décennale et des assurances obligatoires.

Plus récemment, la Cour de cassation a également consacré la validité des réceptions expresses par lots, au motif qu'elles « ne sont pas prohibées par la loi » (Cass. 3e civ., 21 juin 2011 : 10-20216. – Dans le même sens, V. Cass. 3e civ., 23 sept. 2014 : 13-18183).

Les réceptions partielles sont très répandues, notamment parce qu'elles permettent, dans les marchés par lots séparés, de sceller la fin de l'intervention de chaque entrepreneur, payé dès le moment où il a accompli sa prestation. En admettant la pluralité des réceptions relatives à un seul et même ouvrage, la Cour de

cassation ne ferait donc qu'entériner une pratique courante sur les chantiers.

Cette orientation jurisprudentielle n'est pourtant pas à l'abri des critiques, dans la mesure où une interprétation exégétique des articles 1792-6, alinéa 1er et 1792-4-1 du Code civil semble attester de la volonté du législateur de consacrer un principe d'unicité de la réception. Seule une réception par ouvrage serait concevable, ce qui explique peut-être que la Cour de cassation ne se soit pas encore résolue à une publication au Bulletin de ses décisions accueillant les réceptions par lots.

Certes, à lire les dispositions légales, les réceptions par tranches de travaux sont envisageables, pourvu que les procès-verbaux signés par le maître de l'ouvrage intéressent des travaux assimilables à la construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil. La conception jurisprudentielle extensive de l'ouvrage favorise les réceptions par tranches de travaux réalisés sur un même immeuble. Il ne fait ainsi guère de doute que des travaux de gros-œuvre puissent être réceptionnés préalablement à la vente d'un bien sur lequel l'acquéreur fera réaliser des travaux de grande ampleur technique

assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage. Les travaux sur l'existant donneront lieu à une réception distincte. En définitive, deux réceptions intéresseront le même immeuble, mais deux ouvrages distincts au sens de l'article 1792 du Code civil. En revanche, la validité des réceptions par lots ne s'impose pas d'évidence, à moins que l'ampleur technique des travaux concernés justifie la qualification d'ouvrage.

En outre, les réceptions par lots pourraient compliquer le règlement des litiges relatifs à la responsabilité des constructeurs et l'accès aux garanties obligatoires d'assurance.

D'une part, le propriétaire de l'ouvrage peut se trouver pénalisé, en cas de réception sans réserve d'un lot affecté d'un désordre apparent. En effet, le constructeur est alors en situation d'échapper à toute responsabilité et le jeu des assurances souscrites par l'entrepreneur est exclu (Cass. 3e civ., 21 juin 2011 : préc.).

D'autre part, la multiplication des réceptions impliquant un seul et même ouvrage conduit à la multiplicité des points de départ des délais pour agir. Dans ce contexte, l'appréciation de l'imputabilité du dommage à un lot particulier est déterminante, alors que l'expert n'est pas toujours en mesure de désigner précisément les travaux à l'origine du désordre dont il est demandé réparation. Et si le désordre résulte de l'intervention de plusieurs acteurs du chantier, le point de départ des délais de forclusion et de prescription diffère selon l'identité de l'entrepreneur dont la responsabilité ou la garantie d'assurance est recherchée, ce qui ne facilite guère la gestion du processus de réparation.

Enfin, la question reste posée de la possibilité d'une réception tacite ou judiciaire par lots. Si la Cour de cassation a pris en compte des procès-verbaux de réception partielle, elle ne s'est pas prononcée sur le sort d'une demande de réception judiciaire d'un lot déterminé. L'exigence relative au constat que l'ouvrage est en état d'être reçu ou habité paraît s'opposer au prononcé de la réception judiciaire d'un simple lot. Par ailleurs, la Haute juridiction a considéré que le paiement des prestations accomplies par l'entrepreneur et l'autorisation donnée aux autres constructeurs d'intervenir sur le chantier ne suffisaient pas à caractériser la réception tacite d'un lot (Cass. 3e civ., 20 mai 2014 : 13-18002 et 13-21062). Si le fait de ne pas s'opposer à la poursuite des travaux n'établit pas la prise de possession constitutive de la réception tacite, le domaine de la réception par lot pourrait être limité aux seules réceptions amiables constatées par un procès-verbal.

En l'état de la jurisprudence, les réceptions tacites et judiciaires par lots ne semblent pas concevables. La Cour de cassation paraît en revanche juger, contra legem, que les procès-verbaux de réception partielle sont conformes aux exigences de l'article 1792-6, alinéa 1er, du Code civil. La confusion actuelle ne freine pas le recours des acteurs de la construction aux réceptions partielles. Pourtant, l'insécurité qui entoure cette pratique devrait susciter une réflexion sur l'utilité de clauses stipulant, dans les marchés conclus avec chaque entrepreneur, le principe d'une réception unique en fin de chantier ■

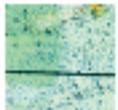
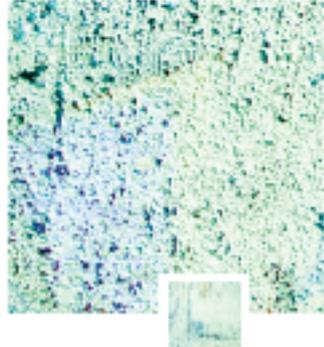
Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

