

# Les indices concordant à la réception tacite

**La réception est définie par l'article 1792-6 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil comme « 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 ».**



Laurent Karila,  
avocat associé, Karila,  
Société d'avocats.

La réception est un acte fondamental dans la construction car elle entraîne plusieurs conséquences très importantes :

- la fin des rapports contractuels entre le maître d'ouvrage et les locataires d'ouvrage ;
  - la purge des vices apparents non réservés qui ne peuvent plus être l'objet de réclamations par le maître d'ouvrage ;
  - le transfert du risque de la garde de l'ouvrage sur le maître d'ouvrage ;
  - le point de départ des garanties : garanties de parfait achèvement, biennale, décennale et délai de dix ans de la responsabilité contractuelle de droit commun.
- La réception peut intervenir à l'amiable, auquel cas elle

peut être expresse ou tacite. C'est le maître d'ouvrage, le plus souvent conseillé par le maître d'œuvre, qui prononce alors la réception. Si la réception est expresse, sa date ne pose pas de difficulté puisque les parties la déterminent contradictoirement. Si la réception est tacite, elle est plus délicate puisqu'il faudra que les parties s'entendent pour accorder à certains indices la valeur d'une réception et pour la dater.

## La réception judiciaire

Souvent, l'absence d'un tel accord contraint les parties à avoir recours à l'autre modalité de réception prévue par la loi : la réception judiciaire.

Le juge aura recours à un faisceau d'indices pour déterminer si les parties se sont entendues pour réceptionner un ouvrage en état de l'être. Mais cette technique reste d'un maniement délicat comme en attestent les nombreux arrêts rendus en la matière depuis le début de l'année par la Cour de cassation et plusieurs Cours d'appel.

**Le critère de l'habitabilité est déterminant**, puisque dans deux décisions récentes (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janvier 2009, n°07-17563 et 19 mai 2009, n°08-16200), la Cour de cassation estime qu'il ne peut y avoir de réception si l'ouvrage est inhabitable, quand bien même il serait quasiment achevé. **L'autre critère déterminant est le paiement des travaux.** Si le paiement de la totalité ou de la quasi-totalité des travaux ne permet pas à lui seul de caractériser la réception tacite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 mai 2009, n°08-13830), en revanche, le refus de s'acquitter du solde des travaux interdit de caracté-

riser la réception tacite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009, n°08-12663).

Toutefois, si ce refus est motivé par des difficultés financières du maître d'ouvrage, la réception tacite peut tout de même être prononcée (CA Paris, 7 janvier 2009, Juris-Data n°2009-374074). De même, la restitution par le maître d'ouvrage de la caution substituant la retenue de garantie peut contribuer à caractériser la réception tacite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2009, n°08-11173).

Ainsi, le cumul de l'existence de ces critères, prise de possession de l'ouvrage, achèvement des travaux et règlement de la facture, permettra de caractériser la réception tacite (CA Aix en Provence, 19 février 2009, Juris-Data n°2009-003421), tandis que l'absence de règlement et de prise de possession conduira à rejeter la réception tacite (CA Bordeaux, 12 mars 2009, Juris-Data n°2009-376872). ■

BTP Services • services@groupe-cayola.com • BTP Services

Vente de matériels

**RIMAN**  
La Qualité du Spécialiste

**Optimisez votre outil de travail**

**Exigez RIMAN**

consultez votre concessionnaire

www.riman.fr - France Equipement - Tél. 02 40 98 18 98

- Téléscopique
- Tracto-Pelle
- Chargeuse
- Chargeur compact

Vente de matériels

**LAMY**  
LES CONSTRUCTEURS

"Un matériel conforme aux exigences de votre terrain"

**25 ANS... 1984-2009**

- ... D'EXPERIENCE
- ... DE PRESENCE SUR LES SALONS
- ... A L'ECOUTE DE VOS BESOINS SPECIFIQUES

Contactez-nous :

LAMY « Les Constructeurs »  
Zone Industrielle F-28800 BONNEVAL

☎ : 00 33(0)2 37 47 40 34 @ : service.commercial@lamy-les-constructeurs.com