



LA RÉCEPTION DE TRAVAUX

La réception de travaux est l'aboutissement normal des travaux de construction. Elle constitue l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte (avec ou sans réserve) les travaux réalisés.

Effets de la réception de travaux

La réception de travaux permet au maître d'ouvrage de vérifier la qualité apparente du travail fourni et d'exiger des réfections si les travaux :

- / ne sont pas conformes aux stipulations du marché,
- / ne sont pas exécutés suivant les règles de l'art.

La réception de travaux a également une grande importance pour les constructeurs et entrepreneurs puisque :

- / elle permet le règlement des comptes,
- / elle transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage,
- / elle couvre les vices et défauts de conformité apparents qui ne font pas l'objet de réserves,
- / elle constitue le point de départ des garanties des constructeurs des articles 1792 et suivants du Code civil.

Quand faire la réception ?

La réception de travaux ne peut intervenir en principe qu'à la condition que l'ouvrage soit achevé.

L'achèvement est, en principe, établi par des éléments de fait caractérisant le moment où l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné.

Qui organise la réception des travaux ?

La réception de travaux intervient à la demande de la partie la plus diligente. Le maître d'ouvrage comme l'entrepreneur peuvent y avoir intérêt.

Qui doit être présent ?

La réception de travaux est un acte contradictoire*, donc le maître d'ouvrage doit être présent ainsi que le constructeur ou les entreprises. Le maître d'ouvrage peut se faire accompagner de son architecte quand celui-ci a une mission complète.

De même, dans le cadre d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**, le maître d'ouvrage a la possibilité de se faire assister d'un professionnel autre que son constructeur.

Procès-Verbal (PV) de Réception

Le Procès-Verbal (PV) de Réception de travaux consigne la réception de l'ouvrage par le maître d'ouvrage.

Si l'on constate des désordres, défauts de conformité ou malfaçons lors de la réception de travaux, il faut obligatoirement les mentionner dans ce PV de Réception. Ces défauts apparents ne peuvent, en effet, être indemnisés au titre de la garantie de parfait achèvement que s'ils y sont mentionnés.

De plus, l'article 1792-6-2 du Code civil dispose dans son contenu : « *la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai de 1 an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au Procès-Verbal de Réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la Réception.* »

Le conseil du CAUE

/ Indiquer à l'entreprise quel type de réparation est souhaité. Par exemple : un carreau endommagé qui doit être remplacé, un cache de prise manquant à poser, un robinet cassé à changer, une plinthe manquante à poser, une porte qui ferme mal à recaler, etc.

/ Mettre impérativement un délai pour la réalisation de ces travaux.

/ Faire un Procès-Verbal de levée des réserves quand tous les travaux ont été réalisés.

En cas de CCMI, faire un seul Procès-Verbal de Réception de travaux avec le constructeur. Sinon, faire autant de Procès-Verbaux de Réception de travaux qu'il y a d'entreprises intervenantes sur le chantier.

La législation relative aux Contrats de Construction de Maison Individuelle (CCMI) a renforcé la protection du maître d'ouvrage lorsque celui-ci procède à la réception de travaux sans l'assistance d'un professionnel.

Si, au moment de la réception de travaux, le maître d'ouvrage ne s'est pas fait assister par un professionnel habilité, il peut, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 8 jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception de travaux, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception de travaux afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat**.

Païement du solde

Le solde du prix du contrat de construction n'est exigible que 8 jours après l'un des événements suivants :

/ la remise des clés si la réception de travaux s'est faite sans réserves,

/ la levée des réserves dans le cas contraire.



Attention : exigez une convocation écrite, en recommandé avec accusé de réception, pour la convocation à la réception de travaux. En cas de convocation orale, vous n'aurez aucun recours si le constructeur ou l'entrepreneur ne veut pas procéder à la remise des clés.

La réception de travaux avec ou sans réserve entraîne la remise des clés.

Le fait de soumettre la remise des clés à une réception de travaux sans réserve est une pratique illégale.

RÉFÉRENCES

* [L.111-19](#) du Code de la construction / Code civil, art. 1792-6, al. 1er in fine

** Cf fiche CAUE « Le Contrat de Construction de Maison Individuelle »

*** Art. [L.231-8](#) partiel du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Document type de Procès-Verbal de Réception des travaux pour un marché privé : <http://www.architectes.org/outils-et-documents/les-contrats-types>