racine AVOCATS

La Lettre
Assurance Construction
N° 63 – Nov. 2026



Réception judiciaire et réception tacite : le contradictoire dans tous ses états

La réception judiciaire ne peut être prononcée que si les constructeurs sont présents à l'instance, alors que leur absence n'empêche pas le juge de constater la réception tacite (*Cass. 3e civ., 10 sept. 2026, n° 24-19593, PB*). Le message adressé par la Cour de cassation est très clair. Il révèle une différence manifeste de traitement de l'exigence du contradictoire selon la nature de la réception.

Les circonstances de l'affaire qui a donné lieu à la décision du 10 septembre dernier sont somme toute banales. Un couple fait acquisition d'une maison vendue après achèvement. A la suite de désordres, ils entendent obtenir des vendeurs, réputés constructeurs par l'article 1792-1 2° du Code civil, réparation sur le terrain de la responsabilité décennale. La difficulté procède de l'absence de procès-verbal de réception. Cette absence impose d'apporter la preuve préalable d'une réception judiciaire ou d'une réception tacite. Dans les deux cas de figure, la question est posée de savoir si la règle du contradictoire, énoncée à l'article 1792-6 du Code civil, a été respectée.

- **Contradictoire et réception judiciaire**

Les juges du fond écartent la réception judiciaire. Dans leur pourvoi, les acquéreurs s'en étonnent, dès lors que l'ouvrage était habitable lorsque les vendeurs l'ont reçu. Ce faisant, ils oublient (ou font mine d'oublier) qu'ils n'ont pas assigné les constructeurs. De leur côté, les vendeurs n'ont pas appelé ces derniers à l'instance. Or la Cour de cassation considère depuis fort longtemps que la « *réception judiciaire étant prononcée contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil* », elle ne peut « *être prononcée en l'absence des locateurs d'ouvrage concernés* » ou des liquidateurs de ces derniers (en ce sens, V. déjà Cass. 3e civ., 20 oct. 2021, n° 20-20428). Dans ce cadre jurisprudentiel bien établi, la demande formée par les acquéreurs ne pouvait d'évidence prospérer.

Il est regrettable que le contexte n'ait pas donné l'occasion à la troisième chambre civile de répondre à la question de savoir si le propriétaire de l'ouvrage doit assigner l'ensemble des acteurs du chantier ou uniquement les constructeurs à qui le désordre est imputable. La règle de l'unicité de la réception inscrite à l'article 1792-6, alinéa 1er, du Code civil qui évoque l'acceptation de « *l'ouvrage* » avec ou sans réserve, plaide en faveur de la première option, même si la seconde présenterait l'avantage d'alléger considérablement la tâche du demandeur.

Si l'apport de la solution retenue en matière de réception judiciaire ne justifie pas la publication de l'arrêt du 10 septembre au Bulletin, il en va autrement de l'orientation novatrice choisie à propos de la réception tacite.

- **Contradictoire et réception tacite**

Pour la première fois à notre connaissance, la Haute juridiction estime que procédant « *non de la décision du juge, mais de la volonté du maître de l'ouvrage* », la réception tacite « *peut être constatée par le juge même lorsque les locateurs d'ouvrage concernés ne sont pas parties à l'instance* ».

De prime abord, on ne voit pas très bien pourquoi le sort réservé aux deux formes de réception n'est pas le même. En effet, que la question soit posée de la réception judiciaire ou de la réception tacite de l'ouvrage, le juge répond toujours à une seule et même interrogation, relative à l'existence de la réception. Et dans cette perspective, la présence des constructeurs à l'instance paraît justifiée, peu important la nature de la réception en cause.

Cela étant, le mode opératoire que le juge met en œuvre dans les deux cas de figure n'est pas le même, dès lors qu'il constate la réception tacite en prenant exclusivement appui sur la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage en l'état, tandis qu'il prononce la réception judiciaire en tranchant un litige sur la base d'un rapport d'expertise déterminant si l'ouvrage est en état d'être reçu ou habité. Dans la première hypothèse, le juge observe un fait juridique caractérisant la réception tacite, dont il a pour seule mission de rapporter l'existence. Aucun rôle n'est dévolu aux constructeurs, dont la présence ou l'absence importe peu dès lors que l'analyse procède uniquement d'un examen des agissements du maître de l'ouvrage de nature à établir, ou non, sa volonté de recevoir l'ouvrage en l'état. Dans la seconde hypothèse, les constructeurs doivent être placés en situation de pouvoir discuter des conclusions de l'expert désigné par la juridiction saisie de la demande de réception judiciaire aux fins de déterminer si l'ouvrage est en état d'être reçu ou habité.

Il n'en reste pas moins qu'en l'absence de distinction opérée par le législateur énonçant que la réception « *est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement* », l'exigence qu'il pose est commune à toutes les formes de réception. Cette circonstance explique que dans la décision rendue le 10 septembre dernier, la Cour de cassation reproche aux juges du fond d'avoir considéré que l'absence des locateurs d'ouvrage à l'instance empêche la réception contradictoire. Ce faisant, elle admet implicitement que la réception tacite est contradictoire, alors même les constructeurs ne sont pas là pour en discuter l'existence. A première vue, une telle proposition paraît fantaisiste. En réalité, la solution s'impose en raison de la lettre de l'article 1792-6 du Code civil.

Au fond, la Cour de cassation est dans une situation inextricable, qu'un peu d'histoire permet de comprendre. A l'heure de la rédaction de l'article 1792-6, alinéa 1er, du Code civil, le législateur avait posé l'exigence du contradictoire afin de permettre aux constructeurs de débattre avec le maître de l'ouvrage des conditions de l'acceptation des travaux au cours des opérations de réception amiable ou de discuter des conclusions de l'expert à l'occasion d'une demande de réception judiciaire. Il n'avait pas imaginé la création jurisprudentielle de la réception tacite, que la Cour de cassation a habilement intégrée dans la catégorie des réceptions amiables.

Par la suite, la Haute juridiction fut saisie d'une demande formée par un assureur responsabilité civile décennale, bien déterminé à faire disparaître la réception tacite du paysage jurisprudentiel. A cette fin, il contesta le caractère contradictoire de la réception tacite, établie sur la base du double constat de la prise de possession et de l'absence de contestation sur le règlement des travaux. La Cour de cassation affirma alors que la prise de possession des lieux et l'absence de contestation sur le règlement des travaux « *suffisent à établir qu'une réception contradictoire était intervenue* » (Cass. 3e civ., 23 mai 2012, n° 11-10502). Un défi au bon sens en quelque sorte, dans la mesure où le respect du contradictoire ne saurait, sans artifice, résulter de la seule observation du comportement du maître de l'ouvrage prenant possession de travaux et procédant sans contestation au règlement du prix.

Cette évidence n'a pas empêché la Cour de cassation d'afficher sa volonté d'assumer la fiction consistant à consacrer le caractère contradictoire d'une réception constatée sur la base d'éléments écartant *ipso facto* les constructeurs du processus d'acceptation de l'ouvrage. Elle ne la dissuade pas davantage aujourd'hui, de s'accommoder corrélativement de l'idée selon laquelle l'absence des locateurs d'ouvrage à l'instance ne prive pas la réception tacite de son caractère contradictoire.

Que ne ferait-on pas pour sauver la réception tacite, si nécessaire aux plaideurs en l'absence de procès-verbal constatant l'acceptation des travaux avec ou sans réserve ?

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Réception des travaux – Effets – Caractère apparent des désordres – Maître d'ouvrage personne morale – Critères d'appréciation : Cass. 3e civ., 8 oct. 2026, PB

