



À RETENIR

VEFA

(achat d'un logement sur plan)

La réception a lieu directement entre les entrepreneurs et votre promoteur. Celui-ci vous livrera ensuite le logement. Vous contrôlerez l'achèvement des travaux à ce moment-là. Comme pour une réception, vous mentionnez vos réserves dans un procès-verbal.

Demandez une copie du procès-verbal de la réception faite par votre promoteur. Les délais de garanties courent à compter de la date de sa signature.

Si vous faites des réserves, vous pouvez consigner une partie du prix de vente, limitée à 5 %, jusqu'à réparation.

Dans le cadre d'une Vente en état futur d'achèvement (VEFA), vous avez un délai d'un mois à compter de la livraison, pour notifier au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception les vices et défauts de conformité apparents que vous n'avez pas mentionnés au moment de la remise des clés.

En pratique, cette dénotation peut avoir lieu pendant l'année qui suit la prise de possession. Ils doivent être réparés dans le délai d'un an à compter du mois suivant la livraison.

À défaut, vous pouvez saisir le Tribunal judiciaire avant l'expiration de ce délai. L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par le promoteur pour votre compte et elle doit être comprise dans le prix de vente. Une attestation et un exemplaire du contrat d'assurance doivent vous être remis.

La livraison des parties communes pour un immeuble collectif intervient entre le vendeur et le syndic provisoire représentant le syndicat des copropriétaires.

Le promoteur est responsable du chantier jusqu'à la livraison et doit donc souscrire une assurance de responsabilité professionnelle.

Dès la livraison, vous devez souscrire une assurance multirisque habitation.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales, les aides de la CAF...

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

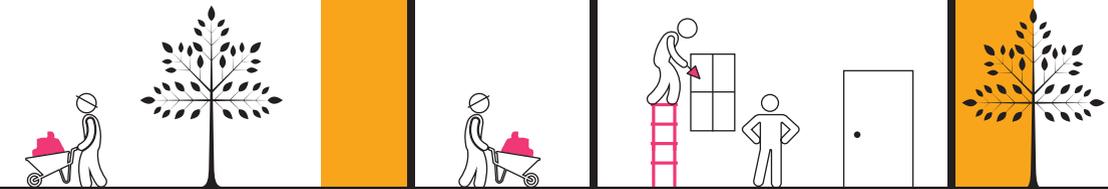
Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.
Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

RÉCEPTION DES TRAVAUX

Garanties et assurances



Février 2020

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 € / min + prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement



Vous procédez à la réception de vos travaux ou de la construction de votre logement. Il s'agit d'un moment clé à ne pas négliger pour vérifier la bonne exécution des travaux et leur conformité au contrat.

Si vous achetez un logement sur plan, vous ne participez pas à la réception entre les entreprises et le promoteur mais vous contrôlez l'achèvement des travaux à la livraison.

LE DÉROULEMENT DE LA RÉCEPTION

Les professionnels vous convoquent dès l'achèvement des travaux.

Si vous avez signé :

- un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), la réception se fait directement avec le constructeur,
- un contrat avec plusieurs entreprises (maçon, couvreur, électricien...), vous procédez à une réception unique ou avec chaque entreprise. Elle s'effectue en présence de votre architecte ou maître d'œuvre si vous en avez choisi un. Une réception en présence de l'ensemble des intervenants permet de faciliter les éventuelles interactions et la mise en jeu des garanties.

Dans tous les cas, vous pouvez vous faire assister par un professionnel du bâtiment qui vous aidera à apprécier l'état du logement.

Lors de la réception, vous devez :

- vérifier que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive et votre contrat,
- contrôler le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...),
- établir un procès-verbal écrit dans lequel vous mentionnez avec précision vos réserves éventuelles. Vous en conservez un exemplaire, pendant 10 ans, daté et signé par votre interlocuteur (constructeur, entrepreneur, architecte ou maître d'œuvre mandaté) et vous-même.

DÉLAI SUPPLÉMENTAIRE

Vous bénéficiez d'un délai supplémentaire de 8 jours, à compter de la réception, pour signaler vos réserves, si vous répondez à ces deux conditions :

- vous avez signé un CCMI avec ou sans fourniture de plan,

- vous avez effectué la réception sans l'assistance d'un professionnel. **Vos réserves doivent être transmises par lettre recommandée avec avis de réception au constructeur.**

En cas de travaux inachevés, vous pouvez refuser la réception et la reporter à l'amiable. Sinon, vous pouvez saisir le juge des référés.

En cas de désordres, vous les signalez dans le procès-verbal lors de la réception, ou dans le délai de 8 jours, si vous en bénéficiez, par lettre recommandée avec avis de réception. Vous fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel les désordres devront être réparés. Une partie du prix peut être consignée jusqu'à leur réparation.

Un procès-verbal de levée de réserves sera établi dès l'achèvement des travaux de reprise.

LA CONSIGNATION EN CAS DE DÉSORDRES

La consignation permet de bloquer une partie du prix auprès de tout organisme ou professionnel (Caisse des Dépôts, notaire...), choisi en accord avec le constructeur, le vendeur ou l'entreprise, ou désigné par le président du tribunal judiciaire.

Elle est limitée à 5 % maximum du prix si vous avez signé :

- un CCMI,
- un contrat d'entreprise prévoyant la possibilité de consigner. Sans cette clause, vous ne pourrez consigner le solde qu'après accord avec l'entrepreneur ou du juge des référés.



ATTENTION

Le constructeur ou l'entrepreneur ne peut pas refuser de vous remettre les clés, même si vous faites des réserves. En cas de refus abusif, vous pouvez saisir le juge des référés.

VOS GARANTIES APRÈS LA RÉCEPTION

Les garanties courent à compter de la date de réception. Vous bénéficiez :

- pendant un an, d'une **garantie de parfait achèvement**. L'entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance)

mentionnés lors de la réception ou survenus durant l'année qui suit. En l'absence d'accord ou cas d'inexécution dans les délais, les travaux peuvent être effectués aux frais et risques de l'entreprise après mise en demeure restée infructueuse,

Si vous avez signé un CCMI, l'établissement qui a accordé la garantie de livraison est tenu de faire réparer ces désordres, en cas de défaillance de celui-ci.

- pendant 2 ans, d'une **garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement**. Elle concerne les éléments qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (volets, robinetterie, équipements ménagers).
- pendant 10 ans, de la **garantie décennale**, qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination (effondrement de toiture, fissures importantes dans les murs...),
- de la **garantie d'isolation phonique** due par le vendeur en l'état futur d'achèvement à l'égard du premier occupant du logement.



ATTENTION

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec avis de réception, à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur. S'il ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez saisir le juge du Tribunal judiciaire avant l'expiration du délai de la garantie.

LES ASSURANCES

Afin de permettre une réparation plus rapide des désordres, vous êtes couvert par des assurances.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Cette assurance est obligatoire et à votre charge. Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception. Elle couvre les désordres qui relèvent de la garantie décennale, y compris ceux :

- survenus avant la réception, si le contrat est résilié car le professionnel n'a pas exécuté ses obligations,
- réservés à la réception et non réparés par le professionnel,
- survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non réparés par le professionnel, malgré une mise en demeure.

Vous pouvez la souscrire vous-même, avant l'ouverture du chantier, auprès de l'assureur de votre choix. Sinon, votre constructeur peut vous proposer de la souscrire pour votre compte : son coût est alors souvent avantageux, mais vérifiez bien sa couverture.

Demandez lui de vous remettre l'attestation et un exemplaire du contrat.

En cas de difficulté pour trouver une assurance (tarif dissuasif, refus d'assurance...) vous pouvez saisir le Bureau central de tarification qui fixera la prime d'assurance de l'entreprise que vous avez désignée.

L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DES PROFESSIONNELS

Tous les participants à la construction (entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs) doivent obligatoirement contracter une assurance qui couvre la garantie décennale qui vous est due.

Demandez-leur, avant l'ouverture du chantier, de justifier qu'ils sont couverts par une assurance spécifique pour les travaux qu'ils réalisent et s'ils ont souscrit une assurance chantier.

Vérifiez que le professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur.

Le constructeur (dans le cas d'un CCMI), ou les entreprises (en cas de contrats d'entreprise), sont responsables du chantier jusqu'à la réception.

L'ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION

Vous devez la souscrire dès la réception de votre logement. À partir de cette date, vous êtes en effet responsable des différents incidents qui peuvent survenir (incendies, dégâts des eaux...).

