

Marchés privés

Abandon de chantier : bien gérer la fin du marché et la réception

Il est crucial de pouvoir mettre un terme au contrat et de donner un point de départ aux garanties légales du constructeur défaillant. Les évolutions récentes facilitent la tâche du maître d'ouvrage.

Par **Julie Gomez-Balat**, avocate au barreau de Paris, associée au sein du cabinet Adamas, chargée d'enseignement à l'université Paris II (Panthéon-Assas)

Le départ d'une entreprise en cours de travaux est de nature à entraîner des situations de blocage auxquelles le maître d'ouvrage doit pouvoir trouver des solutions rapidement, sous peine de subir de lourds préjudices. Outre la question de la fin du marché conclu avec l'entreprise défaillante, la sécurisation des garanties des travaux déjà réalisés par cette dernière, de surcroît bien souvent insolvable ou en proie à d'importantes difficultés financières, est dans un tel contexte essentielle.

L'absence d'achèvement des travaux et ses sanctions

La notion d'achèvement. Abandon du chantier par une entreprise rime souvent avec travaux inachevés. Contrairement à certains cas spécifiques dans lesquels l'achèvement constitue une notion expressément circonscrite (1), celui des ouvrages en matière de marché de travaux n'est pas défini par les textes. La norme NF P 03-001 (cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés privés qui s'y réfèrent expressément) détermine, quant à elle, la date d'achèvement des travaux comme celle à laquelle « ceux-ci sont effectivement terminés ».

Pour apprécier la situation d'achèvement des travaux, il convient donc, en tout état de cause, de se reporter aux prévisions contractuelles, et ainsi aux prestations convenues entre les parties. On distinguera, toutefois, l'achèvement du parachèvement, objet de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil. Celle-ci offre au maître d'ouvrage une garantie à l'égard de l'entrepreneur, tant pour les réserves émises à la réception que pour les désordres qui apparaissent dans l'année qui suit. Le Code civil admet ainsi que l'ouvrage puisse être achevé sans être toutefois parfaitement achevé. Un trop grand nombre d'imperfections peut néanmoins aboutir à qualifier les travaux d'inachevés. L'article 17.2.7 de la norme NF P 03-001 assimile d'ailleurs l'existence « d'un ensemble d'imperfections » à un inachèvement, dans le cas notamment où il serait nécessaire de procéder à « des reprises d'ouvrages substantielles ».

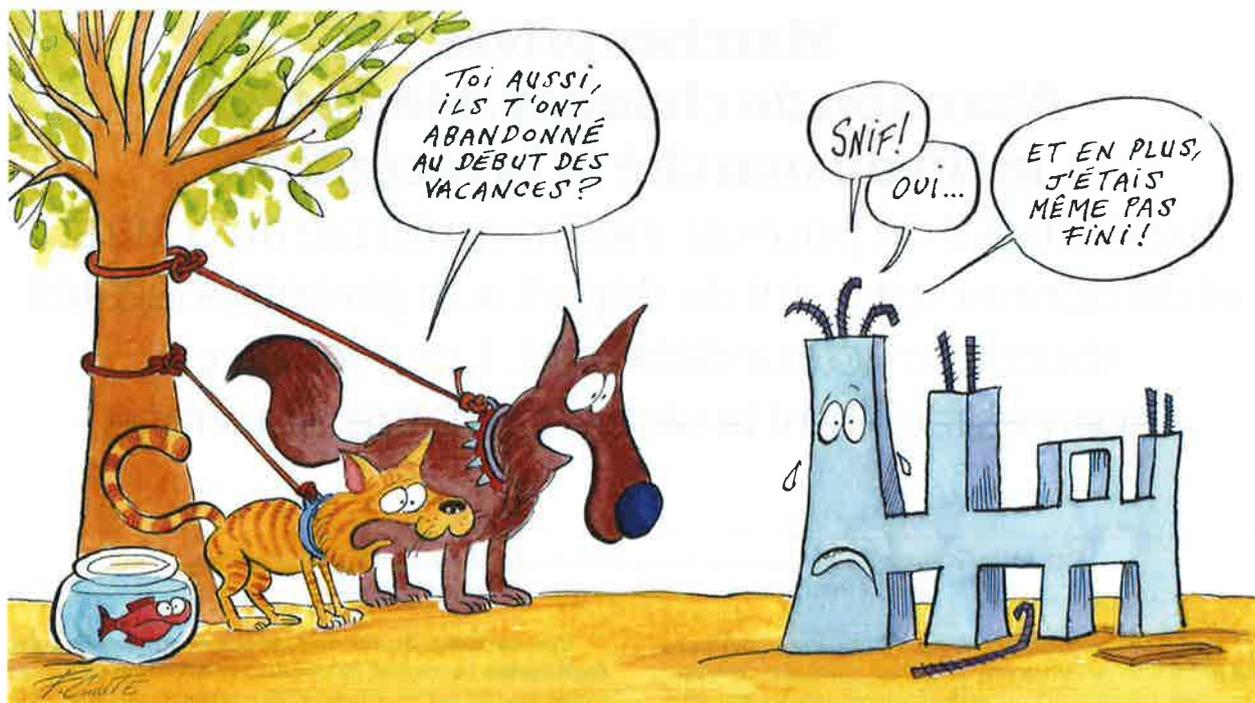
L'inexécution de ses obligations contractuelles par l'entreprise. Le marché de travaux est un contrat de louage d'ouvrage régi par les articles 1779 et suivants du Code civil. Au nombre des obligations à la charge de l'entrepreneur se trouve celle d'exécuter les travaux convenus avec le maître d'ouvrage. A ce titre, et indépendamment des cas spécifiques des responsabilités de plein droit des constructeurs ou encore des dommages « intermédiaires » (c'est-à-dire non couverts par les garanties biennale et décennale) apparaissant après réception, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat à l'égard du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 27 janvier 2010, n° 08-18026, publié au Bulletin). Aussi, la seule preuve de l'absence d'achèvement des travaux convenus doit être de nature à entraîner la responsabilité contractuelle de l'entreprise.

