

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 20 mars 2025, n° 23-20475, F-D, *bjda.fr* 2025, n° 98, note F. Michel

Réception tacite : la Cour de cassation renforce la présomption en cas de prise de possession et paiement du prix

Cass. 3^e civ., 20 mars 2025, n° 23-20475, F-D

Étanchéité des travaux de construction d'une piscine – Malfaçons – C. civ., art. 1792-6 – Paiement intégral des travaux et prise de possession Réception tacite

Dans cet arrêt du 20 mars 2025, la Cour de cassation revient sur la notion délicate et complexe de la réception et distingue d'une part, la réception judiciaire fondée sur l'état d'habitabilité de l'ouvrage et, d'autre part, la réception amiable qui peut être tacitement déduite du comportement du maître de l'ouvrage. Cette décision est l'occasion pour la Haute juridiction de rappeler qu'une telle réception n'est pas conditionnée par l'achèvement parfait des travaux, et qu'elle peut être présumée dès lors que la prise de possession et le paiement du prix sont établis.

Dans cette affaire, la SCI, maître d'ouvrage, a entrepris la rénovation de deux biens immobiliers afin d'y construire 6 logements. La SCI a confié la réalisation de ces travaux à la SARL Décoration et agencement, laquelle a sous-traité une partie des travaux.

La SCI se plaignant de désordres, elle a sollicité et obtenu la désignation d'un expert judiciaire. Sur la base du rapport d'expertise, la SCI maître d'ouvrage a saisi le Tribunal, aux fins de voir prononcer la réception (tacite et judiciaire) des ouvrages et condamner les sociétés intervenues à payer diverses sommes, sur le fondement de la garantie décennale notamment.

Par un Jugement du Tribunal Judiciaire de Bourges, du 14 avril 2022, une réception judiciaire a été prononcée par le Tribunal et a condamné, notamment sur le fondement de la garantie décennale, les entreprises intervenues sur le chantier ainsi que l'assureur de responsabilité civile décennale de la SARL Décoration et agencement, la société QBE Europe. La société QBE Europe a fait appel du Jugement.

Par un arrêt du 8 juin 2023, la Cour d'Appel de Bourges a considéré que :

- La réception judiciaire ne pouvait être prononcée au regard du fait que les constructions ne pouvaient être considérées comme habitables,
- La réception amiable n'était pas possible en l'absence de preuve de l'existence d'une volonté non équivoque de la part du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

La SCI maître d'ouvrage a fait appel de cette décision par-devant la Cour de cassation. Elle fait notamment valoir :

- D'une part, que la réception judiciaire aurait pu être retenue,

- D'autre part, la réception tacite aurait dû être retenue, au regard de la prise de possession et du paiement du prix, caractérisant une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.

La Cour de cassation a cassé la décision en ce qu'elle avait rejeté la demande de réception tacite.

En effet, la Cour casse l'arrêt d'appel en ce qu'il rejette la réception amiable, rappelant qu'en application de l'article 1792-6 du Code civil, le paiement intégral des travaux et la prise de possession de l'ouvrage font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage, sans que l'achèvement soit une condition de cette réception.

La cassation est toutefois limitée et ne remet pas en cause le rejet de la réception judiciaire, fondé sur l'inhabitabilité persistante des logements.

Cet arrêt permet ainsi de rappeler la distinction entre réception tacite et réception judiciaire (I), mais également s'interroger sur conditions pouvant permettre de constater une réception tacite d'un ouvrage (II).

I) Les réceptions tacites et judiciaires : des réceptions distinctes

La réception est, au terme de l'article de l'article 1792-6 du Code civil, *« 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 »*.

La réception est un acte primordial en droit de la construction et des assurances puisque c'est le point de départ de nombreuses responsabilités et garanties, la garantie de parfait achèvement (1 an), la garantie biennale ou de bon fonctionnement (2 ans) et la garantie décennale (10 ans).

La réception marque également le transfert des risques liés à l'ouvrage du constructeur au maître d'ouvrage.

Classiquement, la réception est un acte exprès, effectuée en présence du maître d'ouvrage et des entreprises et contradictoire.

La jurisprudence opère une distinction claire entre une réception judiciaire nécessitant la démonstration du caractère habitable et la réception tacite qui doit uniquement résulter de la volonté du Maître d'Ouvrage de recevoir les travaux réalisés¹.

