

La réception des travaux : le miracle d'une naissance ou l'horreur d'un psychodrame annoncé

Colloque organisé par l'association Les CDC – section « construction » de la Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier, au Théâtre Jacques Cœur de la ville de Lattes, le 15 novembre 2019.

L'association Les CDC est une idée originale de la section « construction » de la Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier. Son objectif est de proposer des colloques qui ne soient pas limités aux seuls experts, mais qui s'adressent à l'ensemble des acteurs de la construction immobilière. Ceci afin d'accompagner les acteurs du droit sur le chantier et les acteurs du chantier, en expertise ou en audience. Pour que ces deux mondes apprennent à mieux se connaître et peut-être, le temps d'une journée, parlent un même langage.

La Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier a donc organisé cette manifestation en collaboration avec la Compagnie des experts de la cour administrative d'appel de Marseille, le collègue Oc Languedoc-Roussillon des experts architectes, mais aussi les magistrats des chambres de la construction du ressort de la cour d'appel de Montpellier, le barreau de Montpellier, l'école des avocats, l'ordre des architectes, l'ordre des géomètres-experts, la Fédération française du bâtiment, le groupe d'assurance SMA, les experts d'assurance, les constructeurs utilisant le contrat de construction de maisons individuelles, la Fédération nationale de l'immobilier, la Fédération des promoteurs immobiliers, la Fédération régionale des travaux publics.

Le 15 novembre 2019, après deux années de préparation, elle a organisé son premier colloque au théâtre Jacques Cœur de Lattes, sous la présidence du premier président de la cour d'appel de Montpellier, Tristan Gervais de Lafond, du bâtonnier Rémy Lévy et du président de notre compagnie, le docteur Patrick Jammé.

Le chantier, l'expertise ou le procès sont de grandes aventures humaines. C'est pour cela que les organisateurs ont imaginé, pour ce colloque, une formation à travers des saynètes et un one-man-show illustrant des cas d'école vécus lors des opérations d'expertise. Ils sont donc devenus de « véritables » acteurs le temps d'une journée pour présenter quelques saynètes, sous l'œil expert et bienveillant d'un metteur en scène, ancien entrepreneur, Michel Maurin.

Puis, des praticiens réunis autour du journaliste Patrick Houpert, ont apporté un éclairage juridique voire technique. L'organisation technique, visuelle et matérielle a été confiée à l'équipe de Caroline Mazel, de Forum TV.

Maître Thierry Vernhet, du barreau de Montpellier, Nicolas Cavalier, directeur de la branche bâtiments du groupe Fayat, Nicolas Gallo, de la société d'économie mixte LRA de la région Occitanie, et Georges Ferreira, directeur de la BTP Banque.



Fabrice Oger
Vice-président de la Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier, président de la section construction et de la formation



Marc Dautheville
Administrateur de la Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier, en charge des relations avec les barreaux

Histoires de chantier & lectures en droit

Cette première manifestation a fait salle comble, en réunissant 400 participants, 10 stands d'exposants et 22 invités participant aux quatre tables rondes de la journée portant tour à tour sur

Les différentes formes de la réception

- Maître Patrick Melmoux, du barreau de Montpellier, a rappelé que





Maître Thierry Vernhet, du barreau de Montpellier, Nicolas Cavalier, directeur de la branche bâtiments du groupe Fayat, Nicolas Gallo, de la société d'économie mixte LRA de la région Occitanie, et Georges Ferreira, directeur de la BTP Banque.

la réception expresse en marchés privés devait répondre aux prescriptions de la norme NFP 03-001 si le contrat y fait référence. Dans ce cas, l'article 17 de la norme rappelle les dispositions générales de cette réception, la demande de réception que doivent faire les entrepreneurs, les modalités des visites de réception, le procès-verbal à établir à l'issue de ces opérations. Il a ensuite rappelé que si la réception n'a pas donné lieu à un procès-verbal, elle peut être tacite si le maître d'ouvrage prend possession des lieux, paye intégralement l'entreprise, et n'exprime pas de volonté de refuser de prononcer la réception. Enfin, si la réception expresse ou tacite ne peut pas être prononcée, la réception devient judiciaire. Le tribunal donne alors mission à un expert de définir la date de réception et les réserves qui sont à retenir. Elle est expressément envisagée par l'article 1792-6 du Code civil. Généralement, c'est le constructeur qui y a recours, lorsque le maître d'ouvrage refuse d'accepter les travaux. Il est rare qu'elle soit à la demande du maître d'ouvrage, car la réception est un acte du maître de l'ouvrage et il lui suffit de prononcer amiablement la réception, en déclarant accepter l'ouvrage. La réception judiciaire ne peut être prononcée que par le tribunal, pas en référé.

- Maître Anne-Sophie Datavera, du barreau de Montpellier, a précisé que ce sont les articles 41 et 42 du Cahier des clauses administratives générales (CCAG) « travaux » qui fixent les modalités de la réception d'un marché public. Elle a expliqué les différences avec les marchés privés quant au formalisme. L'entrepreneur qui estime que les travaux ont été achevés ou qu'ils vont l'être bientôt est tenu d'aviser par écrit non seulement le maître d'ouvrage mais également le maître d'œuvre. Et dans la pratique, le maître d'ouvrage doit procéder aux opérations préalables à la réception de l'ouvrage après convocation du titulaire du marché. Lesdites opérations sont prévues par l'article 41.2 du CCAG « travaux ». Il s'agit notamment de

reconnaître les ouvrages exécutés, de constater l'inexécution éventuelle des prestations prévues au marché, de constater les malfaçons ou les imperfections éventuelles, de vérifier la conformité des conditions de pose des équipements aux spécifications des fournisseurs conditionnant leur garantie, etc. D'ailleurs, il est bon de souligner que c'est au maître d'ouvrage qu'appartient la décision de procéder à la réception des travaux.

- Dominique Guillaume est un maître d'ouvrage privé qui a refusé la réception de son ouvrage ; il a expliqué comment il a vécu en expertise la réception judiciaire de son ouvrage.
- Benoit Celie, directeur du service maîtrise d'ouvrage éducative à la région Occitanie, et Cédric Lebeau, vice-président de la Fédération des promoteurs d'Occitanie, ont indiqué leur volonté que la réception soit unique alors que la tendance est de plus en plus à la réception par lots. Ils ont indiqué les risques de ce type de réception, notamment lorsqu'un désordre survient plus de dix ans après la réception de certains lots mais moins de dix ans pour d'autres lots. Certains intervenants sont dégagés de leur obligation alors qu'ils sont peut-être concernés par le sinistre survenu.

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

- Marc Dautherville, architecte et expert de justice, a indiqué les différences entre la livraison et la réception, différence qui n'existe qu'en VEFA. Le maître d'œuvre n'est concerné que par la réception, la livraison n'étant qu'un acte entre l'acquéreur et le promoteur.
- Maître Clément Bermond, du barreau de Montpellier, a précisé la responsabilité de l'architecte lors de la livraison pour les vices apparents non signalés à la réception. Il a aussi indiqué que ces vices apparents pouvaient être signalés 12 ou 13 mois après la livraison par les acquéreurs. Dans ce cas, seule la responsabilité des maîtres d'œuvre peut être mise en jeu.



L'association Les CDC, de la section « construction » de la Compagnie des experts de justice inscrits près la cour d'appel de Montpellier, a organisé son colloque au Théâtre Jacques Coeur, à Lattes.

- Alberto Viçoso de Gouveia, de la société FDI, a développé la question des risques lors de la livraison des parties communes alors que le syndicat des copropriétaires n'est pas constitué. Il a aussi précisé les difficultés de la loi ELAN qui impose la constitution d'un syndicat des copropriétaires dès le premier acte de vente.
- Céline Guitard, présidente des constructeurs utilisant le contrat de construction de maisons individuelles de la région Occitanie, a indiqué les différentes formes de séquestres qui existent pour permettre la livraison d'un ouvrage avec un contrat de maisons

individuelles et ne pas retarder le transfert de l'ouvrage.

Les effets de la réception, le départ des garanties

- Maître Thierry Vernhet, du barreau de Montpellier, a expliqué les effets de la réception, notamment le départ de toutes les garanties (de parfait achèvement, de bon fonctionnement, des dommages intermédiaires, décennale).
- Georges Ferreira, directeur de la BTP Banque à Montpellier, a expliqué les modalités d'établissement des cautions qui ne peuvent pas dépasser 5 % du montant du marché, de la libération



Philippe de Guardia, vice-président du tribunal de grande instance de Montpellier et président de la chambre de la construction.



Caroline Chiclet, conseiller à la chambre de la construction de la cour d'appel de Montpellier.

de ces cautions, mais aussi de leur mise en jeu uniquement pour les réserves à la réception. Il a expliqué que la nouvelle tendance était à un fractionnement de ces cautions entre la retenue de garantie et la bonne fin des travaux.

- Nicolas Cavalier, directeur de la branche bâtiments du groupe Fayat, a indiqué toutes les procédures mises en œuvre en entreprise pour recouvrir les sommes du marché dès que la réception a été prononcée.
- Nicolas Gallo, de la société d'économie mixte LRA de la région Occitanie, a indiqué les modalités des paiements en marché public dès que la réception a été prononcée.

Les effets de la réception : le transfert de la garde de l'ouvrage et des risques

- Maître Jean-Pierre Berthomieu, du barreau de Montpellier, a expliqué que la réception transfère la garde de l'ouvrage et le transfert des risques des entrepreneurs au maître d'ouvrage. Il a rappelé qu'avant la réception, la garde restait sous la responsabilité des entreprises et qu'en cas de sinistre, ils devaient reconstruire à leurs frais les ouvrages dégradés.
- Philippe Martin, directeur de la société FDI, a témoigné de son vécu, lorsqu'un incendie s'est déclaré sur

un chantier la veille de la réception. Comme il n'avait pas souscrit une assurance tous risques chantier, les entreprises ont non seulement dû reconstruire, mais elles se sont aussi vu appliquer des pénalités de retard, puisque l'ouvrage n'était pas livré dans les délais. Aucune entreprise ne bénéficiait d'assurances spécifiques.

- Françoise Rieu, architecte et expert de justice, a expliqué que la prise de possession par un maître d'ouvrage en cours de chantier n'était pas une réception et donc que les entreprises conservaient la garde de l'ouvrage.
- Jacques Chaussonnet, expert construction d'assurance du groupe IXI, a indiqué que si l'entrepreneur doit contractuellement la reconstitution de ses propres ouvrages sinistrés avant réception, sa responsabilité doit être démontrée dans la perspective d'un recours d'entreprises tierces.
- Bertrand Teisseyre, directeur du groupe SMA en Languedoc-Roussillon, a indiqué toutes les modalités du transfert du risque lorsque la réception a été prononcée.
- Philippe de Guardia, vice-président du tribunal de grande instance de Montpellier et président de la chambre de la construction, a conclu la matinée.

- Caroline Chiclet, conseiller à la chambre de la construction de la cour d'appel de Montpellier, a fait en fin d'après-midi la synthèse des débats.
- Anne-Marie Hebrard, présidente de la chambre de la construction de la cour d'appel de Montpellier, et Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de la chambre de la construction de la cour d'appel de Paris, nous ont fait l'honneur de leur participation à cette manifestation

À l'issue de la journée, il se murmurait dans le public ravi : « il y aura un avant et un après ce colloque qui a bouleversé les codes et renouvelé le genre », « je réserve ma place pour votre prochain colloque », « dans deux ans, mais c'est trop loin », « merci, je me suis régalé ». L'association est à l'heure du premier bilan de cette manifestation, avec déjà dans plusieurs coins de têtes, de nouvelles idées toujours plus innovantes pour le prochain colloque qui se tiendra en 2021...

Vous pouvez retrouver le déroulé de la journée en vidéo sur le site <https://lescdc.fr>

Au cours de 2020, l'ensemble des modules qui ont été filmés seront mis en ligne sur le site lescdc.fr, afin qu'ils puissent servir pour les formations collectives ou individuelles des experts de justice de la catégorie C.

