



# Réception judiciaire et réception tacite : le défaut de l'une emporte-t-il le défaut de l'autre ?

Civ.3e, 20 mars 2025, n°23-20.475

---

Analyse de notre associée  
**Domitille Pozzana**





## **La réception judiciaire (RJ) est prononcée par le juge selon un critère objectif**

La Cour de cassation juge que "lorsqu'elle est demandée, la RJ doit être prononcée à la date à laquelle l'ouvrage est en état d'être reçu, c'est-à-dire, pour une maison d'habitation, à la date à laquelle elle est habitable, sans qu'importe la volonté du maître de l'ouvrage (MDO) de la recevoir (Civ.3, 19 sept 2024, n° 22-24.871).





**Le juge ne doit rechercher qu'un seul critère pour dater la réception qu'il prononce : l'habitabilité de l'ouvrage.**

**Et ce, nonobstant :**

- 1- la prise de possession ou non
- 2- le non-paiement du solde du prix
- 3- le refus du MDO de réceptionner.





Ainsi, non seulement la volonté du MDO de réceptionner ne constitue pas un critère de la RJ mais en outre le juge n'a pas à se livrer à une analyse de la justification du refus de réceptionner (Civ.3, 12 oct 2017, n° 15-27802).

Il s'agit donc d'un critère purement objectif détaché de toute appréciation subjective.



# La réception tacite (RT) est au contraire constatée selon des critères qui tiennent au MDO

Arrêt de principe du 24 nov 2016 n°15-25.415 : la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du MDO de recevoir avec ou sans réserve.

Il peut y avoir RT lorsque les travaux sont inachevés s'il y a prise de possession et paiement d'une partie substantielle des travaux (Civ.3, 6 juin 2024, n°22-23.557).

Il peut y avoir RT avec réserves, en cas de malfaçons dénoncées par le MDO au jour de la prise de possession de l'ouvrage (Civ.3, 18 avril 2019, n°18-13.734).





## La solution du 20 mars 2025

Le MDO sollicite de voir la RJ prononcée ou subsidiairement, la RT.

La Cour de cassation approuve la CA d'avoir rejeté la RJ, au regard de "l'absence majoritaire de pose ou de raccordement des sanitaires, un défaut de finition du réseau électrique intérieur, l'absence de système de chauffage", "l'ampleur de ces seules malfaçons et non-façons, qui s'ajoutaient à de nombreux autres désordres (...) empêchait que les appartements et la maison litigieux puissent être considérés comme habitables, et partant, en état d'être reçus."

Le critère objectif de l'habitabilité n'était pas rempli.





En revanche, les critères de la RT étaient susceptibles de l'être, mais la CA ne les a pas recherchés.

La Cour de cassation rappelle le principe vu supra : "le paiement de l'intégralité des travaux et la prise de possession par le MDO valent présomption de RT, laquelle n'est pas subordonnée à l'achèvement de l'ouvrage, mais peut être assortie de réserves."

La Cour de cassation reproche à la CA de s'être bornée, après avoir exposé les motifs au soutien du rejet de la RJ, à estimer que la preuve de la volonté non-équivoque du MDO n'était pas rapportée, sans aller rechercher les critères liés au MDO, permettant seuls de caractériser la RT.





[www.deangelis-associés.fr](http://www.deangelis-associés.fr)