Un désordre apparent non réservé est couvert par la réception. Régulièrement, la Cour de cassation rappelle que le caractère apparent ou caché doit être établi par référence à la capacité du maître de l'ouvrage, personne physique, de découvrir l'existence du vice, sans tenir compte de la présence d'un technicien ou d'un maître d'œuvre chargé de l'assister aux opérations de réception (en dernier lieu, V. *Cass. 3e civ., 1er mars 2023, n° 21-23375, NPB*). Mais *quid* lorsque le maître de l'ouvrage est une personne morale ? La troisième chambre civile répond à cette interrogation dans des circonstances où le maître de l'ouvrage est une société civile immobilière qui a fait édifier trois bâtiments soumis au statut de la copropriété, dont les lots ont été vendus en l'état futur d'achèvement. A la suite de désordres, le syndicat des copropriétaires sollicite réparation au titre de la théorie des dommages intermédiaires. La Cour d'appel accueille sa demande. Dans leur pourvoi, l'un des constructeurs (par ailleurs gérant de la société civile immobilière) et son assureur font valoir que les désordres étaient apparents et non réservés, de sorte qu'ils étaient couverts par la réception. En effet, ils considèrent « *que l'aptitude du maître de l'ouvrage à connaître les vices de l'ouvrage, lorsqu'il est une personne morale, s'apprécie du chef de son représentant légal personne physique, et si son représentant légal est lui-même une personne morale, dans le chef de la personne physique dirigeant celle-ci* ». La troisième chambre civile écarte ce *modus operandi*. Après avoir rappelé que depuis fort longtemps, « *le caractère apparent du désordre s'apprécie au jour de la réception* (et non de la livraison) *et exclusivement en la personne du maître de l'ouvrage* » (*Cass. 3e civ., 20 oct. 1993, n° 91-11059, PB. – Cass. 3e civ., 17 nov. 1993, n° 92-11026, PB*), la Haute juridiction retient qu'il convient de se positionner par référence aux « *compétences personnelles* » de ce dernier. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, ces « *compétences personnelles* » sont exclusivement appréciées en tenant compte de « *son objet ou des activités qu'elle exerce* ». Autrement dit, les compétences du représentant légal ne sauraient avoir aucune incidence sur l'appréciation du caractère apparent des désordres. En l'espèce, c'est en conséquence à juste titre que les juges du fond ont relevé que pour la société civile immobilière exerçant l'activité de promoteur immobilier, les vices étaient cachés à la réception, peu important que son gérant soit intervenu en qualité de constructeur sur le chantier

Responsabilité décennale – Conditions de l'imputabilité des désordres au constructeur : Cass. 3e civ., 24 sept. 2026, n° 24-18993, NPB

Dans une décision publiée au Bulletin du 11 septembre 2025, la Cour de cassation confirmait que l'imputabilité du dommage au constructeur procède de sa participation aux travaux et que l'origine indéterminée du sinistre ne suffit pas à caractériser une cause étrangère exonératoire. Corrélativement, la Haute juridiction clarifiait la définition du « *lien d'imputabilité* », établi dès lors « *qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché* » (*Cass. 3e civ., 11 sept. 2025, n° 24-10139, PB*). L'arrêt du 24 septembre dernier reprend cette solution, conforme aux dispositions de l'article 1792 du Code civil selon lesquelles la responsabilité décennale du constructeur est de plein droit. En l'espèce, la Cour d'appel avait rejeté la demande formée par le maître de l'ouvrage sur le terrain de la garantie décennale, alors que le rapport d'expertise mentionnait que « *la fuite de la piscine provenait* (…) *de la perméabilité du joint périphérique du projecteur côté façade* ». A l'appui de cette solution, les juges du fond avançaient « *qu'aucune pièce* » ne démontrait que le constructeur « *aurait installé le projecteur en façade de la piscine, de sorte que les désordres ne concernaient pas un ouvrage réalisé* » par ses soins. Une telle analyse ne pouvait convaincre la troisième chambre civile, dans la mesure où le constructeur « *avait réalisé le spa, l'équipement hydraulique et de filtration de la piscine, le volet roulant immergé dans la piscine et la mise en place d'un revêtement de finition polyester sur les parois intérieures* ». Ces circonstances révèlent que les désordres affectaient l'ouvrage dont la réalisation avait été confiée au défendeur et lui étaient donc imputables, à charge pour lui d'apporter la preuve d'une cause étrangère exonératoire, comme le prévoit l'alinéa 2 de l'article 1792.

Auteurs

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD