

1 Réception tacite, réception judiciaire : où sont nos repères ?

Marie-Laure PAGÈS-de VARENNE,
docteur en droit,
professeur à l'ICH-Paris, avocat à la cour de Paris

L'année 2016 a été l'occasion pour la troisième chambre civile de se prononcer sur divers aspects de la réception.

Les arrêts rendus, notamment les deux arrêts commentés dans la présente revue (*Constr.-Urb. 2017, comm. X et X*), laissent, dans le prolongement des précédents arrêts rendus, perplexe quant à la portée des principes régissant la réception à la lumière des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil.

En premier lieu, la réception judiciaire avait été à l'origine envisagée pour pallier une situation de blocage tenant au refus abusif d'un maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

Voilà qu'un maître d'ouvrage n'ayant pas procédé à une réception expresse et s'étant vu, à notre sens à juste titre, refuser par le juge de constater une réception tacite, sollicite lui-même d'un juge qu'il prononce la réception judiciaire pour obtenir la garantie de l'assureur décennal d'une entreprise sans pour autant que la troisième chambre civile s'en émeuve.

Contre toute attente, la troisième chambre civile devait aller jusqu'à casser l'arrêt de la cour d'appel qui avait débouté ce maître d'ouvrage de sa demande tendant à voir prononcée la réception de l'ouvrage au motif que « la cour d'appel n'avait pas tiré les conséquences du fait que l'ouvrage était habitable à la date à laquelle la réception était demandée ».

« Les évolutions récentes de la jurisprudence de la 3^e Chambre Civile en matière de réception tacite, ne manquent pas de surprendre »

La consécration, certes implicite, de cette démarche à l'initiative du maître d'ouvrage est pour le moins étonnante.

En second lieu, et si le principe de la réception tacite avait été clairement rejeté au moment de l'élaboration de la loi Spinetta, il a par la suite été admis par la jurisprudence sous l'impulsion d'un avis du COPAL et ce pour permettre à un maître d'ouvrage qui ne pouvait justifier d'un procès-verbal de réception expresse, d'obtenir la garantie des constructeurs et de leurs assureurs à charge pour lui de démontrer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.

Une telle démarche était envisageable dès lors qu'un critère clair était exigé et que la réception tacite restait de ce fait encadrée.

Les évolutions récentes de la jurisprudence de la troisième chambre civile pour admettre avec une facilité déconcertante le principe de la réception tacite, dès lors qu'il ne serait pas démontré la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de la refuser, ne manquent également pas de surprendre.

N'a-t-il pas été jugé récemment que le fait pour un maître d'ouvrage d'avoir indiqué dans un courrier que son installation ne pouvait être différée compte tenu de ses impératifs financiers et qu'il retenait le solde, ne suffisait pas à caractériser « sa volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage » (*Cass. 3^e civ., 13 juill. 2016, n° 15-17.2008, FS-P+B+R ; JurisData n° 2016-013752 ; Constr.-Urb. 2016, com. 121*). N'est-il pas aujourd'hui jugé à propos de travaux inachevés que la prise de possession corroborée par l'absence de réclamation par l'entreprise du solde de son marché laisse « présumer » la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

Ces décisions sont de nature à créer une véritable incertitude juridique autour d'un acte juridique oh combien déterminant tant au regard de la nature des responsabilités que des garanties d'assurance qui en découlent !

Construction-Urbanisme

REVUE MENSUELLE DU JURISCLASSEUR

Président-Directeur général,
Directeur de la publication :
Philippe Carillon

Directrice éditoriale :
Caroline Sordet
caroline.sordet@lexisnexis.fr

Directeurs :
Hugues Périnet-Marquet,
professeur à l'université
Panthéon-Assas (Paris II)

Patrice Cornille, avocat au
barreau de Bordeaux
Neyla Gonzalez-Gharbi,
docteur en droit, consultant fiscal
Marie-Laure Pagès-de Varenne,
professeur à l'ICH-Paris,
docteur en droit, avocate au
barreau de Paris
Christophe Sizaire, professeur
à l'ICH-Paris, avocat au barreau
de Paris

Xavier Couton, docteur en droit,
avocat associé - Cabinet FIDAL
Laetitia Santoni, avocate
associée - Cabinet FIDAL

Rédactrice en chef :
Claudine Le Marchand
Tél. : 01 45 58 92 06
claudine.lemarchand@lexisnexis.fr

Secrétaire d'édition :
Sophie Can
Tél. : 01 71 72 47 31
Sophie.can@lexisnexis.fr

Publicité : IM Régie, Caroline Spire
104 Avenue du Général Michel Bizot,
75012 Paris
Tél. : 01 40 24 13 35
c.spire@impub.fr

Abonnement annuel 2017
France métropolitaine : 255,25 € TTC
Prix de vente au numéro : 25,53 € TTC
Dom-Tom et Étranger : 270,00 € HT
Prix de vente au numéro : 27,50 € HT
Offre spéciale étudiants :
http://etudiant.lexisnexis.fr/

Relations clients :
Tél. : 01 71 72 47 70
relation.clients@lexisnexis.fr
www.lexisnexis.fr

Crédit photo : IstockPhoto

LexisNexis SA
SA au capital de 1 584 800 €
552 029 431 RCS Paris

Principal associé :
Reed Elsevier France SA
Siège social :
141, rue de Javel
75747 Paris Cedex 15

Commission paritaire n° 1019 T 79089
N° Impr. 5739
N° Édit. 5724
Dépôt légal à parution