

par M<sup>e</sup> Édouard Malatray, notaire

# Le contrat de maîtrise d'œuvre et la bonne réception des travaux

**T**oute personne qui souhaite faire construire ou faire des travaux est appelé « maître d'ouvrage », mieux vaut pour autant ne pas se dispenser des services d'un maître d'œuvre. Ce dernier sera soit un architecte, soit un professionnel non-architecte qui prendra le nom de maître d'œuvre.

## Quel est le rôle du maître d'œuvre ?

Le maître d'œuvre peut concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et vous assister dans vos relations avec les entreprises. Ne confondez pas maître d'œuvre et constructeur.

Vous devez signer un contrat de construction de maison individuelle et non pas un contrat de maîtrise d'œuvre lorsque le même professionnel se charge du plan et de l'ensemble des travaux de construction de la maison ou vous impose le choix de telle ou telle entreprise.

## La réception des travaux : comment bien la mettre en œuvre

La date de la réception est le point de départ des garanties légales que sont :

- la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an (art. 1792-6 du Code civil) ;
- la garantie de bon fonctionnement, d'une durée de deux ans (art. 1792-3

du Code civil) ;

- la garantie décennale dont la durée est de dix ans (art. 1792-4-1 du Code civil).

C'est donc une étape capitale de la fin du chantier à ne pas négliger pour la suite des garanties.

La signature du procès-verbal de réception fixe définitivement le cadre juridique du litige qui pourrait survenir.

La réception est « l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve » (article 1792-6 du Code civil).

Concrètement, il s'agit d'une réunion au cours de laquelle le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises constatent l'achèvement de l'ouvrage.

En pratique, on constate bien souvent en cas de litige que les règles légales en la matière n'ont pas été respectées au détriment le plus souvent du client.

## Quelles sont les règles de procédure de la réception des travaux ?

L'article 1792-6 prévoit :

- elle [la réception] intervient à la demande de la partie la plus diligente.

En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, ce dernier procède aux convocations des entreprises afin de les convier à la réception des travaux. À ce sujet, l'article 1792-6 précise :

- elle [la réception] est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

En pratique, il n'est pas rare de constater que les convocations ont été faites par simples télécopies ou même par simple appel téléphonique.

La prudence doit inciter le maître d'œuvre à convoquer les entreprises pour une date et une heure précises, au nom de son client, par envoi avec accusé de réception.

Ainsi, la réception sera prononcée quand bien même l'entrepreneur serait absent aux opérations de réception.

**En règle générale, notamment lors d'une mission complète, le maître d'œuvre doit l'assistance à son client pour cette réception des travaux, c'est-à-dire qu'il ne doit pas se contenter de donner les procès-verbaux de réception à signer aux entreprises, mais concrètement procéder à un inventaire précis des désordres visibles et conseiller à son client de les notifier sur le procès-verbal de réception.**

Ce procès-verbal qu'il convient de rédiger lot par lot doit être aussi complet que précis.

De même, en cas de réserve, ce dernier doit mentionner un délai d'exécution des reprises (article 1792-6 du Code civil)

À défaut de précision, l'entrepreneur risque fort de ne pas venir terminer son ouvrage, tout en sachant que sur les réserves notées à la réception et non levées, aucune garantie ne sera accordée par l'assureur de l'entrepreneur concerné, ce qui pénalisera

fortement le maître de l'ouvrage. En conséquence, seule la garantie contractuelle trouvera son application... pour autant que l'entreprise existe toujours.

Ainsi, pour le maître d'œuvre, l'enjeu est de taille face à son rôle d'assistance au maître d'ouvrage à la réception des travaux, puisque tout désordre qui aurait été visible et non consigné sur le procès-verbal pourrait être de nature à entraîner sa responsabilité.

## Comment signer un procès-verbal de réception sans faille ?

À défaut de pouvoir produire un procès-verbal de réception de travaux sans réserves ou après levée des réserves, il y a fort à craindre que l'assurance décennale refuse de mettre en jeu sa garantie.

