

L'ÉTABLISSEMENT DES PV DES OPR ET DE RÉCEPTION

- 👍 Le PV des OPR est dressé sur le champ et signé par les parties, une copie est remise à chaque participant.
- ❌ Le PV des OPR ne doit pas être envoyé par courrier.
- 👍 Le PV de réception est dressé sur le champ de préférence mais il peut être envoyé par courrier dans les jours suivants la visite de réception.
- ❌ Des réserves complémentaires ne peuvent pas être ajoutées dans les semaines qui suivent car le principe du contradictoire de la réception n'est plus respecté.
- 👍 Le PV est conforme à ce qui c'est dit lors des opérations de réception.
- 👍 Le PV est unique et ne peut pas comporter d'annexe ultérieure.
- ❌ Les réserves générales sont proscrites (exemple : reprendre les menuiseries, retouches de peinture).
- ⚠️ La mise en œuvre peut inclure des tolérances admises par les règles de l'art qui ne peuvent pas être l'objet de réserves.
- 👍 Le PV comporte de "vraies" réserves, circonstanciées et précises (localisées, visibles). On doit pouvoir rayer les réserves une à une lorsqu'elles sont levées.

LES LEVÉES DE RÉSERVES

- 👍 Le délai fixé par les pièces contractuelles est respecté. Attention aux pénalités !

Le quitus

- 👍 Les quitus sont exigés au fur et à mesure de la levée des réserves.
- 👍 Les quitus doivent être obtenus pour toutes les réserves, mais aussi tous les bâtiments, toutes les zones, tous les appartements.

LA RÉCEPTION

Recommandations et bonnes pratiques

Réalisation : Céline Longue 06 09 22 19 97

Novembre 2011

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à l'initiative de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement." (Article 1792-6 alinéa 1 du code civil)

SA DATE D'EFFET :

- Arrête le cours des pénalités de retard s'il y a lieu.
- Couvre les malfaçons et les défauts de conformité apparents s'ils n'ont pas fait l'objet de réserves.
- Entraîne le transfert au maître de l'ouvrage de la garde de l'ouvrage et des risques qui y sont liés.
- Rend exigible le solde des travaux.
- Constitue le point de départ des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.
- Constitue le point de départ du délai de restitution de la retenue de garantie ou de la libération de la caution qui la remplace.

Les risques d'une absence de réception ou d'une mauvaise réception.

- L'entreprise est toujours gardienne de son ouvrage, donc responsable des désordres qui pourraient l'affecter.
- Les assurances ne prendront pas en charge les éventuels sinistres relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale.
- Il est impossible de récupérer la retenue de garantie ou de faire libérer la caution qui la remplace.

→ CONSTATS ET MOTIVATIONS

Les opérations de réception **coûtent cher** et **prennent du temps**.

La réception transfère la garde de la chose et fixe le point de départ des garanties. C'est donc une **étape cruciale du marché**. Or, certains maîtres d'ouvrage font tarder la réception (exemple : promoteurs qui n'ont pas vendu les appartements).

Les OPR (= Opérations Préalables à la Réception) commencent trop tard, les réceptions sont donc trop souvent assorties de réserves. Cependant :

- demander à chaque intervenant de revenir est difficile ;
- les difficultés sont accrues dans les locaux occupés par les utilisateurs ;
- l'entreprise peut se voir appliquer des pénalités ;
- certains maîtres d'ouvrage retiennent abusivement 5% supplémentaires, soit 10%, pour être sûrs que les entreprises lèvent les réserves ;
- lever les réserves coûte cher, et parfois les entreprises ne les lèvent pas.

Une réception facile, a fortiori sans réserves, est le meilleur atout commercial pour une entreprise !

Des travaux, objets de réserves non levées, sortent du champ de la garantie, donc de l'assurance.

Le rôle des intervenants

- Le **maître d'ouvrage** prononce unilatéralement la réception et doit donc être présent lors des opérations de réception (s'il est absent, il ne peut pas formuler de réserves par la suite).
- Le **maître d'œuvre** assiste techniquement le maître d'ouvrage.
- L'**entreprise** est présente car la réception doit être prononcée contradictoirement.

Ce document reprend les différentes étapes du processus de réception. Il a été conçu comme un **guide des "pathologies" de la réception de chantier** : il précise ce qu'il ne faut pas faire ni laisser faire 🚫, et dresse la liste des points clés pour une réception réussie 👍.

→ LE DÉCLENCHEMENT DE LA RÉCEPTION : LES OPR

❌ Bien que les travaux soient terminés, certains maîtres d'ouvrage diffèrent la réception, ou tentent de la différer ce qui a pour effet de prolonger la garde de ces ouvrages par l'entrepreneur avec les risques que cela peut comporter : gardiennage, chauffage, entretien, etc.

✅ Une **date de fin de travaux** doit être déterminée. Elle déclenche l'obligation de procéder à la réception dans le mois qui suit.

- En marché unique ou global, l'entreprise envoie un courrier recommandé quelques jours avant la date souhaitée.
- En lots séparés ou macro-lots, il faut veiller à ce que la maîtrise d'œuvre déclenche les opérations où éventuellement écrire pour signaler que les travaux de l'entreprise sont terminés et demander un constat d'achèvement.

✅ L'idéal est de ménager sur son planning interne (non communiqué aux tiers) un laps de temps consacré aux levées de réserves.

✅ Un responsable de l'entreprise fait le tour du chantier afin de valider le travail.

✅ Le personnel doit être sensibilisé à la levée des réserves.

❌ Les entreprises ne doivent pas demander de réception sur un chantier non terminé.

✅ Les opérations préalables à la réception se font sur un chantier terminé et nettoyé.

✅ Il est souhaitable de préparer des feuilles de visite par pièce, par zone, avec les différents lots si besoin.
Ce support tout prêt facilitera l'établissement des listes, et peut même reprendre des plans réduits de zone pour mieux localiser les réserves.

→ LE DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

❌ Les sociétés d'exploitation ne sont pas habilitées juridiquement à faire la réception (notamment pour les syndicats).

✅ Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre sont les seuls interlocuteurs de l'entreprise.

❌ Il n'y a pas lieu de faire des réceptions multiples avec les acquéreurs et/ou une société de maintenance ou syndic, qui n'ont aucun lien contractuel avec l'entreprise et le maître d'œuvre.

✅ La réception est **unique**, sauf à ce que des réceptions partielles soient prévues dans le marché. Si l'opération est divisée en bâtiments ou zones, toutes les zones doivent être réceptionnées (très important pour obtenir la restitution des cautions).
Dans ce cas, le banquier ne peut pas refuser de libérer la caution. Pour régler ce problème, il est conseillé d'écrire sur le PV de réception des communs « ce PV entérine la réception des ouvrages » ou d'établir un "PV de synthèse".

✅ Un représentant de l'entreprise doit suivre toute la procédure (les absents ont toujours tort).

❌ Certains maîtres d'ouvrage refusent la réception de manière injustifiée.

✅ Le refus de réception ne peut être motivé que par l'inachèvement des ouvrages ou par un ensemble d'imperfections équivalent à un inachèvement ou nécessitant des reprises d'ouvrages.



Le CCAG travaux 2009 (article 41) et la norme Afnor P03-001 (article 17) sur les marchés privés prévoient les procédures à suivre pour obtenir la réception, notamment en cas de résistance du maître d'ouvrage.

