

RECEPTION TACITE : LA VOLONTE NON EQUIVOQUE DOIT-ELLE ETRE CARACTERISEE OU SIMPLEMENT PRESUMEE ?

Depuis une année, les critères de la réception tacite donnent lieu à une série d'arrêts qui jettent le trouble dans les esprits :

Au total, il semblerait que la prise de possession et le paiement du solde du prix soient jugés désormais comme suffisant pour faire présumer la volonté de recevoir en l'absence d'écrit, à charge pour les assureurs RC décennale refusant d'engager leur garantie de démontrer le contraire...

+ Une présomption de réception tacite qui ne veut pas dire son nom ? Va-t-on désormais parler d'une réception présumée en présence de l'occupation et du paiement du solde même en présence d'une prise de possession à raison d'impératifs financiers?

Cass Civ 3ème 13 juillet 2016 N° 15-17208

Vu l'article 1792-6, alinéa 1er, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. et Mme X... et de leur assureur, l'arrêt retient que les maîtres de l'ouvrage ont indiqué que **leur installation dans les lieux ne pouvait plus être différée compte tenu de leurs impératifs financiers, qu'ils renaient le solde du marché en attente de l'exécution de ses engagements par la société Batuca, qu'ils avaient exprimé des réserves et fait état de risques de désordres structurels** et que la preuve de la volonté, non équivoque, des maîtres d'ouvrage d'accepter l'ouvrage, même avec réserves, n'est pas rapportée ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser **une volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage**, après avoir relevé que M. et Mme X... avaient pris possession des lieux le 1er juin 1999 et **qu'à cette date ils avaient réglé la quasi-totalité du marché** de la société Batuca, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

+ Une présomption de réception tacite cette fois qualifiée en tant que telle dans un arrêt publié...

Cass Civ 3ème 24 Novembre 2016 N° de pourvoi: 15-25415 Publié

Vu l'article 1792-6, alinéa 1er, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de la société Patrick immobilier dirigées contre les sociétés Assurances banque populaire et Gan assurances au titre de la garantie décennale, l'arrêt retient qu'après avoir reçu, le 21 avril 2010, la lettre de la société CG Azur Bâtiment **résiliant les marchés et valant solde de tous comptes, le maître de l'ouvrage a fait procéder par un huissier de justice, le 22 avril 2010, en présence du maître d'oeuvre, à un constat de l'état des travaux réalisés, mais que ces éléments sont insuffisants pour caractériser une volonté non équivoque de la société Patrick immobilier de recevoir l'ouvrage, alors qu'elle avait fait constater les malfaçons affectant les ouvrages réalisés**, le 3 mars 2010, et que l'expertise judiciaire a confirmé la gravité des défauts de construction ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société Patrick immobilier **avait pris possession des lieux** le 22 avril 2010 et qu'à cette date, aucune somme ne lui était réclamée au titre du marché, **ce qui**

laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

+ Cependant dans une situation de fait identique à l'arrêt de novembre (*Prise de possession et paiement du solde*) mais dans un arrêt non publié, il n'est pas fait état de la présomption

Cass Civ 3ème 20 avril 2017 N°16-10.486

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 12 novembre 2015), que, le 8 juillet 2008, M. et Mme X... ont conclu avec la société Maisons Côte Atlantique (la société MCA), assurée auprès de la société Camca assurances, deux contrats de construction de maison individuelle ; que les opérations ont été financées par deux prêts immobiliers consentis par la société BNP Paribas Invest Immo (la BNP) ; qu'une garantie de livraison a été délivrée par la Compagnie européenne des garanties immobilières (la CEGI) ; que M. et Mme X... ont réglé les appels de fonds au fur et à mesure et jusqu'à 95 % de l'avancement des travaux ; que, par devis accepté du 14 juin 2007, M. et Mme X... ont confié à la société Sicaud la réalisation de l'accès de chantier, le raccordement à l'égout, le réseau pluvial, l'adduction des fluides, la réalisation d'un parking, la réalisation d'une clôture et d'un terrassement ; que la société PLS, titulaire de deux mandats de gestion locative, a donné les immeubles en location à partir des 27 novembre et 11 décembre 2009 ; que, se prévalant d'irrégularités, de désordres et de retard, M. et Mme X... ont, après expertise, assigné la société MCA, la société Sicaud, la BNP et la CEGI en réparation de différents préjudices et que la société MCA a appelé en cause la société Camca, son assureur ;

../.

Mais sur le deuxième moyen : (*A propos de la réalisation des travaux d'accès par une entreprises tiers au CMI*)

Vu l'article 1792-6 du code civil ;

Attendu que, **pour dire que les travaux réalisés par la société Sicaud ont fait l'objet d'une réception tacite** le 14 septembre 2009 et rejeter les demandes formées par M. et Mme X... au titre des malfaçons et non-façons apparentes, **l'arrêt retient que les travaux commandés ont été réglés sur facture du 14 septembre 2009, dont M. et Mme X... se sont acquittés sans retenue ni réserve**, ce qui permet de fixer la réception tacite de l'ouvrage à la date de ladite facture ;

Qu'en statuant ainsi, par **des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque** de M. et Mme X... d'accepter les travaux de construction réalisés par la société Sicaud, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

+ Enfin en mai 2017, retour à la présomption cette fois à nouveau dans un arrêt publié... :

Cass Civ 3ème 18 mai 2017 N° de pourvoi: 16-11260 Arrêt Publié

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 décembre 2015), qu'en 1999, Mme X...a entrepris des travaux de restructuration de son appartement, comprenant l'allongement d'une mezzanine et la création d'une galerie et de deux salles de bains ; que M. Y..., architecte d'intérieur, agissant au nom de l'EURL Marc Y..., assurée auprès de la société Mutuelle des architectes français (la MAF), a été chargé de la maîtrise d'oeuvre ; que les travaux de maçonnerie ont été confiés à la société Spiga, assurée auprès des sociétés Axa et SMABTP ; qu'après résiliation amiable des contrats, en octobre 1999, et paiement des travaux réalisés, Mme X... a emménagé dans les lieux en l'état, a obtenu en référé le remboursement de sommes trop perçues par le maître d'oeuvre et a assigné en indemnisation l'EURL Marc Y..., qui a appelé en garantie la MAF, la société Spiga et ses assureurs ;

Sur les troisième et quatrième moyens du pourvoi principal, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1792-6 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de constatation de la réception tacite, l'arrêt retient que Mme X... a mis fin unilatéralement aux travaux, puis a décidé de vivre dans le chantier inachevé et dangereux pendant six ans, sans aval de l'architecte, et qu'il ne saurait être admis qu'une réception même tacite est intervenue, un tel acte se faisant de façon unique à la fin des travaux en présence de l'architecte, et que Mme X... n'a jamais sollicité qu'un tel acte intervienne et n'a protesté que six ans après l'occupation par elle des locaux sans formuler aucune réserve ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que Mme X... **avait pris possession de son appartement**, en octobre 1999, avant l'achèvement des travaux et **qu'à cette date, elle avait payé le montant des travaux déjà réalisés**, ce qui laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;