Or, en pratique, on constate très fréquemment des vices de forme ou de fond.

Il est donc impératif de signer le procès-verbal de réception en deux exemplaires originaux, un pour le maître d'ouvrage et un pour l'entrepreneur. Ces derniers doivent être strictement identiques ; signés par et en présence de toutes les parties.

## Quelles sont les suites et conséquences de la réception des travaux ?

À l'issue de cette réception des travaux, deux scénarios se profilent selon que le procès-verbal fait état ou non de réserves.

- Si le procès-verbal ne fait pas état de réserves, le maître d'œuvre peut classer et archiver son dossier.

- En revanche, si le procès-verbal fait mention de travaux de reprise à effectuer, le maître d'œuvre devra prendre en charge le suivi des reprises afin d'engager une levée des dites réserves permettant ainsi aux assureurs éventuellement concernés en cas de sinistre d'accorder leur garantie au regard du contrat souscrit.

Si l'entreprise est défaillante, pour quelque raison que ce soit, dans ces

travaux de reprise, l'article 1792-6 prévoit qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

**La première hypothèse, la plus satisfaisante, est l'absence de réserves notées sur le procès-verbal de réception en raison d'absence de désordres ou malfaçons visibles.**

La réception, dernier stade de l'exécution du marché, met alors fin à la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur (Cas. 3<sup>e</sup> Civ., 16 déc. 1987).

La date de la réception est le point de départ des garanties légales que sont la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale.

Si un contrat d'assurance est souscrit et en cours de validité (il est obligatoire pour la responsabilité décennale), l'assureur prendra en charge toutes les conséquences des vices cachés à la réception, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

**La deuxième hypothèse est celle de la réception sans réserve malgré la présence de désordres visibles.**

Si le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage sans réserve, il ne pourra plus se prévaloir par la suite de désordres apparents qu'il connaissait à la réception, et qu'il est réputé avoir accepté. Cette règle, très sévère à l'égard des maîtres d'ouvrage, est cependant atténuée par les tribunaux puisque ces derniers considèrent que si le désordre existait, mais ne s'est révélé dans toute son ampleur et ses conséquences qu'après réception, le désordre doit être considéré comme caché, et donc, susceptible de faire l'objet d'une réclamation en justice.

**Troisième hypothèse : l'ouvrage peut faire l'objet de réserves expresses.**

Dans ce cas, l'entreprise est tenue de reprendre son travail pour satisfaire son obligation de résultat et la garantie décennale n'est pas applicable.



Chambre des notaires de l'Isère

## Pratique

**Conférence Les rendez-vous 18/20 : Du bon usage de la société civile immobilière !**

Conférence organisée par la Chambre des notaires de l'Isère et Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné.

• Jeudi 26 septembre, à 18 h, à la Chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins.

• Mardi 8 octobre, à 18 h, à l'espace Grenette, à Bourgoin-Jallieu.  
Réservation 04 76 84 06 09

Pour préparer votre projet immobilier, rencontrez les notaires de l'Isère au salon de l'immobilier • du 27 au 29 septembre, à Alpexpo-Grenoble.

Conférence : acheter à deux, préparer son projet, dimanche 29 septembre, à 11 h.

Plus d'informations sur le site Internet : <http://chambre-38.notaires.fr>

Toutefois, il est possible de faire condamner l'assureur à garantir l'artisan, en prouvant que les défauts notés lors de la réception se sont révélés par la suite dans toute leur ampleur.

**Quatrième hypothèse : la réception tacite est possible, et se déduit de certains indices, tels que le paiement intégral du prix du marché ou la prise de possession de l'ouvrage.**

Lorsqu'il existe un désaccord ou qu'une partie refuse de réceptionner les travaux, la partie qui y a intérêt peut saisir le juge pour voir prononcer la réception judiciaire de l'ouvrage accompagné bien souvent de la nomination d'un expert.

En résumé, le conseil le plus élémentaire est donc d'être particulièrement attentif lors de la rédaction du procès-verbal de réception, qui devra être aussi précis et complet que possible. ■