



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel, de Saint-Denis de la Réunion,  
Chambre civile, 4 Juin 2021 – n° 19/02007**

Marie Leveneur-Azémar

► **To cite this version:**

Marie Leveneur-Azémar. Note sous Cour d'appel, de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 4 Juin 2021 – n° 19/02007. Revue juridique de l'Océan Indien, 2021, 32, pp.623-625. hal-03572523

**HAL Id: hal-03572523**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03572523>**

Submitted on 14 Feb 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



## **Contrat de construction – réserves**

**Cour d'appel, de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 4 Juin 2021 – n° 19/02007**

*Marie Leveneur-Azémar, Agrégée des facultés, Professeur à l'université de la Réunion*

### **Quand les réserves ne sont pas levées par le maître de l'ouvrage...**

Qu'advient-il d'un procès-verbal de réception avec réserves ? Dans cette affaire, un particulier fait construire deux villas selon un contrat de construction de maison individuelle avec plans. Lors de la réception, le maître de l'ouvrage émet des réserves pour les deux constructions. Les mois passent, et un litige se forme avec l'entrepreneur. Celui-ci affirme avoir fait les travaux permettant la levée des réserves, tandis que le maître de l'ouvrage reste silencieux, pour finalement refuser de signer la levée des réserves. Une somme importante est en jeu : les réserves ont enclenché un mécanisme de retenue de garantie de 5% du prix total, consigné en attendant que les travaux soient exécutés. L'entrepreneur demande donc le versement de cette somme, ce que le maître de l'ouvrage refuse. Il s'oppose également à payer des travaux supplémentaires déjà réalisés, d'un

---

<sup>2</sup> E. PIERRAT, *Le droit d'auteur et l'édition*, Editions du Cercle de la Librairie, 2013, p. 192.

<sup>3</sup> Toutefois le juge a déjà pu reconnaître qu'un écrit n'était pas exigible dans le cas où l'auteur avait été lui-même dirigeant de la maison d'édition familiale. V. Cass., Com., 20 janv. 1980, *in* E. PIERRAT, *op. cit.* p. 192.

montant de près de 4000 euros, qui avaient pourtant été prévus par un avenant au contrat.

Face à l'inertie du maître de l'ouvrage, l'entreprise de construction agit en justice pour obtenir paiement de ces différentes sommes.

La question se posait alors devant les juges du fond de savoir si un maître de l'ouvrage peut retenir indéfiniment une partie du prix de la construction s'il considère que les travaux permettant la levée des réserves n'ont pas été exécutés.

La Cour d'appel de Saint Denis, pour répondre à cette question, va d'abord distinguer les deux sommes. D'abord, les travaux supplémentaires n'étant pas concernés par les réserves, ils doivent être payés, le maître de l'ouvrage ne conteste d'ailleurs pas ces sommes. Ensuite, la retenue de garantie, qui s'élève à près de 12 000 euros, fait l'objet d'une discussion plus détaillée. Les magistrats relèvent que le maître de l'ouvrage n'a pas signé la levée des réserves, mais dans le même temps il n'a pas non plus fourni de pièce permettant d'identifier la nature et le chiffrage des réserves non levées. S'appuyant sur la loi du 16 juillet 1972 relative à la retenue de garantie, la Cour d'Appel de Saint Denis tranche en faveur de l'entrepreneur, qui doit recevoir la somme retenue au bout d'un an, que les réserves aient été levées ou non. Ce délai étant écoulé, il doit donc être intégralement payé.

**Application de la loi du 16 juillet 1972.** Si la première des sommes, à savoir le montant des travaux supplémentaires, ne soulevait aucune difficulté, la question de la retenue de garantie était plus délicate. Ce système, mis en place par la loi du 16 juillet 1972, doit être prévu dans le contrat, comme c'était le cas en l'espèce. Il permet au maître de l'ouvrage de consigner 5% du prix (ou bien de mettre en place un cautionnement), afin de s'assurer de l'exécution des travaux nécessaires à la levée des réserves. Il s'agit de protéger le maître de l'ouvrage qui doit pouvoir obtenir la totale exécution du contrat promis. Néanmoins, la loi prévoit une limite à cette retenue de garantie. En principe libérée par la levée des réserves, elle tombe également au bout d'une année, sauf opposition du maître de l'ouvrage. En l'espèce, aucune opposition de la sorte n'avait été formulée par le maître de l'ouvrage. La rétention des 5% du prix n'était donc plus justifiée. Cet argument semblait suffisant, pourtant, la Cour a également tenu à s'assurer que l'exception d'inexécution n'était en l'espèce pas non plus légitime.

**Rejet de l'exception d'inexécution.** Cette sanction de l'inexécution, aujourd'hui prévue à l'article 1219 du Code civil, était invoquée par le maître de l'ouvrage. Cependant, lorsque les relations sont particulièrement difficiles entre les deux parties, un tel outil peut aboutir à une situation de blocage. C'était bien le cas en l'espèce : d'un côté, la levée des réserves n'était pas constatée par le maître de l'ouvrage, qui invoquait des travaux non encore réalisés, de l'autre,

l'entrepreneur assurait avoir tenté de contacter à plusieurs reprises son client pour accéder à la construction, en vain. La Cour rappelle à juste titre que cette sanction ne peut être invoquée qu'en présence d'une inexécution suffisamment grave. Or les désordres relevaient simplement du parachèvement et des finitions, et ne pouvaient dès lors justifier de retenir une somme de près de 12 000 euros. Ainsi, le maître de l'ouvrage est condamné à payer la fin des travaux.

Lorsqu'un procès-verbal de réception avec réserve est établi, le maître de l'ouvrage ne doit pas empêcher l'entrepreneur d'exécuter les travaux en vue de terminer la construction et lever les réserves. L'obstruction dont semble avoir fait preuve le maître de l'ouvrage dans cette affaire joue *in fine* contre lui : il devra bien payer la totalité des travaux, alors même que la levée des réserves n'aura pas été constatée.

