Réception de travaux : au secours rien ne va !

Vous avez fait réaliser des travaux et vous vous rendez compte à leur réception de certaines malfaçons, vices ou défauts ? Vous êtes l'entreprise qui a réalisé les travaux et vous souhaitez vous protéger une fois les travaux achevés avant qu'ils ne soient endommagés ? Que vous soyez la société qui a réalisé les travaux ou que vous les confiiez à un artisan ou une entreprise du bâtiment, dans les deux cas, le constat après travaux vous permettra de préserver vos droits.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

I. Quand est dressé le constat après travaux et qui peut le demander ?

Avant, pendant ou après les travaux, un chantier de construction peut être **générateur de litiges**. Établir un constat avec un commissaire de justice permet de sécuriser les droits de chaque partie : le maître d'ouvrage (le client), le constructeur, l'architecte ou le riverain.

C'il peut être utile de faire dresser **un constat avant travaux** par lequel le commissaire de justice dresse un état des lieux des constructions et ouvrages voisins au jour du démarrage du chantier, le constat peut aussi s'avérer **source de protection supplémentaire à la fin du chantier**, autrement dit, au moment de la réception des travaux.

Le constat est fait à la demande :

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains nouveaux actes impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

- du **maître d'ouvrage** : pour constater l'état du bien remis après travaux et prouver les éventuelles malfaçons, défauts, vices, etc.
- de **l'entreprise** ou de **l'artisan** ayant réalisé les travaux : pour se protéger et faire constater le travail effectué avant qu'il soit endommagé (par d'autres corps de métier par exemple ou lors de l'emménagement….)

Pour rappel :

L'entreprise est responsable de son ouvrage jusqu'à la réception de travaux.

Dès lors, si vous êtes un professionnel du bâtiment ou une entreprise de BTP, vous pouvez avoir **un intérêt à faire constater la bonne réalisation des travaux** dans les délais impartis principalement pour deux raisons :

– d'une part, pour éviter des pénalités de retard indues

– d'autre part, pour exonérer de votre responsabilité en cas de réception des travaux tardive

Par conséquent, à défaut de « réception de travaux » ou de pouvoir justifier d'un constat de commissaire de justice prouvant la bonne réalisation de votre mission, **vous êtes seul responsable des dégradations que votre ouvrage pourrait subir ultérieurement.**

II. Quels constats après travaux ?

À la fin des travaux, un commissaire de justice peut faire dresser plusieurs types de constat en fonction de la situation qui s'impose à lui :

- un **constat de réception des travaux** ;
- un **constat de malfaçons ;**
- un **constat de levée des réserves**

Le constat de réception de travaux

Au regard de l'article 1792-6 al. 1 du Code civil : « *La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves*. » C'est à ce moment-là que le maitre d'ouvrage constate que les constructeurs ont accompli leurs engagements contractuels, ou non.

Avant d'accepter l'ouvrage, les parties organisent une **visite de « réception de travaux »**. Cette démarche **peut être réalisée avec le concours d'un commissaire de justice.**

À cette occasion, le client peut :

- refuser la réception en cas d'inachèvement ou de non-conformité des travaux ;
- accepter la réception du chantier sans réserve ;
- accepter la réception avec des réserves (s'il observe lors de cette visite des défauts ou imperfections sur l'ouvrage)

Dès lors le commissaire de justice peut établir un **constat de fin de chantier ou de réception de travaux pour garantir les droits des parties**.

Dans tous les cas, ce professionnel pourra **vous conseiller au mieux** s'agissant des éventuelles réserves à faire acter.

Publication légale : Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018).

Le constat de malfaçon

La malfaçon est un **défaut dans un ouvrage ou l'exécution défectueuse d'un travail**. Elle peut être apparente ou non : on parle alors de vices cachés.

Dans certains cas, le commissaire de justice est primordial pour prouver une malfaçon. Toutefois son intervention n'est **possible que s'il s'agit d'une malfaçon apparente**. En effet, il ne possède pas les connaissances et les compétences nécessaires pour détecter un vice caché. Dans le cas de malfaçons non apparentes, faire appel à un expert du bâtiment peut vous aider à les identifier.

La malfaçon apparente **peut encore être constatée après la visite de réception des travaux.**

Plus largement, il est important de faire constater **au plus vite** la malfaçon apparente, en raison de différents délais qui empêchent d'exercer ensuite une action contre le responsable.

Dans ce cas-là, vous pouvez alors faire appel à un commissaire de justice qui établira **un constat de malfaçons**, preuve valable devant un tribunal.

Le constat de levée de réserve

La levée des réserves est une procédure liée à la réception du chantier. En effet, lorsqu'un artisan ou une entreprise et son client font le tour d'un ouvrage à la réception des travaux, ce dernier a **le droit d'émettre des réserves s'il juge que le travail présente des défauts , des malfaçons ou des non façons.**

À terme, une fois les points litigieux réparés, le commissaire de justice dresse **un constat de levée des réserves**.

III. A quoi servent ces constats ?

Les constats établis par un commissaire de justice sont des **preuves indubitables** qui seront nécessaires **dans le cadre d'un procès** pour attester de la réalité d'un fait, d'un désordre, d'une malfaçon, de la réalisation de certaines prestations, etc.

Cette **preuve est facile à obtenir** : le commissaire de justice se transporte sur les lieux. Par la suite, il dresse un procès-verbal, dont certaines mentions ont valeur authentique.

Son **coût** varie selon les constatations réalisées. Sur ce point, le commissaire de justice vous informe.

S'il s'avère que le constat rédigé par un commissaire de justice implique une dépense supplémentaire, cette solution est souvent la meilleure pour obtenir réparation**.** Et dans de nombreux cas, **la dépense occasionnée est infime par rapport aux enjeux**. En effet, sans preuve, il ne sera pas possible de faire valoir ses droits.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)