

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS  
CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 2021, n° 20-21349, F-D, *bjda.fr* 2021, n° 78, note V. Zalewski-Sicard

**Des difficultés d'établir l'existence d'une réception en l'absence de PV**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 2021, n° 20-21349**

**Assurance construction – Responsabilité décennale – Arrêt des travaux – Réception tacite – Réception judiciaire – Ouvrage en état d'être reçu**

*Le fait qu'une entreprise succède à une autre défaillante ne suffit pas à caractériser l'existence d'une réception tacite.*

*En l'absence de réception amiable, la réception judiciaire ne peut être prononcée que si l'ouvrage est en état d'être reçu, c'est-à-dire habitable dans le cas d'un immeuble d'habitation.*

Suivant l'article 1792-6 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. L'intérêt pour le maître de l'ouvrage d'établir l'existence d'une réception est tout à la fois de pouvoir invoquer à l'encontre du constructeur la garantie décennale et les assurances-construction des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation le 8 décembre 2021, le maître de l'ouvrage a tenté, en premier lieu, d'établir l'existence d'une réception tacite puis, en second lieu, demander au juge de prononcer la réception judiciaire de l'ouvrage.

S'agissant de la réception tacite, le maître de l'ouvrage a mis en avant qu'il avait procédé au remplacement de l'entreprise initialement retenue pour réaliser les travaux par une nouvelle entreprise. Il en résultait selon lui que bien que l'ouvrage commandé soit inachevé, il y avait réception tacite, ayant eu l'intention de recevoir l'ouvrage au regard de son degré d'achèvement, compte tenu de l'avancement de la mission du précédent maître d'œuvre, pour ensuite permettre, d'une part, de déterminer les travaux restant à accomplir par le nouveau maître d'œuvre est redevable, d'autre part, d'identifier les prestations déjà accomplies susceptibles d'engager la responsabilité de l'ancien maître d'œuvre. S'appuyant sur une jurisprudence constante de la Cour de cassation, les juges d'appel ont considéré que le fait qu'une entreprise succède à une autre ne suffisait pas à caractériser l'existence d'une réception tacite, car cette réception ne dépend pas de la fin du contrat d'entreprise du constructeur initialement missionné, mais de la

volonté du maître d'ouvrage de recevoir les travaux<sup>1</sup>. Et pour les juges d'appel, cette intention doit être caractérisée par d'une part la prise de possession des travaux réalisés et d'autre part par le paiement du prix y correspondant. Si la prise de possession des travaux réalisés peut être établie lorsqu'une nouvelle entreprise intervient, elle n'est pas en soi suffisante si le paiement du prix y correspondant n'est pas prouvé. Tel était bien ici le cas dès lors que le maître de l'ouvrage n'indiquait nullement avoir procédé audit paiement. Et l'on sait que la prise de possession de l'ouvrage et le paiement de tout ou partie du prix sont les deux éléments essentiels pour établir l'existence d'une réception tacite, avec ou sans réserves<sup>2</sup>. Par contre, il est indifférent que l'ouvrage ne soit pas achevé, tant qu'il s'agit d'une réception amiable<sup>3</sup>.

Ce qui vaut pour la réception amiable ne vaut par contre plus lorsqu'il s'agit d'une réception judiciaire ainsi que le rappelle la Cour de cassation dans le présent arrêt<sup>4</sup>. Cela se comprend parfaitement dès lors qu'il n'existe pas d'accord entre les parties pour mettre fin au contrat et que le litige portera alors sur l'exécution intégrale par le constructeur de sa prestation. Aussi, la Cour de cassation précise-t-elle à nouveau que la réception judiciaire ne peut être prononcée que si l'ouvrage est en l'état d'être reçu, ajoutant que lorsque l'ouvrage en question correspond à un immeuble à usage d'habitation, il est en état d'être reçu quand il est habitable. En l'espèce, les juges d'appel ayant relevé que l'immeuble n'était pas habitable, ils ont pu légitimement refuser de prononcer la réception.

Cette solution jurisprudentielle a été reprise par l'article 90 de l'avant-projet Capitant de réforme du droit des contrats spéciaux, précisant qu'en cas de désaccord entre les parties, la réception peut être prononcée par le juge, mais ce uniquement si l'ouvrage est apte à sa destination. Autant dire que le fait que l'ouvrage ne soit pas apte à sa destination ne fera obstacle ni à la réception amiable ni à la réception tacite mais seulement à la réception judiciaire.

Vincent Zalewski-Sicard,  
Maître de conférences HDR

### **L'arrêt :**

(...) Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 8 juin 2020), la société Valduc Invest, filiale du Groupe Valduc, a cédé des lots de copropriété dans un immeuble anciennement à usage d'hôtel, à des particuliers désireux de réaliser une opération de défiscalisation des travaux sur le bien transformé en quatre-vingt-six appartements et en parc à automobiles.

2. Les acquéreurs ont conclu des contrats « déléguant » à la Société de réalisations immobilières (la société SRI), assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), la réalisation des travaux de rénovation des parties communes et privatives.

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2016, n° 15-17129.

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 juin 2020, n° 19-15780.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 juin 2020, n° 19-15780, *Constr.-Urb.* 2020, comm. n° 113, note M.-L. Pagès-de Varenne ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mai 2017, n° 16-11260, *Constr.-Urb.* 2017, comm. n°108, note M.-L. Pagès de Varenne. Sur cette jurisprudence, v. H. Périnet-Marquet, Achèvement et réception : notion et liaisons, *Constr.-Urb.* 2013, étude 3 ; M. Poumarède, Achèvement et responsabilité (et réception...), Actes prat. ing. immobilière 2017, n° 2, dossier 25.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 oct. 2017, n° 15-27802 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mai 2017, n° 16-11260.

3. En raison de surcoûts et retards, les copropriétaires ont décidé de confier les travaux à une autre entreprise.

4. Un acquéreur, M. [FA], a assigné le notaire, chargé de la régularisation des actes, en responsabilité, qui a, à son tour, appelé en garantie la société Groupe Valduc, la société SRI, représentée par son liquidateur amiable, et la MAF. Quatre-vingt-huit copropriétaires sont intervenus volontairement à l'instance pour demander la condamnation de la MAF.

5. M. [FA] s'est désisté de ses demandes contre le notaire, qui s'est désisté de ses propres demandes contre les sociétés Groupe Valduc et SRI et la MAF. L'instance s'est poursuivie entre les copropriétaires et la MAF.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

7. Les copropriétaires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action à l'encontre de la MAF, alors « que la réception tacite est caractérisée lorsque le maître d'ouvrage manifeste sans équivoque sa volonté de recevoir l'ouvrage ; qu'une réception tacite peut être partielle, sans qu'un achèvement total de l'ouvrage soit nécessaire, notamment lorsqu'un maître d'oeuvre d'exécution succède à un autre ; que, dans un tel cas, le maître de l'ouvrage a l'intention de recevoir l'ouvrage au regard de son degré d'achèvement, compte tenu de l'avancement de la mission du précédent maître d'oeuvre, pour ensuite permettre, d'une part, de déterminer les travaux restant à accomplir par le nouveau maître d'oeuvre est redevable, d'autre part, d'identifier les prestations déjà accomplies susceptibles d'engager la responsabilité de l'ancien maître d'oeuvre ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que le fait qu'une entreprise succède à une autre ne suffisait pas à caractériser l'existence d'une réception tacite, car cette réception ne dépend pas de la fin du contrat d'entreprise du constructeur initialement missionné, mais de la volonté du maître d'ouvrage de recevoir les travaux ; qu'elle a également jugé que l'intention des copropriétaires de réceptionner les travaux déjà réalisés ne ressortait pas du procès-verbal d'assemblée générale du 7 avril 2008 et qu'il n'était ni allégué ni justifié d'une prise de possession des ouvrages réalisés ni même de règlement de la majeure partie du prix des travaux ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le choix de l'assemblée générale des copropriétaires de résilier, le 7 avril 2008, les conventions liant le syndicat des copropriétaires à la société SRI et d'autoriser le syndic à conclure un contrat de maîtrise d'oeuvre d'exécution et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage avec la société D2I impliquait nécessairement la volonté de procéder à une réception partielle de l'ouvrage, bien qu'inachevé, afin de distinguer les travaux réalisés sous la direction de la société SRI de ceux qui restaient à réaliser sous la direction de la société D2I, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

8. Par motifs propres et adoptés, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a retenu que le fait qu'une entreprise succède à une autre défailante ne suffisait pas à caractériser l'existence d'une réception tacite, que celle-ci ne dépendait pas de la fin du contrat d'entreprise du constructeur initialement chargé des travaux, mais de la volonté du maître d'ouvrage de recevoir les travaux, et que l'intention des copropriétaires de procéder à la réception des travaux déjà réalisés ne ressortait pas du procès-verbal d'assemblée générale du 7 avril 2008.

9. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Sur le moyen, pris en sa cinquième branche

#### Enoncé du moyen

10. Les copropriétaires font le même grief à l'arrêt, alors « que la réception judiciaire peut être prononcée, à la demande du maître de l'ouvrage, dès lors que l'ouvrage est en l'état d'être reçu ; qu'une réception judiciaire peut porter sur un ouvrage inachevé, et ne requiert pas, dans ce cas, que l'ouvrage soit habitable ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a écarté la possibilité de prononcer la réception judiciaire de l'ouvrage, en considérant qu'elle nécessitait le constat du caractère habitable du local d'habitation ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1792-6 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. En l'absence de réception amiable, la réception judiciaire ne peut être prononcée que si l'ouvrage est en état d'être reçu, c'est-à-dire habitable dans le cas d'un immeuble d'habitation.

12. La cour d'appel, qui a retenu, au vu des conclusions de l'expert, qu'en avril 2008 les appartements n'étaient pas habitables, en a exactement déduit que la réception judiciaire, telle que réclamée par les copropriétaires, ne pouvait être prononcée.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ; (...)