



caie
La Réunion

FICHE PRATIQUE 12



RECEPTION DES TRAVAUX et Garanties



A l'achèvement de vos travaux, la réception permet au maître d'ouvrage d'acter, avec ou sans réserve, la bonne exécution des travaux.

La réception doit être **prononcée contradictoirement** et ne peut se faire sans vous.

Les professionnels vous convoquent dès l'achèvement des travaux. La convocation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception fixant la date de la réception : entre le 8^{ème} et le 15^{ème} jour suivant le jour d'expédition du courrier.

Préparez les étapes incontournables :

- Procès-verbal de réception
- Etat des réserves
- Constat de levée des réserves

Les architectes conseillers du CAUE vous informent.

Les contraintes que vous devrez respecter sont nombreuses, avant de vous lancer consultez gratuitement un architecte-conseiller du CAUE. Celui-ci prend le temps d'étudier votre projet et vous aidera dans vos différentes démarches.

Prenez rendez-vous :

Téléphone : 0262 21 60 86

Mail : courrier@caue974.com

© H.DOURIS
Architecte : NEO Architectes

Le PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION



Le procès-verbal de réception constate l'exécution des travaux et doit être signé par les entreprises et le maître de l'ouvrage :

La réception constitue le point de départ des diverses garanties des constructeurs.

Elle implique une démarche rigoureuse et suffisamment claire pour que soit évitée toute contestation ultérieure quant à la preuve de son existence même, de sa date ou des éventuelles réserves formulées.

Si l'ouvrage est déclaré en parfait état, la réception est prononcée sans réserve ;

Si des défauts ou des imperfections sont décelés (vices apparents), le maître d'ouvrage peut soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves.

Établissez un procès-verbal écrit dans lequel sera mentionné avec précision vos réserves éventuelles et adressez-le par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai imparti.

ET LEURS LEVÉES

Les réserves obligatoirement mentionnées dans le procès-verbal de réception sont celles ayant trait aux désordres, défauts de conformité ou malfaçons constatés par le maître de l'ouvrage lors de la réception.

« Visitez le logement avec la plus grande attention. Vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive et votre contrat. Contrôlez soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...) »
Source ADIL 974

Si lors de la réception, ou dans le délai prévu par la loi (huit jours en cas de contrat de construction de maison individuelle), vous ne signalez pas tous les vices alors apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation au titre de la garantie de parfait achèvement

Les dommages ou défauts de conformité non apparents à la réception, et qui se révèlent dans l'année qui suit, sont notifiés par écrit à l'entrepreneur ou au constructeur par le maître de l'ouvrage.

Levée des réserves :

A la suite de l'achèvement des travaux listés lors du procès-verbal vous pouvez lever les réserves en procédant de la même façon que la première séance de réception des travaux.

Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés vous pouvez refuser la réception et reporter à l'amiable la date de réception.

En cas de désaccord saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux.

© & Architecte : C. DEVEAUD

À PRÈS LA RÉCEPTION DE VOS TRAVAUX



En quoi consiste la garantie de parfait achèvement des travaux et la garantie biennale ? Quand débute la décennale ?

La loi du 4 janvier 1978 fait de la réception le point de départ :

- **Du délai décennal**, pendant lequel la responsabilité des constructeurs peut être mise en jeu sur le fondement de l'article 1792 du code civil pour les dommages qui affectent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (code civil, article 2270).

Faites inscrire au contrat les numéros de police d'assurance, les coordonnées de l'assureur et vérifiez que le professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur (pour chaque intervenant au chantier si vous négociez avec plusieurs entreprises). Le jour de la réception des travaux n'est pas compris dans le délai de garantie décennale.

- **Du délai minimum de 2 ans correspondant à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment** (code civil, article 1792-3).

Elle couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et les éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

- **Du délai d'un an** pendant lequel l'entrepreneur est tenu à une **garantie de parfait achèvement** (code civil, article 1792-6).

Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année, quelque soit leur importance et leur nature.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à votre constructeur est tenu, en cas de défaillance de celui-ci, de faire exécuter les travaux nécessaires

© C. DELCOURT
Architecte : M. MARTINEAU