La résolution du marché comme sanction. En matière d'abandon de chantier, le maître d'ouvrage a en théorie la possibilité de solliciter en justice l'exécution forcée de ses obligations par l'entreprise. La solution la plus adaptée en pratique sera toutefois souvent celle de la résolution du marché, le maître d'ouvrage ayant intérêt à poursuivre aussi rapidement que possible

La Cour de cassation paraît consacrer une présomption de réception tacite, utile au maître d'ouvrage.

les travaux avec une entreprise tierce (en ce sens, voir article 1222 du Code civil issu de la réforme du droit des obligations opérée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016).

Pour les marchés conclus après le 1^{er} octobre 2016 (date d'entrée en vigueur de ladite réforme), le maître d'ouvrage a désormais, même en l'absence d'une clause résolutoire dans le contrat, la possibilité d'y mettre fin par voie de notification en cas d'inexécution suffisamment grave, selon les modalités prévues à l'article 1226 du Code civil. En écho, la norme NF P 03-001 - dans sa version actuelle d'octobre 2017 comme dans la précédente - lui offre expressément la possibilité



de « résilier » le marché aux torts de l'entrepreneur en cas d'abandon de chantier, après mise en demeure (article 22.1.2.1).

Ces facultés de résolution n'empêchent pas par ailleurs une action en responsabilité contractuelle à l'égard de l'entreprise pour les préjudices, notamment financiers, pouvant découler de la situation (article 1217, alinéa 2, du Code civil).

Les garanties des travaux inachevés et leur réception

L'importance de la réception. Indépendamment de la question de la fin du contrat se pose celle de la garantie dans le temps des travaux exécutés par l'entreprise défaillante. En effet, faute de réception, le maître d'ouvrage ne pourra pas faire jouer les garanties légales des constructeurs des articles 1792 et suivants du Code civil, puisque seule la réception en marque le point de départ unique. Corrélativement, le maître d'ouvrage ne pourra pas davantage bénéficier de l'assurance en responsabilité décennale obligatoire de l'entreprise. Cela pourra poser de plus amples difficultés encore lorsque le maître d'ouvrage se sera par ailleurs engagé à livrer les ouvrages une fois achevés à une tierce personne, par exemple dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa).

C'est dans ce contexte que la jurisprudence en matière de réception a permis de dégager des solutions en faveur du maître d'ouvrage malheureux.

Définition légale de la réception. « La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande 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^{er} du Code civil). Cette définition de la

réception telle qu'issue de la loi Spinetta de 1978 paraissait véhiculer l'idée d'une réception unique pour l'ensemble du chantier et n'admettre que deux voies possibles : la réception expresse, ou l'intervention judiciaire dans le cas d'un refus injustifié du maître d'ouvrage de réceptionner.

Une troisième voie, la réception tacite. La jurisprudence a cependant rapidement admis la possibilité pour le maître d'ouvrage de réceptionner tacitement les travaux.

La réception tacite, pour être valable, doit toutefois être reconnue par un juge (Cass. 3^e civ., 30 mars 2011, n^o 10-30116, Bull.). Contrairement à la réception judiciaire, elle suppose pour le magistrat de vérifier l'existence d'une « volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage ». Pour cela, les juridictions s'attachaient historiquement à examiner une série d'indices de nature à caractériser cette volonté. Dans son dernier état, la jurisprudence de la Cour de cassation paraît toutefois consacrer une présomption de réception tacite dès lors que le maître d'ouvrage a réglé l'intégralité des travaux et pris possession des ouvrages (Cass. 3^e civ., 30 janvier 2019, n^o 18-10197, 18-10699, Bull. [2]).

Cette présomption de réception tacite ne paraît toutefois pas pouvoir jouer lorsqu'une clause du contrat d'assurance en responsabilité décennale - laquelle est opposable au maître d'ouvrage - détermine expressément les conditions d'une réception tacite (Cass. 3^e civ., 4 avril 2019, n^o 18-12410, Bull.).

De l'unicité à une pluralité de réceptions au sein du même ouvrage. Par ailleurs, alors même que la rédaction de l'article 1792-6 du Code civil paraissait imposer une réception unique, la Cour de cassation en a décidé autrement. Par des arrêts non publiés au Bulletin tout d'abord, la Haute juridiction a jugé que « la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi » (Cass. 3^e civ., 16 novembre 2010, n^o 10-10828 ; Cass. 3^e civ., →

21 juin 2011, n°10-20216). Ce qui a suscité de vives critiques en doctrine en raison des conséquences de cette affirmation, et notamment la consécration de multiples points de départ des garanties légales alors même que les constructeurs ont, pour certains, vocation à garantir de manière *in solidum* les mêmes désordres.

Ensuite, un arrêt de 2017, cette fois publié au Bulletin, a également laissé penser, par une interprétation *a contrario*, qu'il était possible de réceptionner les travaux par lots (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 14-19279, Bull.). Le doute n'est désormais plus permis puisque, par un arrêt récent publié au Bulletin, la Cour de cassation reconnaît expressément la validité d'une réception (tacite) par lots (Cass. 3^e civ., 30 janvier 2019, précité).

Le cas particulier de l'abandon de chantier. Si cette admission de la réception par lots est discutable et peut être de nature à remettre en cause l'esprit même de la loi Spinetta, le cas de l'abandon de chantier est très certainement à appréhender de manière distincte. Ce que la Cour de cassation a d'ailleurs rapidement admis en considérant, dans un contexte d'abandon de chantier, que l'achèvement n'est pas une condition de la réception (Cass. 3^e civ., 12 juillet 1989, n° 88-10037, Bull., jurisprudence constante depuis lors).

Ainsi, il appartient au maître d'ouvrage qui le souhaite de prendre le risque de réceptionner les travaux réalisés et inachevés, peu important que l'ouvrage ne soit pas apte à sa destination et notamment pas habitable (Cass. 3^e civ., 16 janvier 2013, n°11-19605), cette solution étant par ailleurs confortée par l'admission désormais officielle de la réception de l'ouvrage par lots.

La réception expresse ou tacite des travaux inachevés.

Le maître d'ouvrage confronté à un abandon de chantier aura donc toujours la possibilité de réceptionner expressément (et avec réserves) les ouvrages dans l'état dans lequel l'entreprise les a laissés. La réception tacite des travaux inachevés pourra également venir au secours des maîtres d'ouvrage parfois moins avisés, mais à condition que soit démontrée leur volonté particulièrement manifeste de recevoir les ouvrages. Dans ce cas, des indices tels que l'existence d'un relevé

des ouvrages exécutés ou encore l'établissement d'un constat d'huissier des travaux réalisés pourraient inciter le juge à reconnaître l'existence d'une telle réception.

des ouvrages exécutés ou encore l'établissement d'un constat d'huissier des travaux réalisés pourraient inciter le juge à reconnaître l'existence d'une telle réception.

En revanche, en aucun cas la jurisprudence ne saurait admettre que la réception judiciaire, par principe demandée par l'entreprise qui se prévaut d'un refus abusif du maître d'ouvrage de réceptionner, puisse intervenir en cas de travaux inachevés inaptes à leur destination (Cass. 3^e civ., 11 janvier 2012, n°10-26898). En effet, si le maître d'ouvrage peut délibérément prendre le risque de réceptionner des travaux inachevés, nul ne peut lui imposer de procéder de la sorte.

En tout état de cause, une réception expresse, et donc formalisée, des ouvrages permettra de limiter le recours au juge, et ainsi les risques de discussion et d'interprétation quant à la réalité de la réception intervenue.

Dans un contexte d'abandon de chantier, la Cour de cassation admet que l'achèvement n'est pas une condition de la réception.

L'anticipation contractuelle des difficultés. Bien que critiquée par une partie de la doctrine au regard du caractère d'ordre public des dispositions relatives à la garantie des constructeurs (3), la jurisprudence admet que les parties au marché puissent aménager contractuellement les conditions de la réception (Cass. 3^e civ., 31 janvier 2007, n° 05-18959, Bull.; Cass. 3^e civ., 4 avril 2019, précité). Les cas d'abandon de chantier n'étant pas rares, et la réception des travaux permettant en outre d'appréhender d'autres questions comme celles du transfert de la garde et des risques des ouvrages ou encore de la retenue de garantie (ou caution) de la loi n°71-584 du 16 janvier 1971, les parties - maîtres d'ouvrage comme entreprises - auront tout intérêt à anticiper la gestion d'une telle problématique dans leurs marchés. La norme NF P 03-001 est, de surcroît, silencieuse sur ce point. Aussi, dès la conclusion des marchés, les parties pourront par exemple organiser les modalités pratiques du prononcé de la réception dans une telle situation, ou encore définir suffisamment les cas dans lesquels une réception tacite aura vocation à être caractérisée. ●

(1) « Achèvement et réception : notion et liaisons », Hugues Périnet-Marquet, « Construction - Urbanisme » n°3, mars 2013, étude 3 : en matière de déclaration d'achèvement au regard du permis de construire (art. L. 462-1 et suivants et R. 462-1 et s. du Code de l'urbanisme) ou encore de vente d'immeuble à construire dans les rapports entre vendeur et acquéreur (art. R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation).

(2) Ce principe paraissait avoir été consacré par les décisions Cass. 3^e civ., 13 juillet 2016, n° 15-17208, Bull. et Cass. 3^e civ., 24 novembre 2016, n° 15-25415, Bull., puis avoir disparu avec la décision Cass. 3^e civ., 14 décembre 2017, n° 16-24752.

(3) « De la réception par lots dans les contrats de louage d'ouvrage », Cyrille Charbonneau, RDI 2017, p. 224.

Ce qu'il faut retenir

► Le départ d'une entreprise en cours de chantier peut créer une situation de blocage et compromettre les garanties des travaux déjà réalisés. L'inachèvement des travaux peut caractériser l'inexécution par l'entreprise de ses obligations contractuelles et permettre au maître d'ouvrage de mettre fin au marché.

► Les travaux réalisés et non achevés par l'entreprise doivent pouvoir être garantis dans le temps, tant par le jeu des garanties légales des constructeurs que de celles de l'assureur en responsabilité décennale de l'entreprise.

► La jurisprudence, abondante en matière de réception et dont le flot ne tarit pas, admet depuis longtemps que le maître d'ouvrage puisse réceptionner des travaux non encore achevés, ce qui se trouve renforcé par l'admission récente de la validité des réceptions par lots, qu'elles soient expresses ou tacites.

► Le maître d'ouvrage confronté à un abandon de chantier sera bien avisé de réceptionner expressément les ouvrages inachevés. Et, pour éviter toute discussion, d'anticiper cette possibilité en proposant l'insertion dans ses marchés de clauses adéquates.