

Il est possible de réceptionner partiellement un ouvrage par lots, mais pas de réceptionner partiellement un lot...

Tout en affirmant la nullité de la réception partielle d'un lot, la Cour de Cassation confirme *a contrario* la légalité d'une réception par lots...

Cass. 3^e civ., 2 févr. 2017, n° 14-19279, FS-PBRI

Par Pascal Dessuet

Chargé d'enseignement à l'université de Paris Est-Créteil Val-de-Marne (Paris 12) et à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris 1), AON France, directeur délégué Construction Immobilier

 114f7

Bien que la pratique fût longtemps discutée et contestée, elle semble désormais définitivement établie : la réception par lots ne contrevient pas au principe d'unicité de la réception tel qu'il résulte de l'article 1792-6 du Code civil.

La solution fut esquissée une première fois en novembre 2010 :

. Cass. 3^e civ., 16 nov. 2010, n° 10-10828 : RDI 2010, p 285, obs. Malinvaud P. ; Chronique Charbonneau C., Construction et Urbanisme, mars 20 11, p. 7.

Vu l'article 1792-6 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 décembre 2009), que M. X., maître de l'ouvrage, a, par contrat du 23 juillet 2003, chargé la société Artisanale bâtiment, assurée selon police responsabilité civile décennale, par la société Mutuelles du Mans assurances IARD (société MMA), de la réalisation du lot «toiture et de charpente» dans la construction d'une maison ; qu'ayant constaté des désordres, M. X. a obtenu en référé le 2 novembre 2004 la désignation d'un expert ; qu'après dépôt du rapport le 10 octobre 2005, M. X. a assigné en réparation M. Y., pris en sa qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Artisanale bâtiment, et la MMA ;

Attendu que pour débouter M. X. de ses demandes contre la société MMA, l'arrêt retient que l'ouvrage devant s'entendre comme étant la maison réalisée par les intervenants en charge des divers lots, dont la

société Artisanale bâtiment, et la réception prévue par l'article 1792-6 du Code civil étant un acte unique exclusif de toute réception par lots, le quitus de livraison de la toiture donné par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur ne vaut pas réception ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

L'arrêt fut accueilli fraîchement par la doctrine précitée au motif qu'il permettrait aux parties de revenir contractuellement sur un dogme de la loi *Spinetta* : l'unicité de la réception.

S'il devait en aller ainsi, sans doute partagerions-nous ces analyses, mais précisément, il ne peut s'agir ici d'aménager contractuellement un principe d'ordre public, puisque le principe n'est pas celui qu'on a longtemps cru être.

On pourra d'ailleurs s'interroger sur leur légalité si tel était le cas, même si la Cour de cassation a affirmé par la suite qu'entre professionnel et non-professionnel, il n'était pas possible de modifier contractuellement les principes d'ordre public qui régissent la réception, semblant admettre *a contrario*, que cela serait possible entre professionnels, ce qui pourrait paraître curieux s'agissant précisément de dispositions d'ordre public (Cass. 3^e civ., 6 mai 2015, n° 13-24947).

Pour notre part, il nous est toujours apparu qu'en réalité le principe d'unicité de la réception tel qu'entendu par la loi *Spinetta* consistait simplement à prohiber la pratique de la réception provisoire suivie d'une réception définitive, mais que rien en droit, ne venait clairement imposer la règle selon laquelle la réception est unique pour l'ensemble des lots composant un ouvrage donné et dès lors d'aménagements contractuels, il n'était pas question.

Sans doute la confusion provient-elle du fait que la réception de l'ensemble des lots à une date unique procède du plus élémentaire bon sens et préserve la sécurité juridique d'une opération :

- D'une part, la réception des lots à mesure de leur achèvement en partant des fondations pour aboutir à la peinture, conduirait naturellement à d'inextricables complications, en présence d'un sinistre affectant plusieurs lots, quant au point de départ et d'expiration des différents régimes de responsabilité et donc aussi d'assurance des constructeurs.

- D'autre part, en l'absence de souscription d'une police Tous Risques Chantier couvrant l'intégrité des ouvrages avant réception, la réception par lots peut permettre des collusions frauduleuses entre maître d'ouvrage et constructeurs, conduisant en cours de chantier à la réception hâtive et sans réserve d'un lot que l'on sait potentiellement affecté de désordres, afin d'enclencher la mise en jeu des assurances RC décennales pour prendre en charge les réparations...

Pour autant, rien dans les textes ne permet de l'affirmer. C'est si vrai que le professeur Malinvaud dans sa note sous l'arrêt de 2010, même s'il considérait que le délai d'épreuve que constituait le délai décennal n'a de sens que pour l'ouvrage dans son ensemble et non pour une tâche en particulier, faisait néanmoins remarquer que l'article 1792-4-1 parle de réception des travaux et non de l'ouvrage. Il poursuivait aussi en constatant que la norme AFNOR P 03001 s'est engouffrée dans cette ambiguïté des textes et énonce que : « la réception ne peut être demandée qu'à l'achèvement de la totalité des ouvrages prévus **au marché de l'entrepreneur en cause**, sauf

si les documents particuliers de ce marché ont prévu des réceptions partielles » (art. 17.2.1.2.2).

On observera qu'en pratique, les maîtres d'ouvrage professionnels dérogent à la norme sur ce point, même lorsqu'ils y font référence et font stipuler dans les marchés, que le titulaire ne pourra exiger la réception de son lot avant l'achèvement complet de l'ouvrage dans son ensemble. Néanmoins lorsque tel n'est pas le cas, il est à craindre que la réception par lot soit en effet parfaitement légale.

Il est donc plus que vivement recommandé d'ajouter systématiquement cette stipulation dans chacun des marchés, au risque pour le maître d'ouvrage négligeant de se voir le jour venu, mis en demeure de prononcer la réception d'un lot avant l'achèvement complet de l'ensemble, avec toutes les conséquences que cela entraîne en matière de transfert du risque des constructeurs vers le maître de l'ouvrage (C. civ., art. 1788) : « *Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose.* »

Le principe de la légalité de la réception par lot fut réaffirmé de manière beaucoup plus précise en 2011 :

. Cass. 3^e civ., 21 juin 2011, n° 10-20216 : RDI 2011, p. 573, obs. Malinvaud P.

Vu l'article 1792-6 du Code civil ;

Attendu que pour condamner la société Miroiterie Landaise, in solidum avec la société SMABTP, à payer aux époux X. la somme de 5 553, 02 euros, l'arrêt retient que la société Miroiterie Landaise, qui savait intervenir sur un chantier en même temps ou successivement à d'autres corps de métier, ne pouvait faire signer, de façon séparée, un procès-verbal de réception de ses seuls travaux, qu'alors qu'il est avéré, par les photographies prises après la pose des menuiseries et vitrages que d'autres entreprises devaient intervenir, notamment celle devant appliquer les enduits, la signature du procès-verbal de réception des seuls travaux du lot «menuiserie» apparaît en réalité avoir eu pour but, pour l'entreprise, de se dégager de toute obligation contractuelle concernant ses ouvrages, la conservation de son ouvrage et sa protection faisant partie, contrairement à ce qu'elle soutient, de ses obligations de constructeur jusqu'à réception et que dès lors le procès-verbal de réception du 23 novembre 2004 doit être considéré comme étant dépourvu d'effet ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Le principe est aujourd'hui solennellement proclamé dans l'arrêt objet de notre commentaire, par un « a contrario » incontestable destiné à en préciser les limites : « Mais attendu qu'en raison du principe d'unicité de la réception, il ne peut y avoir réception partielle à l'intérieur d'un même lot ; »

Tout est dit désormais dans cette affirmation lapidaire :

- Oui à la réception partielle d'un ouvrage par lots.

- Non à la réception partielle d'un lot.

L'arrêt objet de notre commentaire tout en affirmant donc le principe de la licéité de la réception par lots en profite pour apporter une limite indispensable : la prohibition de la réception partielle d'un lot.

Il est à souhaiter qu'une large diffusion sera réservée à cette décision et qu'il sera mis fin à cette pratique désastreuse de réception des travaux par zones géographiques de l'ouvrage, par cages d'escalier, ou par appartements procédant en fait d'une regrettable confusion entre réception et livraison.

S'il est en effet parfaitement envisageable de livrer les parties communes à la copropriété et les appartements aux copropriétaires, il n'en va pas de même s'agissant de la réception laquelle ne peut être prononcée que par le seul maître de l'ouvrage, au minimum pour un lot dans sa globalité et non par tronçons.

La sanction en cas de non-respect de ce principe sera la nullité de la réception ainsi prononcée, avec toutes les conséquences que cela suppose notamment en termes d'assurance, c'est-à-dire l'impossibilité de mobiliser les garanties de la police dommages-ouvrage par exemple.

Bien évidemment, réserve devra être faite du cas où l'ouvrage peut se décomposer en zones géographiques parfaitement distinctes comme par exemple plusieurs bâtiments, même si la réalisation de ces différents bâtiments procède d'un seul et même marché :

. Cass. 3^e civ., 23 sept. 2014, n° 13-18183 : **obs. Boubli B., RDI 2014, p. 636**

Vu l'article 1792-6 du Code civil ;

*Attendu que pour dire que la responsabilité de la société Norée ne peut être recherchée sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du Code civil, l'arrêt retient que l'examen du **devis** émis par la société Norée démontre que **son objet est « station de traitement »** et qu'y est prévu **la construction d'un hangar de stockage, d'une fosse à lisier, d'une fosse de pompage, d'une fosse CH, d'une fosse STO1, d'une fosse R01, d'une dalle de propreté, d'une dalle de déchargement, qu'aucun de ces éléments n'a d'utilité propre** si les autres n'existent pas et s'il n'y est pas relié, chacun participant à une phase distincte du traitement du lisier, **que l'ouvrage est donc la station de traitement, chaque cuve, dalle ou hangar n'étant que l'un de ses éléments constitutifs**, que l'incident survenu le 13 septembre démontre que les cuves elles-mêmes étaient inachevées puisque en l'état où elles se trouvaient le 3 juillet 2008, leur pérennité n'était pas assurée tant que le remblaiement n'était pas réalisé et que, dès lors, aucune réception ne pouvait être prononcée le 3 juillet 2008 et **les procès-verbaux signés à cette date sont déclarés de nul effet ;***

*Qu'en statuant ainsi, tout en constatant qu'avait été signé entre la société Norée et le GIE, à la date du 3 juillet 2008, un **procès-verbal de réception aux termes duquel le maître de l'ouvrage avait accepté sans réserve le hangar et les trois cuves**, dont les deux sinistrées, **la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;***

Cass. 3^e civ., 2 févr. 2017, n^o 14-19279, FS-PBRI

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mars 2014), que M. et Mme Chriqui ont entrepris la construction d'un pavillon ; que sont intervenus M. Roqueta, maître d'œuvre chargé d'une mission complète, l'entreprise JPM rénovation, assurée auprès des MMA et chargée du lot menuiserie extérieures (n^o 6) et du lot fermeture (n^o 14), la société ACM, sous-traitante de JPM rénovation, la société CEG, assurée auprès de la SMABTP, fournisseur des fenêtres et portes-fenêtres sur commande de ACM, M. Lorenzo, assuré auprès de la société Thélem assurances, chargé de la pose des portes-fenêtres, et la société Sepalumic, fabricant de celles-ci ; que, des désordres et malfaçons étant apparus, M. et Mme Chriqui ont, après expertise, assigné les intervenants à l'acte de construire en indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que M. et Mme Chriqui font grief à l'arrêt de dire qu'il n'y a pas eu réception des lots 6 et 14 et de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1^o/ que la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter tout ou partie de l'ouvrage avec ou sans réserve ; qu'en retenant qu'il ne peut y avoir réception partielle à l'intérieur d'un même lot, la cour d'appel a violé l'article 1792-6 du Code civil par refus d'application ;

2^o/ que la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ; qu'il incombe aux juges du fond devant qui l'une des parties invoque un acte de réception amiable de l'ouvrage de rechercher si l'acte en cause manifeste l'intention non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir ledit ouvrage, avec ou sans réserves ; qu'en se fondant sur l'importance particulière des désordres constatés par l'expert pour affirmer le caractère non réceptionnable des deux lots en cause, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et a, par suite, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6, alinéa 1^{er}, du Code civil ;

3^o/ que M. et Mme Chriqui faisaient valoir en appel que les réserves formulées lors de la réception du 13 juin 2008 ne faisaient état que de rayures, traces de chocs ou problèmes de fonctionnement mineurs, que la véritable ampleur des désordres liés à des vices cachés n'avait pu être constatée qu'un an après la réception à l'occasion d'intempéries et, ainsi, que les défauts seuls constatés à la date du 13 juin 2008 ne les auraient pas dissuadés de prononcer la réception, certes avec réserves ; que la cour d'appel, s'abstenant de répondre à ces conclusions, s'est fondée sur l'importance particulière des désordres constatés par l'expert pour affirmer le caractère non réceptionnable des deux lots en cause ; qu'elle a ainsi méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

4^o/ que faute d'avoir recherché si, comme le soutenaient M. et Mme Chriqui, les principaux désordres n'étaient apparus que postérieurement à la réception, de sorte qu'ils n'avaient pu exercer aucune influence sur la volonté des parties à l'acte du 13 juin 2008, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6, alinéa 1^{er}, du Code civil ;

Mais attendu qu'en raison du principe d'unicité de la réception, il ne peut y avoir réception partielle à l'intérieur d'un même lot ; qu'ayant relevé que la pièce, présentée comme procès-verbal de réception et établie par l'entreprise JPM rénovation, qui ne concernait que les travaux de menuiseries et de fermetures et se voulait être un procès-verbal de réception avec réserves des lots 6 et 14, comportait la mention manuscrite "non réceptionné" en face d'un certain nombre d'éléments, **la cour d'appel en a exactement déduit une absence de réception de ces lots, de sorte que la responsabilité décennale des constructeurs ne pouvait être mise en œuvre,** et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;