En effet, la réception judiciaire est une réception contentieuse, sollicitée par le maître de l'ouvrage, ou l'une des entreprises, lorsque celui-ci entend voir constater la réception des travaux par le juge, en l'absence d'accord amiable ou de comportement non équivoque. Elle suppose que l'ouvrage soit en état d'être reçu, ce que la jurisprudence assimile généralement à un critère d'habitabilité dans les constructions à usage d'habitation. Pour autant, la jurisprudence considère que l'achèvement total des travaux n'est pas une condition impérative pour une réception judiciaire².

En l'espèce, la Cour d'appel de Bourges a estimé que les logements n'étaient pas habitables en raison de nombreux désordres et non-façons, ce que la Cour de cassation n'a pas censuré.

¹ Ccass., 3^e Civ., 6 juin 2024, n° 22-24.047

² Ccass., 3^e, 11 janvier 2012, n° 10-26.898

La réception tacite, en revanche, est une figure déductive : elle résulte du comportement du maître de l'ouvrage. Habituellement, la jurisprudence retient deux critères, sans lien toutefois avec l'habitabilité de l'ouvrage.

La distinction entre la réception tacite et judiciaire est ainsi totale dès lors qu'elle ne repose aucunement sur des critères communs.

II) Une appréciation souple des conditions permettant une réception tacite

Lorsqu'aucun procès-verbal de réception n'est signé, une réception tacite peut être reconnue lorsque le maître d'ouvrage manifeste une volonté non équivoque d'accepter les travaux.

Par un arrêt ancien de 1988, la Cour de cassation indiquait alors : « *l'article 1792-6 du Code civil n'exclut pas la possibilité d'une réception tacite* »³. Celui revendiquant cette réception tacite doit la prouver⁴. Afin de rechercher cette volonté, la jurisprudence a indiqué qu'il était nécessaire de rapporter la preuve de deux critères :

- Le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot,
- La prise de possession par le maître de l'ouvrage

La réunion de ces deux critères entraîne une présomption de réception tacite⁵. Ainsi, nulle référence n'est faite par la jurisprudence sur un quelconque critère lié à l'habitabilité de l'ouvrage. Il ne s'agit pas d'un acte juridictionnel, mais d'une manifestation de volonté implicite.

Pour autant, le seul de paiement de l'entière des travaux ne suffit pas à caractériser cette volonté non équivoque⁶. De même, les protestations constantes sur la qualité des travaux, alors même que l'ensemble des travaux avait été soldé, excluent toute réception tacite des travaux⁷.

Également, la prise de possession, sans paiement intégral, ne permet pas de caractériser une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage⁸.

Depuis quelques années, la Cour de cassation retient l'existence d'une présomption de réception tacite sous la double condition d'une prise de possession et du paiement de l'intégralité du prix⁹.

Dans une affaire de 2016¹⁰, la Cour de cassation avait cassé un arrêt considérant que la Cour d'appel avait rejeté la réception tacite « *par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser **une volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage*** ».

³ Ccass., 3^e Civ., 12 octobre 1988, n° 87-11.174

⁴ Ccass., 3^e Civ., 13 juillet 2017, n° 16-19.438

⁵ Ccass., 3^e Civ., 30 janvier 2019, no 18-10.197

⁶ Ccass., 3^e Civ., 30 septembre 1998, n° 96-17.014

⁷ Ccass., 3^e Civ., 24 mars 2016, n° 15-14.830

⁸ Ccass., 3^e Civ., 12 septembre 2012, n° 09-71.189

⁹ Ccass., 3^e Civ., 24 novembre 2016, n° 15-25.415 ; Ccass., 3^e Civ., 18 avril 2019, n° 18-13.734

¹⁰ Ccass., 3^e Civ., 13 juillet 2016, n° 15-17.208

L'arrêt du 20 mars 2025 va exactement dans le même sens : le juge du fond ne peut écarter la réception tacite sans examiner si les faits invoqués (prise de possession et paiement) ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage

La Cour de cassation facilite ainsi encore les conditions pour que le maître d'ouvrage obtienne une réception et par conséquent, la garantie d'un assureur responsabilité civile décennale.

F. Michel,

Avocat -

Chargé d'enseignement à
l'Université Jean Moulin Lyon 3

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Bourges, 8 juin 2023), la SCI a confié à la société Décoration et agencement, assurée auprès de la société QBE Insurance Europe Limited, aux droits de laquelle vient la société QBE Europe, des travaux de construction de logements.
3. Elle a également confié à la société Concept étanchéité des travaux de construction d'une piscine.
4. Des travaux ont été facturés par la société Concept et décoration.
5. Se plaignant de malfaçons, le maître de l'ouvrage a assigné les sociétés Décoration et agencement, Concept et décoration et QBE Europe, ainsi que la société Saulnier-Ponroy, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Concept étanchéité, aux fins d'indemnisation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de condamner les seules sociétés Décoration et agencement et Concept et décoration, à l'exclusion de la société QBE Europe, à lui payer une certaine somme en réparation de son préjudice de jouissance, alors « que les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police ; qu'en se bornant à énoncer que « au vu des pièces produites aux débats, aucune disposition contractuelle ne permet de mobiliser la garantie de la société QBE Europe dans le cadre de l'indemnisation de ce préjudice de jouissance, qui entre dans le champ des exclusions de garantie stipulées entre les parties », sans préciser quelles clauses elle appliquait ni comment elles étaient libellées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 113-1 du code des assurances. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a mis la société QBE hors de cause au titre de la garantie décennale mais n'a pas rejeté, dans son dispositif, les autres demandes formées contre cet assureur.

8. Sous le couvert d'un grief de manque de base légale, le moyen critique, en réalité, une omission de statuer qui, pouvant être réparée par application des dispositions de l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas lieu à ouverture à cassation.

9. Le moyen est donc irrecevable. Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

10. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir prononcer la réception judiciaire, ou subsidiairement amiable, des travaux et mis en conséquence hors de cause la société QBE Europe au titre de la garantie décennale portant sur les logements concernés, alors « que la réception judiciaire des travaux peut être prononcée dès lors que les travaux sont en état d'être reçus, ce qui, s'agissant d'immeubles d'habitation, suppose seulement que l'immeuble soit habitable ; que la cour d'appel, tenue de déterminer si tel était le cas, ne pouvait se borner à relever pour ce qui concernait les appartements situés au [Adresse 7] "l'absence majoritaire de pose ou de raccordement des sanitaires, un défaut de

finition du réseau électrique intérieur, l'absence de système de chauffage" pour considérer, contre l'avis de l'expert, que les appartements n'étaient pas habitables, sans préciser en quoi les défauts relevés interdisaient d'utiliser les lieux comme habitation ; qu'elle a ainsi violé l'article 1792-6 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. La cour d'appel a constaté, au vu du rapport d'expertise judiciaire, l'absence majoritaire de pose ou de raccordement des sanitaires, un défaut de finition du réseau électrique intérieur, l'absence de système de chauffage, l'absence de certaines menuiseries/huissieries.

12. Elle a souverainement retenu que l'ampleur de ces seules malfaçons et non-façons, qui s'ajoutaient à de nombreux autres désordres relatifs à la charpente, aux menuiseries, au parquet, à la VMC et aux portes d'entrées empêchait que les appartements et la maison litigieux pussent être considérés comme habitables et, partant, en état d'être reçus.

13. Le moyen n'est donc pas fondé. Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

14. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir prononcer la réception judiciaire, ou subsidiairement amiable, des travaux et mis en conséquence hors de cause la société QBE Europe au titre de la garantie décennale portant sur les logements concernés, alors « que la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves ; que dès lors, la cour d'appel ne pouvait comme elle l'a fait, se borner à énoncer que la preuve de la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage n'était pas rapportée, sans s'expliquer sur la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux qui étaient invoqués ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1792-6 du code civil :

15. Il est jugé, en application de ce texte, que le paiement de l'intégralité des travaux et la prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite, laquelle n'est pas subordonnée à l'achèvement de l'ouvrage, mais peut être assortie de réserves.

16. Pour écarter l'existence d'une réception tacite des ouvrages, l'arrêt énonce qu'une telle réception est conditionnée par l'existence d'une volonté non équivoque de la part du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage et retient qu'une telle preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

17. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la prise de possession des ouvrages et le paiement du montant des travaux réalisés ne laissaient pas présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir celui-ci en l'état, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Portée et conséquences de la cassation

18. La cassation prononcée ne s'étend pas au rejet de la demande de prononcé de la réception judiciaire, dès lors que les motifs censurés ne sont pas le soutien de cette décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de la société Coheso tendant à voir constater la réception amiable des travaux portant sur quatre logements du [Adresse 7] et sur la maison d'habitation du [Adresse 8], en ce qu'il met hors de cause la société QBE Europe au titre de la garantie décennale portant sur ces logements et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 8 juin 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges