

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°13

Juillet 2025

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Analyse juridique

Le rôle essentiel de la
réception dans l'activation
des garanties légales de fin
de travaux

p4 Le Grand Thème

La technique courante en
assurance construction

p6 Focus Jurisprudence

Réception sans réserve et
absence de recours du
maitre d'ouvrage pour les
désordres apparents

p7 Jeux

Édito

par Estelle THORIGNY,
Responsable opérationnelle Construction
Bessé Immobilier & Construction



« Construire malgré la crise : rester aux côtés de ceux qui bâtissent ! »

Depuis plusieurs mois, notre secteur - la construction de maisons individuelles et la promotion immobilière - est fragilisé par une crise profonde et multifactorielle.

Le rapport à la propriété évolue, notamment chez les jeunes actifs qui, entre mobilité, perte de pouvoir d'achat et des taux d'emprunt encore élevés, repoussent leurs projets. Les prochaines échéances municipales en 2026 et présidentielles en 2027, le contexte géopolitique instable, la fin des dispositifs fiscaux incitatifs ajoutent de l'incertitude à une confiance déjà volatile des investisseurs.

Nous faisons également face à une raréfaction du foncier avec le ZAN et à des contraintes environnementales toujours plus fortes, qui complexifient la conception, la construction et l'usage de nos bâtiments et qui impactent le prix sans forcément être bénéfique pour les usagers et la planète.

Dans ce climat déjà tendu, nous constatons une plus grande prudence de la part des acteurs clés. Certains assureurs spécialisés dans la construction se retirent totalement ou limitent leur intervention, notamment sur des sujets innovants comme le réemploi, les matériaux biosourcés ou le photovoltaïque. Même la simple destination d'un ouvrage peut désormais susciter des réticences. Les établissements bancaires, eux aussi, resserrent leurs conditions: obtenir une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) ou une Garantie de Livraison (GL) devient plus difficile, avec des délais plus longs et des exigences renforcées.

Face à ces défis, nous restons convaincus qu'il existe des leviers. En tant que courtier conseil, nous cherchons à repousser les limites de l'assurance pour ouvrir des alternatives concrètes pour nos clients.

Nous travaillons avec des assureurs et des garants qui continuent d'accompagner ce marché, y compris sur des projets plus complexes ou atypiques. Nous identifions les meilleures solutions de caution GFA et GL, adaptées à vos opérations, pour vous permettre de rassurer vos partenaires et aller au bout de vos projets.

Oui, la période est exigeante mais nous restons mobilisés à vos côtés et croyons fermement qu'ensemble, grâce à la confiance, l'écoute et la créativité, nous pouvons continuer à bâtir !



ANALYSE JURIDIQUE

LE RÔLE ESSENTIEL DE LA RÉCEPTION DANS L'ACTIVATION DES GARANTIES LÉGALES DE FIN DE TRAVAUX.



par Jeanne STOPKA,
Chargée de placement Promotion

Selon l'article 1792-6 du Code Civil, la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage **décide ou non d'accepter l'ouvrage** à l'issue de travaux de construction qu'il a commandés auprès d'une ou plusieurs entreprises. La réception, prononcée contradictoirement, est une étape qui marque la fin des travaux libérant ainsi l'entreprise de l'exécution de son marché, en transférant la garde de la chose au maître d'ouvrage et en déclenchant les garanties légales associées à la réception.

Il existe différents types de réception :

- **La réception expresse** : elle donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal de réception daté et signé par le maître de l'ouvrage et l'entreprise.
- **La réception tacite** : il sera alors nécessaire de prouver la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux (ex : paiement intégral du prix des travaux et/ou prise de possession de l'ouvrage).
- **La réception judiciaire** qui intervient lorsqu'aucun accord amiable n'est trouvé entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur sur la date à retenir pour acter de la réception de l'ouvrage.

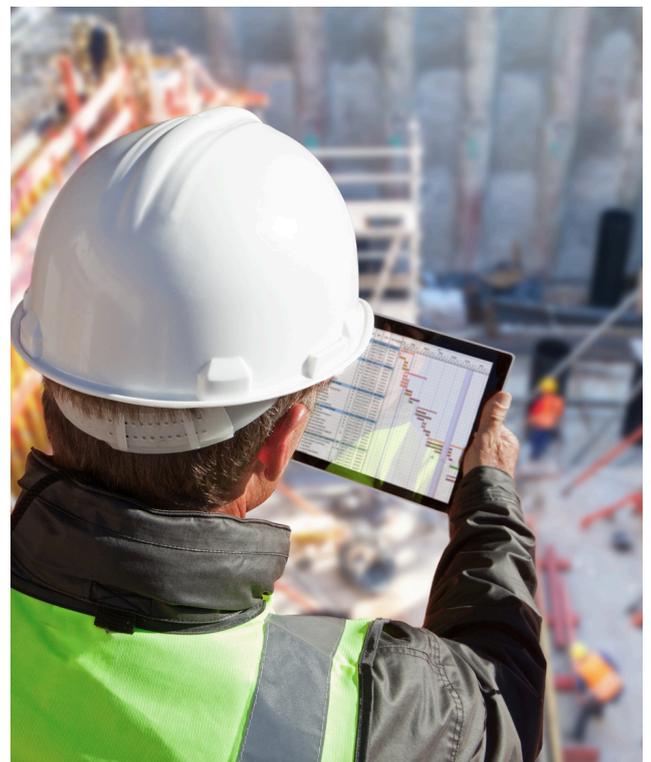
LA RÉCEPTION ET LA LIVRAISON, DEUX ÉTAPES À DISTINGUER EN VEFA

La réception est à ne pas confondre avec la livraison car elle emporte des conséquences juridiques distinctes pour des acteurs spécifiques.

Alors que la réception concerne les relations contractuelles liant le maître d'ouvrage aux entreprises réalisatrices, la livraison s'effectue quant à elle, entre le maître d'ouvrage et l'acquéreur qui prendra alors possession de son bien à la signature d'un procès-verbal de livraison.

Ces deux actions sont souvent bien distinctes dans le temps dans le cadre d'une VEFA, puisque faisant intervenir des acteurs différents.

Dans la maison individuelle, seul un procès-verbal de réception est régularisé entre le Constructeur et le maître d'ouvrage Particulier. Pour autant, le législateur distingue bien les deux notions dans la loi sur le CCMI de 1990, confirmant ainsi que ces deux notions emportent des conséquences juridiques distinctes.



LA RÉCEPTION MARQUE LE DÉPART DES 3 GARANTIES LÉGALES

La réception des travaux est une phase déterminante, car elle déclenche le décompte des trois garanties légales essentielles à la protection du maître d'ouvrage.

Les trois garanties sont les suivantes :

- **La GPA (Garantie Parfait Achèvement** - art. 1792-6 du Code civil), d'un an après la réception de l'ouvrage, garantit la réparation des réserves formulées lors de la réception et de tous les désordres survenus pendant l'année suivant la réception de l'ouvrage et dénoncés par écrit par le maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une garantie légale à la charge du constructeur qui ne peut pas faire l'objet d'une couverture en assurance, à l'exception des réserves qui seraient constitutives d'un désordre de nature décennale.

- **La GBF (Garantie de Bon Fonctionnement** - art 1792-3 du Code civil) est une garantie de deux ans qui permet la prise en charge des dommages affectant les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage et qui ne portent atteinte ni à la solidité de l'immeuble, ni à sa destination.

Cette garantie peut être couverte en assurance de façon complémentaire.

- Enfin, la **Garantie Décennale** concerne les dommages, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropres à sa destination.

Cette garantie **doit** faire l'objet d'une couverture d'assurance, conformément à l'article L 241-1 du code des assurances.



LE PV DE RÉCEPTION PEUT ÊTRE ASSORTI DE RÉSERVES

La réception, qu'elle soit expresse ou tacite, peut être assortie de réserves. Ces dernières sont le constat de défaut apparents, ou de non-conformités qui doivent être reportées sur le PV de réception par le maître d'ouvrage.

Elles ne doivent pas être généralistes, c'est-à-dire être suffisamment précises pour pouvoir être levées. Les entreprises en charge des lots visés ont l'obligation d'intervenir sur leur ouvrage pour corriger ces désordres dans le cadre de la garantie légale de parfait achèvement.

Il faut ici rappeler que le délai d'action en justice découlant de l'absence de levée des réserves formulées à la réception est d'un an à compter de la date de réception de l'ouvrage.

Il s'agit là d'un délai de forclusion, au-delà duquel le maître d'ouvrage ne peut plus agir sur le fondement de la garantie légale de parfait achèvement pour venir rechercher la responsabilité de l'entreprise fautive.

La bonne exécution des travaux de réparation est constatée d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise et fait alors l'objet d'un PV de levée de réserve.

LES RÉSERVES NON LEVÉES, UN EFFET CERTAIN SUR L'ACTIVATION DE LA GARANTIE DÉCENNALE

Que se passe-t-il lorsque les réserves formulées lors de la réception des travaux ne sont pas levées ?

La Cour de cassation apporte une réponse à cette question en jugeant régulièrement que les désordres ayant fait l'objet de réserves lors de la réception sont exclus du champ d'application de la garantie décennale. En effet, le fait de formuler des réserves lors de la réception ne permet pas d'engager la responsabilité du constructeur au titre de cette garantie. Le Tribunal a précisé que le maître d'ouvrage aurait dû activer d'autres mécanismes de protection, en particulier la garantie de parfait achèvement (GPA), prévue à l'article 1792-6 du Code civil, dans l'année suivant la réception des travaux.

Il existe toutefois une exception à ce principe. Dans l'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 21 septembre 2022 (n°21-16.402) il est précisé que le caractère réservé d'un désordre n'exclut pas le recours à la garantie décennale, à condition que ce désordre soit évolutif et que son ampleur ainsi que ses conséquences n'aient pas été pleinement connues au moment de la réception.

LE GRAND THÈME

LA TECHNIQUE COURANTE EN ASSURANCE CONSTRUCTION



par Jacques ROUSSELON,
Chargé de clientèle CMI

En matière d'assurance construction, les garanties sont délivrées par l'assureur pour les activités déclarées par l'entreprise, mises en oeuvre avec des produits et selon des procédés de « technique courante ».

1. QU'EST-CE QUE LA « TECHNIQUE COURANTE »

La définition de la technique courante dans le bâtiment est donc apportée par les assureurs. Sont considérés de manière générale comme étant de technique courante les ouvrages répondant aux caractéristiques suivantes :

- travaux de construction répondant à une norme homologuée (type DTU), à des règles ou recommandations professionnelles acceptées par la C2P.
- procédés ou produits bénéficiant d'un ATEC, DTA, ETE, valides et non mis en observation par la C2P.

Le référentiel commun est consultable sur le site de l'Agence Qualité Construction (qualiteconstruction.com).

Bien qu'une définition commune soit proposée par la Fédération France Assureurs (recommandation novembre 2022), la définition de la technique courante, qui a évolué dans le temps, peut varier selon votre compagnie d'assurance, notamment sur les notions de travaux traditionnels, d'ATEX et de CCTG pour les marchés publics. **Il convient donc de vous référer à votre contrat d'assurance en vigueur pour connaître la définition précise de la technique courante applicable à votre activité.**

2. LA TECHNIQUE NON COURANTE

La technique non courante est simplement définie par défaut, et correspond à toutes les mises en oeuvre qui ne sont pas de technique courante.

Ces travaux nécessitent une déclaration préalable spécifique auprès de votre assureur. Celui-ci pourra alors accorder spécifiquement sa garantie avec ou sans conditions particulières, comme une surprime ou la fourniture par l'artisan d'une attestation nominative, ou parfois refuser sa garantie.

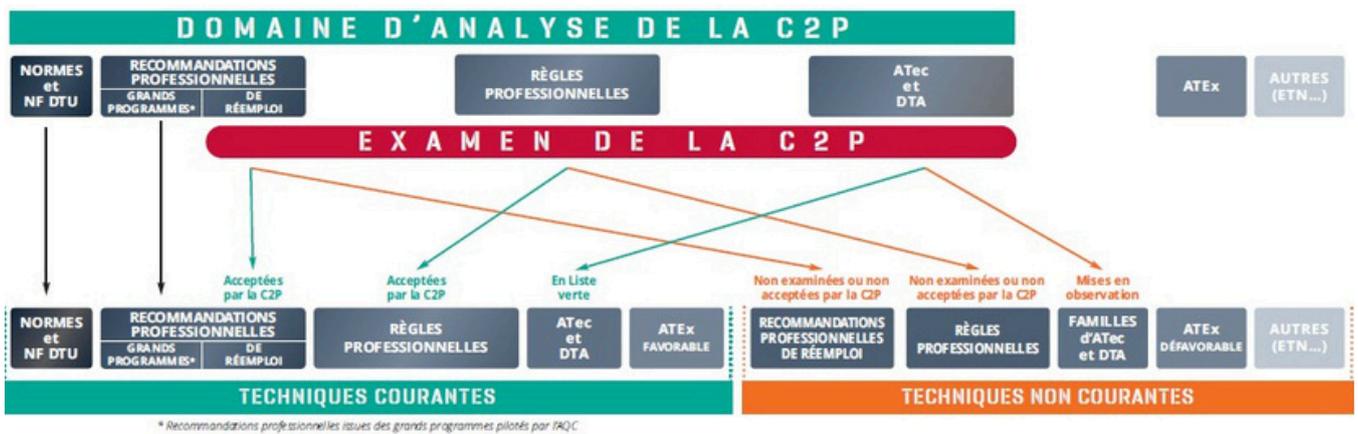
3. LE RÔLE DE LA C2P ET LA MISE EN OBSERVATION

La C2P (Commission Prévention Produits mis en oeuvre) s'est vu confier par l'AQC la prévention des désordres liés aux produits et procédés, ainsi qu'aux textes qui définissent leur mise en oeuvre (recommandation et règles professionnelles). C'est donc la C2P qui décide de la mise en observation de familles de produits ou de procédés de construction même bénéficiant d'un avis technique, qui peuvent alors être exclus des garanties accordées par l'assureur ou faire l'objet de conditions spéciales.

Cette mise en observation est en général décidée pour des familles de procédés qui présentent un taux de sinistralité élevé ou un risque de sinistres aggravés. On peut citer comme exemples actuels les « procédés de fondation par vissage de pieux métalliques dans le sol », ou les « systèmes photovoltaïques intégrés ».

Tous produits ou procédés mis en observation font l'objet d'un communiqué de la C2P diffusé par l'AQC. Les communiqués sont mis à jour 2 fois par an, en janvier et juillet.





4. LA LISTE VERTE

La liste des Avis Techniques et des Documents Techniques d'Application en cours de validité, pour lesquels il n'y a pas de mise en observation, est tenue à jour par la C2P : il s'agit de la « *liste verte* ».

Cette liste, qui peut faire figurer un produit valide alors qu'il fait partie d'une famille mise en observation, est consultable en permanence sur le site de l'AQC : liste-verte-c2p.qualiteconstruction.com.

Tous les produits et procédés référencés dans cette liste verte sont considérés comme technique courante par les assureurs. Nous vous conseillons donc vivement de vérifier préalablement que les produits utilisés dans vos constructions soient bien inscrits dans cette liste, notamment dans les familles de produits à fort doute comme le photovoltaïque.



Accédez à liste-verte-c2p.qualiteconstruction.com

5. LE CAS PARTICULIER DE L'ATEX

Les procédés constructifs innovants, forcément de technique non courante, peuvent sur démarche volontaire bénéficier d'une évaluation technique formulée rapidement par un groupe d'experts du CSTB : il s'agit de l'**A**ppréciation **T**echnique d'**E**xpérimentation. Elle apporte aux acteurs et assureurs une opinion éclairée d'experts en termes de risques encourus, permettant de valider une technique innovante.

Une ATEx peut être donnée pour une durée limitée ou pour un chantier précis. Si l'ATEx est favorable, alors le procédé concerné est considéré comme technique courante. Il est à noter que les dates de validité à prendre en compte (DOC, passation de marché, réception) peuvent différer suivant l'assureur.



FOCUS JURISPRUDENCE

**RÉCEPTION SANS RÉSERVE ET ABSENCE DE RECOURS
DU MAITRE D'OUVRAGE POUR LES DÉSORDRES
APPARENTS**

par Thècle ZANGNA,
Responsable Sinistres Construction

Comme précédemment évoqué, le maître d'ouvrage a tout intérêt à formuler des réserves pour tout défaut visible lors de la réception des travaux afin de préserver ses recours au-delà de la garantie de parfait achèvement. La jurisprudence a admis depuis fort longtemps la coexistence entre la responsabilité contractuelle de droit de commun et la garantie de parfait achèvement. S'agissant de cette dernière, l'alinéa 3 de l'article 1792-6 du code civil permet au maître d'ouvrage, après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, d'engager des travaux de réparations aux frais et risques du constructeur défaillant.

La Cour de Cassation en 2018 a notamment rejeté la demande en garantie du maître d'ouvrage à l'appui d'une simple lettre listant les réserves qui ne constitue donc pas une mise en demeure au sens de l'article 1792-6 du code civil (Cass. 3e civ., 29 mars 2018, n° 17-15.549, n° 313 D). Le délai d'action imparti est d'un an sous peine de forclusion comme l'a de nouveau rappelé la Cour de Cassation dans un récent arrêt de 2023 (Cass. 3e civ. 16 mars 2023 n° 21- 24574). Ce délai d'un an ne peut être ni interrompu ni suspendu même par une procédure d'expertise judiciaire.

Au-delà d'un an, une action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun peut être exercée à condition pour le maître d'ouvrage de rapporter la preuve d'une faute du constructeur (Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-11.583, n° 158 D).

Dans le cas d'une réception sans réserve, le maître d'ouvrage perd tout recours contre le constructeur après l'expiration du délai d'un an.

En effet, la réception sans réserve libère le constructeur de ses obligations contractuelles sauf pour la VEFA qui prévoit une garantie des vices apparents fondée sur les articles 1642-1 et 1648 du code civil.

La Cour de Cassation l'a récemment rappelé dans un arrêt du 13 février 2025 (Civ. 3e, 13 févr. 2025, n° 23-15.846).

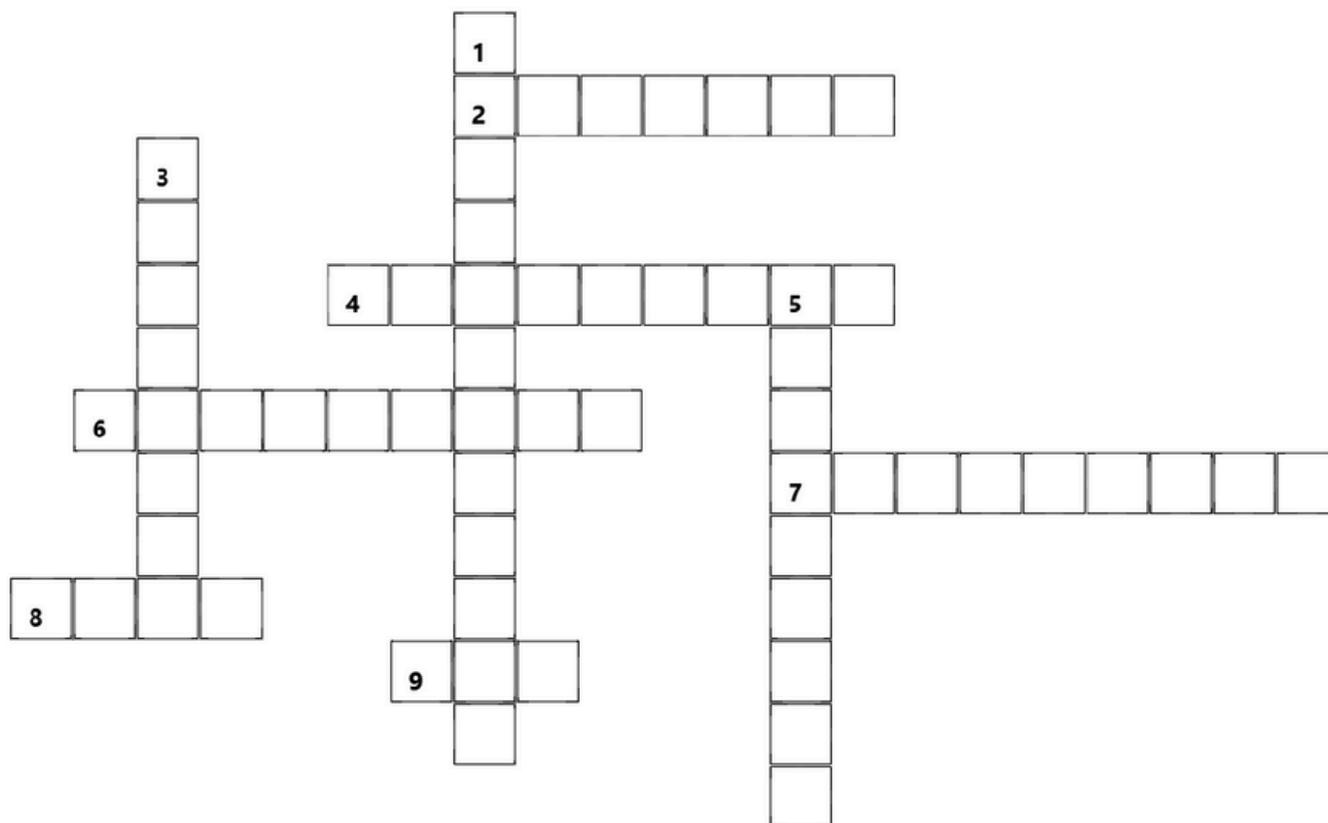
Dans cet arrêt les acquéreurs d'un bien acquis en VEFA forclos du droit à indemnisation au titre de la garantie des vices apparents engagent à l'encontre du promoteur un recours sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun en demandant réparation de leur préjudice. Ils forment un pourvoi en cassation après avoir été déboutés en 1^{ère} instance et en appel par les juges du fonds qui avaient considérés que l'action de l'acheteur au titre des désordres et non-conformités apparents relève exclusivement des règles spécifiques et d'ordre public consacrées par les articles 1642-1 et 1648 du Code civil, excluant l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun dans ses rapports avec le vendeur d'un bien immobilier en état futur d'achèvement. Les juges ajoutent qu'en application de l'article 1648, alinéa 2 du Code civil, dans le cas prévu à l'article 1642-1 du Code civil, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices de construction ou des défauts de conformité apparents. En l'espèce, les acquéreurs avaient sollicité une mesure d'expertise judiciaire en amont de l'assignation au fond, de sorte que le délai de forclusion d'un an pour engager l'action était écoulé.



MOTS CROISÉS

Testez-vous et amusez-vous avec cette grille de mots croisés

Solution en dernière page



HORizontalement

- 2. Contestation émise par le maître d'ouvrage, à l'encontre de l'entrepreneur en vue de la rectification des travaux qui présentent des non-conformités apparentes.
- 4. Garantie légale due par un constructeur et couvrant la réparation de certains dommages pouvant affecter une construction pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux.
- 6. Montant qui reste à la charge de l'assuré à la suite d'un sinistre et qui ne sera pas remboursé par l'assureur.
- 7. C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte de recevoir l'ouvrage, avec ou sans réserve.
- 8. Evaluation technique formulée rapidement par le CSTB sur des procédés constructifs innovants de technique non courante.
- 9. Déclaration permettant à l'administration de connaître le démarrage d'un chantier et de contrôler l'exécution des travaux.

VERTICALEMENT

- 1. Délai au-delà duquel une action en justice ne peut plus être engagée par l'une ou l'autre partie d'un contrat.
- 3. Défaut constaté sur un élément d'ouvrage d'une construction.
- 5. Remise de la construction à l'acquéreur qui en prend possession et en assume désormais la garde juridique.

SOLUTION DES MOTS CROISÉS



HORIZONTALEMENT

- 2-RÉSERVES** Contestation émise par le maître d'ouvrage, à l'encontre de l'entrepreneur en vue de la rectification des travaux qui présentent des non-conformités apparentes.
- 4-DÉCENNALE** Garantie légale due par un constructeur et couvrant la réparation de certains dommages pouvant affecter une construction pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux.
- 6-FRANCHISE** Montant qui reste à la charge de l'assuré à la suite d'un sinistre et qui ne sera pas remboursé par l'assureur.
- 7-RÉCEPTION** Acte par lequel le maître d'ouvrage accepte de recevoir l'ouvrage, avec ou sans réserve.
- 8-ATEX** Procédure rapide d'évaluation technique formulée par un groupe d'experts sur tout produit, procédé ou équipement ne faisant pas encore l'objet d'un avis technique et dont la mise au point nécessite une utilisation expérimentale sur un ou plusieurs chantiers.
- 9-DOC** Déclaration permettant à l'administration de connaître le démarrage d'un chantier et de contrôler l'exécution des travaux.

VERTICALEMENT

- 1-PRESCRIPTION** Délai au-delà duquel une action en justice ne peut plus être engagée par l'une ou l'autre partie d'un contrat.
- 3-DÉSORDRE** Défaut constaté sur un élément d'ouvrage d'une construction.
- 5-LIVRAISON** Remise de la construction à l'acquéreur qui en prend possession et en assume désormais la garde juridique.

POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ

Estelle THORIGNY
estelle.thorigny@besse.fr



www.besse.fr

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - www.besse.fr

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances (exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances) - n° ORIAS : 07 019 245 - www.oriass.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr