

■ RECEPTION TACITE ET RECEPTION JUDICIAIRE : RIEN DE NOUVEAU ?

Si le procès-verbal demeure le support le plus fréquent de « *l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves* » (C. civ., art. 1792-6, al. 1), il incombe parfois aux tribunaux de prononcer la réception judiciaire ou tacite des travaux.

La réception judiciaire se matérialise par une décision de justice déclarative rendue à la suite d'une requête formée à titre principal par la partie la plus diligente. Il s'agit parfois du maître de l'ouvrage en cas de conflit avec les constructeurs ou en cas d'abandon de chantier. Mais le plus souvent, la réception judiciaire intervient à l'initiative des constructeurs, lassés de l'inertie du propriétaire ou confrontés à son refus d'accepter la construction en l'état.

En l'absence d'indications données par le législateur sur les conditions de la réception judiciaire, la Cour de cassation a adopté des critères d'appréciation qui tiennent compte d'un contexte rendant inenvisageable toute recherche de la volonté du maître de l'ouvrage. Une approche objective a été privilégiée. Elle repose naturellement sur des considérations factuelles liées à l'avancement et à la qualité des travaux.

En l'état actuel de la jurisprudence, la réception judiciaire est subordonnée au constat que l'ouvrage est en état d'être reçu ou habité. Sur la base de ce critère, la réception de travaux inachevés est concevable, pourvu qu'une maison soit habitable (Cass. 3^e civ., 4 avr. 2001, n° 99-17142, NPB). En revanche, elle doit être écartée si l'ouvrage est affecté de désordres qui ne permettent pas son usage normal, quand bien même les travaux sont terminés. Tel est le cas en présence de désordres affectant « *la solidité d'un immeuble* » et compromettant « *non seulement sa destination (...) mais également sa pérennité* » (Cass. 3^e civ., 11 janv. 2012, n° 10-26898, NPB).

En toute hypothèse, la contestation systématique de la qualité des travaux et le refus du maître de l'ouvrage de signer tout procès-verbal de réception ne constituent pas des obstacles à la réception judiciaire, comme l'a récemment rappelé la 3^e chambre civile en reprochant à une cour d'appel de ne pas avoir recherché, « *comme il le lui était demandé, si, à la date du 2 mars 2010, l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu* » (Cass. 3^e civ., 21 janv. 2016, n° 14-23393, NPB). Cette orientation s'impose en raison de la nature de la réception judiciaire qui, dans la mesure où elle est imposée à l'un ou l'autre des acteurs de la construction, ne peut qu'être fondée sur des éléments purement objectifs, attestant de l'absence d'obstacle à l'acceptation de l'ouvrage en l'état.

La prise en compte de l'état d'esprit du maître de l'ouvrage est *ipso facto* réservée au cas de la réception amiable, en particulier lorsqu'en l'absence de procès-verbal, une demande de réception tacite est formée à titre incident dans le cadre du contentieux de la réparation d'un désordre. La démonstration de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux en l'état suffit alors à caractériser la réception, sans que l'inachèvement ou la présence de désordres graves constituent des obstacles (Cass. 3^e civ., 27 avr. 2011, n° 10-10643, NPB).

Si la volonté non équivoque est généralement établie par la prise de possession de l'ouvrage jointe au paiement du prix ou de la quasi-totalité du prix des travaux (Cass. 3^e civ., 16 mars 1994, n° 92-10957, PB), il en va autrement lorsque le propriétaire, resté dans les lieux pendant l'intervention des constructeurs sur un immeuble existant, a toujours « *protesté à l'encontre de la qualité des travaux* » tout en s'acquittant de la somme mentionnée sur la facture (Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 15-14830, PB). En pareil cas, l'aménagement des critères de la réception tacite est légitime, dans la mesure où la prise de possession est forcée et où le mécontentement du maître de l'ouvrage ne permet pas d'attester de sa volonté non équivoque d'accepter les travaux.

Dans d'autres cas de figure, la variabilité des critères de la réception tacite est plus discutable. L'existence d'une déclaration d'achèvement destinée à informer l'Administration de la fin du chantier, paraît ainsi devoir être corroborée par d'autres éléments de preuve de l'intention du maître de l'ouvrage d'accepter des travaux, notamment lorsque la non-conformité de ces derniers aux autorisations d'urbanisme impose le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire. La Haute juridiction admet pourtant qu'une cour d'appel ait prononcé la réception tacite sur la base de ce qui semble constituer un simple indice (Cass. 3^e civ., 29 oct. 2015, n° 14-11647, NPB). Par ailleurs, la 3^e chambre civile a intégré la livraison de la construction à l'acquéreur dans la liste des critères d'appréciation de la réception tacite par le maître de l'ouvrage/vendeur (Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-26896, NPB). Autrement dit, un promoteur qui exécute ses obligations envers l'acquéreur est réputé avoir accepté l'ouvrage réalisé par les constructeurs. Même si d'autres éléments sont évoqués à l'appui de la réception tacite (achèvement de l'ouvrage ou paiement du prix), la référence à la livraison est regrettable. D'une part, elle nourrit la confusion récurrente entre les notions de réception et de livraison des travaux. D'autre part, elle laisse supposer que la prise de possession avec réserves par l'acquéreur, pourrait valoir réception tacite et sans réserve par le vendeur. Autant de raisons de plaider en faveur de l'application prioritaire du double critère de la prise de possession et du paiement du prix par le maître de l'ouvrage, sauf circonstances attestant de son refus manifeste d'accepter l'ouvrage en l'état.

■ ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Non-conformité au permis de construire – Régime de responsabilité applicable : Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 15-12924, NPB

Il y a quelques années, la Cour de cassation admettait que le non-respect de spécificités contractuelles relatives à l'isolation phonique d'un appartement suffisait à caractériser une impropreté à destination de l'ouvrage justifiant la responsabilité décennale d'un promoteur/vendeur (Cass. 3^e civ., 10 oct. 2012, n° 10-28309, *NPB*). A l'aune de cette décision, la question avait été posée de l'application de l'article 1792 du Code civil à raison d'un défaut de conformité rendant l'occupation de l'ouvrage légèrement inconfortable sans pour autant compromettre son utilisation normale. Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt commenté, la 3^e chambre civile était saisie d'une demande de mise en jeu de la garantie décennale du vendeur en l'état futur d'achèvement d'une villa non conforme au permis de construire en ce qui concernait la hauteur du sol du rez-de-chaussée. Elle approuve la cour d'appel d'avoir considéré que, la preuve n'étant pas rapportée que la villa avait été inondée, « *le défaut de conformité n'entraîne pas dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil* ». Autrement dit, une simple non-conformité au permis de construire ne faisant pas obstacle à l'usage normal de l'ouvrage, ne saurait caractériser l'impropreté à destination permettant la mise en jeu de la garantie décennale. Il en irait autrement du défaut d'implantation d'une maison à un niveau inondable (Cass. 3^e civ., 8 avr. 1998, n° 96-12119, *NPB*). Quoi qu'il en soit, seule la voie du droit commun restait, en l'espèce, ouverte au demandeur. Dans ce cadre, la responsabilité de l'architecte est écartée, car la violation du permis de construire est exclusivement imputable à une faute de l'entreprise chargée de la réalisation du gros-œuvre et la surveillance des travaux n'entre pas dans la mission de maîtrise d'œuvre.

Damage évolutif – Conditions de la responsabilité décennale : Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 14-13462 et 14-24920, NPB

Le présent arrêt apporte une contribution novatrice à l'édifice de la théorie jurisprudentielle des dommages évolutifs. Des désordres graves, constitués par des fissurations et des soulèvements de dallage, apparaissent dans la zone « cuisine » d'un restaurant d'entreprise avant l'expiration du délai décennal courant depuis la réception des travaux. Le sinistre est déclaré à l'assureur dommages-ouvrage qui verse une indemnité permettant de financer le coût de travaux de reprise. Par la suite, des désordres de nature et de cause identiques concernent la zone « cafétéria », puis, postérieurement à l'expiration du délai de dix ans, la zone « restaurant » du même bâtiment. Après que l'assureur dommages-ouvrage a dénié sa garantie, le propriétaire du restaurant assigne les constructeurs en réparation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. La cour d'appel

déclare irrecevable comme prescrite l'action relative aux désordres observés dans la zone « restaurant », au motif qu'ils « *sont apparus successivement dans les zones différentes de l'ouvrage, qu'il s'agit donc, non d'un désordre évolutif, mais de désordres successifs affectant différentes parties d'un ouvrage (...)* ». La 3^e chambre civile reproche à la juridiction du fond de ne pas avoir tiré les conséquences légales de ses propres constatations, qui auraient dû la conduire à accueillir la demande du maître de l'ouvrage. En effet, les désordres découverts plus de dix ans après la réception des travaux « *trouvaient leur siège dans un même ouvrage où un désordre de nature identique avait été constaté avant l'expiration du délai de garantie décennale et avaient la même origine que ce désordre* ». Pourtant, la cour d'appel avait scrupuleusement respecté l'exigence relative à la démonstration d'un dommage de même nature, intéressant exactement la même fraction d'ouvrage que le désordre dénoncé dans le délai décennal (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2006, n° 04-17400, *NPB*). En se contentant du constat d'un désordre de nature et de cause identiques affectant le même ouvrage que le désordre initial, la Haute juridiction assouplit considérablement les conditions de la garantie décennale recherchée à raison d'un dommage évolutif et aligne sa jurisprudence sur celle des juridictions administratives (CAA Douai, 29 déc. 2010, n° 09DA00826, *Sté Sogea Caroni*)

Assurance dommages-ouvrage – Prescription biennale – Confirmation de l'effet interruptif erga omnes : Cass. 3^e civ., 10 mars 2016, n° 14-29397, NPB

Dans un précédent numéro (*LAC 3*), nous regrettons que, malgré le contenu novateur de l'article 2241 du Code civil, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation persiste à refuser l'effet interruptif *erga omnes* d'une ordonnance de référé déclarant une mesure d'expertise commune à plusieurs constructeurs (Cass. 3^e civ., 29 oct. 2015, n° 14-24771, *NPB*). Le présent arrêt concerne l'interruption de la prescription biennale de l'action d'un assuré contre son assureur dommages-ouvrage. Le maître de l'ouvrage assuré avait d'abord assigné son assureur en référé expertise. Ce dernier avait ensuite assigné un sous-traitant et son assureur en extension des opérations d'expertise. Plus de deux ans après l'ordonnance initiale désignant un expert, mais moins de deux ans suivant la décision ordonnant l'extension des opérations d'expertise, le maître de l'ouvrage avait assigné son assureur en paiement du coût des travaux de reprise des désordres. La 3^e chambre civile reproche à la cour d'appel d'avoir déclaré cette action prescrite, alors que « *dans les rapports entre l'assureur et son assuré, toute décision judiciaire apportant une modification quelconque à une mission d'expertise ordonnée par une précédente décision a un effet interruptif de prescription à l'égard de toutes les parties, y compris à l'égard de celles appelées uniquement à la procédure initiale (...)*. Cette motivation confirme l'assimilation implicite de toute modification d'une mission d'expertise à la désignation de l'expert interruptive de prescription *erga omnes* au sens de l'article L. 114-2 du Code des assurances (Cass. 3^e civ., 28 mars 2012, n° 10-28093, *NPB*).