



LA RECEPTION DE L'OUVRAGE

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. 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 ».

Article 1792-6 du Code civil

C'est un acte unilatéral du maître de l'ouvrage mais prononcé en présence* des constructeurs intervenus à l'acte de construire.

*tout du moins, les entreprises doivent avoir été dûment convoquées aux opérations de réception (qu'elles s'y rendent ou non), sans quoi celle-ci leur serait inopposable.

La réception met fin aux relations contractuelles entre parties (maître de l'ouvrage/locateur d'ouvrage) et, ce faisant, libère l'/les entrepreneur(s) de l'exécution de son/leur marché. Elle opère transfert de la propriété, de la garde des ouvrages et donc des risques, au maître de l'ouvrage. La réception purge tous les désordres apparents et non réservés. Elle marque le point de départ des garanties légales des intervenants à l'acte de construire.

La réception peut être expresse, c'est-à-dire résulter d'un acte, le procès-verbal de réception qui, le cas échéant, mentionne toutes réserves quant à d'éventuels désordres visibles lors des opérations de réception.

Elle peut aussi être tacite, ne pas être matérialisée par un écrit ; la jurisprudence exige alors la manifestation de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage, laquelle manifestation résulte cumulativement :

- Du complet paiement du marché,
- De la prise de possession de l'ouvrage.

(Civ. 3^{ème} 18 avril 2019, n°18-13734)

NB. Une réception tacite, par définition, faute d'écrit, ne fait pas état des éventuelles réserves ; celles-ci pourront cependant résulter de l'établissement d'un constat d'huissier lors de la prise de possession par le maître de l'ouvrage.

La réception peut, à défaut, être prononcée judiciairement*_avec des effets éventuellement rétroactifs.

*la plupart du temps, à la demande du constructeur, désireux de se délier de son obligation de résultat avant réception sans couverture obligatoire de son assureur (assurance décennale seule obligatoire).
L'intérêt est de permettre de faire courir les garanties légales au profit des parties.