

Bénéficiez d'un accès gratuit et sans engagement en [cliquant ici](#).

Dépêche n°567361
Le 29/08/2017
Par Shahinez Benabed

L'achèvement des travaux n'est pas une condition à la réception tacite de l'ouvrage (Cour de cassation)

La Cour de cassation, dans un arrêt daté du 18 mai dernier, considère que lors de travaux de restructuration, la réception d'un ouvrage peut avoir lieu de façon tacite avant que les travaux en question ne soient terminés, et même si leur état d'avancement est considéré comme dangereux. La garantie décennale porte alors sur les seuls travaux terminés au moment de la réception. La Haute juridiction, qui casse et annule partiellement un arrêt de la cour d'appel de Paris portant sur un litige entre une propriétaire et des entreprises, renvoie l'affaire devant cette même cour d'appel qui devra la réexaminer prochainement. "Si les signes de reprise d'activité [du marché immobilier] devaient se confirmer, la question de l'offre foncière mobilisable pour la construction se posera avec une acuité nouvelle", estime l'observatoire régional du foncier en Île-de-France, dans sa [note de conjoncture](#) publiée jeudi 1er octobre 2015. En effet, les ventes sur le marché foncier francilien "accusent un nouveau recul en 2014", avec 44 700 transactions, soit -9 % par rapport à 2013 et -26 % par rapport à 2010. Les trois quarts de ces ventes (34 400) sont réalisées en grande couronne.

Il est possible pour un propriétaire de faire exécuter des travaux, de les interrompre et de réceptionner tacitement l'ouvrage non fini, lançant ainsi le délai de la garantie décennale sur les parties terminées et ce, même si les entreprises en charge des travaux considèrent le travail inachevé et/ou dangereux. Telles sont les conclusions de la Cour de cassation dans un [arrêt](#) rendu le 18 mai 2017.

La Haute juridiction devait se prononcer sur un [arrêt](#) de la cour d'appel de Paris du 2 décembre 2015, statuant sur le cas d'une propriétaire ayant entrepris des travaux de rénovation dans son appartement mais qui avait mis fin à ces mêmes travaux avant leur achèvement pour raisons financières. Cette personne, qui avait réglé les sommes dues aux entrepreneurs concernés et résilié de façon amiable les contrats, avait décidé d'emménager dans les lieux dans la foulée, bien que le chantier ait été dangereux.

Aucun état des travaux réalisés n'avait été fait, et aucune réserve n'avait été émise par la propriétaire lors de la résiliation des contrats. Six ans plus tard, celle-ci a néanmoins décidé de saisir le juge des référés par assignation afin d'obtenir une expertise au niveau de parties d'ouvrage achevées lors de la résiliation du contrat et demander des indemnités suite à des désordres constatés, dans le cadre de la garantie décennale. Demande qui s'était vue rejetée par la cour d'appel dans son arrêt du 2 décembre, cette dernière considérant notamment que la réception même tacite de l'ouvrage, qui est une des conditions de l'intervention des assureurs

de police décennale, se fait de façon unique à la fin des travaux en présence de l'architecte, et que la propriétaire n'avait "jamais sollicité qu'un tel acte intervienne et n'a protesté que six ans après l'occupation par elle des locaux sans formuler aucune réserve".

Une réception tacite possible avant la fin des travaux

Selon la Cour de cassation néanmoins, en prenant cet arrêt, la Cour d'appel viole certaines dispositions du Code civil (1). Cela alors que la juridiction avait relevé que la propriétaire avait notamment pris possession de son appartement juste après avoir mis fin aux travaux, et avait payé le montant des travaux réalisés. Autant d'éléments qui, selon la Cour de cassation "laissent présumer sa volonté sans équivoque de recevoir l'ouvrage".

La Haute juridiction casse et annule donc partiellement l'arrêt du 2 décembre sur le fait que ce dernier refuse notamment :

- "de fixer" la réception tacite des travaux au moment de la résiliation des contrats par la propriétaire ;
- de retenir que la responsabilité des entrepreneurs était engagée ;
- de retenir que les sociétés d'assurance "devaient garantir leurs assurés respectifs au titre de la police de responsabilité décennale".

Elle renvoie donc les parties sur ces points devant la cour d'appel de Paris, qui devra réexaminer l'affaire.

Volonté non équivoque : un "retour à la case départ"

Pour Cyril Croix, avocat au cabinet Seban interrogé par AEF, cet arrêt du 18 mai 2017 vient donc préciser que l'achèvement des travaux n'est pas une condition à la réception tacite de l'ouvrage. Il vient par ailleurs remettre "les choses à leur place après plusieurs décisions contradictoires de la Cour de cassation courant 2016 (2)", quant à la question de la réception tacite des ouvrages et celle de la volonté non équivoque de réception.

Notamment, alors que la Cour demandait auparavant la preuve de l'existence d'une volonté sans équivoque du maître d'ouvrage de réceptionner les travaux, un arrêt du 13 juillet 2016 (15-17-208) avait introduit l'existence d'une présomption de réception tacite. "Avec cet arrêt du 18 mai, c'est donc en quelque sorte un retour à la case départ puisque la cour reparle de volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage", souligne l'avocat.

(1) L'article 1792 - 6 du code civil stipule entre autres que "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".



ENSEIGNEMENT
RECHERCHE



SOCIAL RH



DÉVELOPPEMENT
DURABLE



HABITAT
URBANISME



SÉCURITÉ
GLOBALE

(2) à l'image d'un arrêt du 13 juillet 2016 [n°15-17-208](#), ou de l'arrêt du 24 novembre 2016 [n°15-25-415](#).

Cette dépêche vous a été transmise avec l'aimable autorisation d'AEF, agence spécialisée d'information. Si vous souhaitez recevoir leurs informations, n'hésitez pas à vous connecter sur www.aef.info afin de découvrir le service pour une période d'essai gratuite.

Testez AEF