L'adjonction d'un élément d'équipement peut être assimilée à la construction d'un ouvrage

(Cass. 3e civ., 24 sept. 2014 : 13-19615)

Les travaux d'adjonction à un ouvrage existant donnent lieu à un contentieux abondant, probablement entretenu par l'absence de dispositions légales tenant compte de la spécificité des opérations concernées. Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt commenté, une entreprise réalise dans une cave, un double forage destiné au fonctionnement d'une installation de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puit en contact avec la nappe phréatique. Des dysfonctionnements surviennent, procédant d'un vice de forage. Le désordre constaté ne rend pas le bâtiment de commerce et de bureaux qu'il s'agissait de rafraîchir impropre à sa destination. Nonobstant, le maître de l'ouvrage sollicite la mise en jeu de la garantie décennale du constructeur. L'article 1792 du Code civil réservant son application aux désordres affectant un « ouvrage », seuls les travaux sur existants assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage relèvent de la garantie décennale. L'ampleur technique des travaux réalisés fait partie des critères les plus fréquemment utilisés par la Cour de cassation pour désigner les travaux d'adjonction soumis au régime de la responsabilité spécifique. En considération de ce critère, il a été jugé que l'installation d'une climatisation sur un ouvrage existant relève du régime de la responsabilité de droit commun, lorsqu'elle n'a pas nécessité de travaux particuliers (Cass. 3e civ., 10 déc. 2003 : 02-12215). En revanche, la mise en jeu de la garantie décennale est envisageable, lorsque le système de climatisation « par sa conception, son ampleur et l'emprunt de ses éléments à la construction immobilière » constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil (Cass.



Opérations de Construction

(suite)



N°14 < Janvier 2015



Par Sabine BERTOLASO



Vente en l'état futur d'achèvement : quel délai pour agir en garantie des défauts de conformité apparents ?

(Cass. 3e civ., 9 juill. 2014 : 13-21024)

Pendant longtemps, les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil ont fait peser sur le vendeur d'immeuble à construire, une garantie des seuls vices de construction apparents. Une loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a étendu cette garantie aux défauts de conformité.

L'arrêt commenté intéresse les conditions de la responsabilité d'un vendeur d'immeuble à construire, en présence de défauts de conformité apparus avant l'entrée en vigueur de la réforme du 25 mars 2009.

Dans ce contexte, l'action en réparation de l'acquéreur obéissait au régime de la responsabilité contractuelle de droit commun (C. civ., art. 1147). Sous l'empire des dispositions antérieures à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 relative à la prescription civile, elle était en principe soumise au délai trentenaire de l'ancien article 2262 du Code civil ou au délai décennal de l'ancien article L. 110-4 du Code de commerce, selon que le vendeur était une société civile immobilière ou une société commerciale.

En l'espèce, l'acte de vente contenait cependant des stipulations réductrices de la prescription : l'acquéreur devait dénoncer le défaut de conformité dans le mois suivant la prise de possession du bien et agir dans un bref délai, en tout état de cause inférieur ou égal à un an suivant le jour de la dénonciation au vendeur. Aucune règle d'ordre public ne faisant obstacle à ces aménagements conventionnels de la prescription, la Cour de cassation les a, sans surprise, jugés valables.

La décision du 9 juillet 2014 ne présente pas seulement un intérêt historique, car elle permet de s'interroger sur le sort d'une clause similaire, dans l'hypothèse où les dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 seraient applicables.

Dans un arrêt rendu le 22 mars 2000, la Cour de cassation a admis la recevabilité de l'action en garantie des vices de construction apparents exercée par l'acquéreur dans l'année suivant le plus tardif des deux événements désignés à l'article 1642-1 du Code civil : la réception des travaux ou le mois suivant la prise de possession (Cass. 3e civ., 22 mars 2000 : 98-20250. – Dans le même sens, V. Cass. 3e civ., 16 déc. 2009 : 08-19612). Cette orientation a assoupli les exigences antérieures, en ne faisant plus de la dénonciation du désordre dans un délai d'un mois suivant la prise de possession du bien, une condition de recevabilité de l'action.

En l'état actuel du droit, l'article L. 261-16 du Code de la construction et de l'habitation, qui consacre le

caractère d'ordre public des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil, paraît s'opposer à la validité de stipulations qui auraient pour effet de réduire la prescription à une durée inférieure à celle retenue par la Cour de cassation en interprétation du texte. En outre, l'article 2254 du Code civil écarte les aménagements conventionnels qui abrègeraient la prescription en deçà d'un délai d'un an.

Dès lors, la clause qui limiterait la garantie du vendeur aux défauts de conformité dénoncés dans le mois de la prise de possession du bien, serait sans doute réputée non écrite. En effet, la jurisprudence initiée au début des années 2000 à propos des vices de construction, devrait vraisemblablement être transposée aux défauts de conformité affectant l'ouvrage vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement ■

Cette revue a été réalisée en collaboration avec
Sabine BERTOLASO
(Directrice de l'I.C.H. de Bordeaux),



Création L'BOUILLARD > 06 10 76 48 22

caporale@avocattline.com