

Réception des travaux et levée des réserves

La réception n'est pas une formalité de fin de chantier. C'est l'acte qui fait courir les garanties.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web :** evoltech.biz/guides/reception-travaux-levée-reserves

Le problème

Les travaux sont finis, l'entreprise demande le solde, et l'on signe un papier sans trop savoir ce qu'il engage. Quelques mois plus tard, un défaut apparaît — et la discussion sur « qui paie » commence.

La réception est pourtant l'acte le plus important du chantier : c'est elle qui marque l'acceptation de l'ouvrage et fait démarrer les garanties légales. Ce qui n'est pas relevé ce jour-là devient plus difficile à faire reprendre.

À retenir en trois points

1. **La réception déclenche les garanties.** Elle marque le point de départ des délais légaux.
2. **Une réserve doit être précise pour être utile.** « Peinture à revoir » n'engage à rien ; « coulure sur le mur est du palier R+2 » se constate et se reprend.
3. **Une réserve non levée doit être suivie.** Un procès-verbal sans suite ne protège personne.

Les étapes

1. Préparer la visite avant le jour J

Relire le descriptif et le devis, rassembler les comptes-rendus de chantier et les photos, lister les points signalés en cours de travaux. Arriver sans le descriptif, c'est réceptionner de mémoire.

2. Visiter méthodiquement, pas au hasard

Zone par zone, poste par poste, en suivant l'ordre du devis. Prévoir un éclairage d'appoint pour les parties communes sombres et vérifier les zones difficiles d'accès plutôt que les plus visibles.

3. Formuler des réserves exploitables

Chaque réserve doit indiquer la localisation exacte, la nature du défaut, et si possible une photo. Une réserve vague sera contestée ; une réserve précise se lève ou se prouve.

4. Consigner dans un procès-verbal

Le procès-verbal mentionne la date, les personnes présentes, la décision (réception avec ou sans réserves) et la liste des réserves. Il est signé par les parties. C'est la pièce de référence en cas de désaccord ultérieur.

5. Fixer un délai de levée

Une réserve sans échéance reste ouverte indéfiniment. Fixer une date de reprise et une date de contrôle, dès le procès-verbal.

6. Contrôler la levée, puis la constater par écrit

Retourner sur place, vérifier chaque point, et établir un document constatant la levée. Tant que ce n'est pas écrit, la réserve n'est pas levée.

Les documents à réunir

- ☐ Le devis et le descriptif contractuel (DPGF).
- ☐ Les comptes-rendus de chantier et les photos d'avancement.
- ☐ Les fiches techniques des produits mis en œuvre.
- ☐ Les attestations d'assurance de l'entreprise ayant réalisé les travaux.
- ☐ Le procès-verbal de réception, daté et signé.
- ☐ Le document constatant la levée des réserves.

La checklist du jour de réception

- ☐ Le descriptif contractuel est-il sur place ?
- ☐ Toutes les zones prévues au devis ont-elles été visitées ?
- ☐ Chaque réserve est-elle localisée précisément ?
- ☐ Chaque réserve est-elle photographiée ?
- ☐ Le procès-verbal mentionne-t-il la date et les présents ?
- ☐ Un délai de reprise est-il fixé pour chaque réserve ?
- ☐ Une date de contrôle de la levée est-elle programmée ?
- ☐ Le chantier est-il nettoyé et les protections déposées ?
- ☐ Le procès-verbal est-il signé par les parties ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Réceptionner sans le descriptif : on ne vérifie que ce qu'on voit, pas ce qui était dû.
- ☐ Formuler des réserves trop vagues pour être opposables.
- ☐ Ne pas dater le procès-verbal.
- ☐ Solder l'entreprise avant la levée des réserves.
- ☐ Ne jamais constater par écrit la levée des réserves.
- ☐ Confondre une réserve (défaut visible à la réception) avec un désordre apparu plus tard.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Un point d'information court : date de réception, réserves formulées, délai de reprise annoncé, date de contrôle. Cela évite les interprétations et les relances individuelles.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH prépare, chiffre, organise et réalise les travaux de copropriété à Marseille et à Avignon. Nous accompagnons le syndic jusqu'à la réception : comptes-rendus, photos, procès-verbal, suivi des réserves et constat de leur levée.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.