



Livraison d'un logement vendu en état futur d'achèvement (Véfa)

Vérfié le 24 avril 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La livraison est l'étape où vous recevez les clés et visitez votre maison ou appartement. C'est à cette occasion que vous pouvez constater sa conformité au regard de votre contrat de vente définitif, et émettre d'éventuelles réserves en cas de malfaçons. La livraison ne doit pas être confondue avec la réception des travaux qui intervient en amont entre le promoteur et les personnes qui sont chargées de construire votre logement.

De quoi s'agit-il ?

La livraison du logement correspond au moment où le promoteur (le vendeur) vous remet les clés de votre logement (maison ou appartement).

La livraison ne doit pas être confondue avec la réception des travaux qui intervient en amont entre le promoteur et les personnes qui sont chargées de construire votre logement.

Il est recommandé de vous renseigner auprès du promoteur pour connaître la date exacte de la réception des travaux. En effet, c'est cette date qui détermine le point de départ des différentes garanties des constructeurs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958>) que vous pourrez mettre en œuvre en cas de malfaçons.

Il est également conseillé de demander au promoteur la copie du procès-verbal de réception des travaux.

À quel moment a lieu la livraison ?

La livraison implique l'achèvement du logement.

L'achèvement suppose que les différents ouvrages, ainsi que les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation du logement, soient réalisés.

Pour être achevé, les juges estiment que le logement doit être alimenté en eau, gaz et électricité. En outre, l'immeuble doit être :

- équipé d'escaliers accessibles,
- équipé d'un ascenseur en fonctionnement,
- et être composé de parties communes éclairées.

Les imperfections mineures (par exemple, les salissures des peintures) ne sont en revanche pas prises en considération. Cela en raison qu'elles ne rendent pas, par principe, les ouvrages ou éléments d'équipements impropres à leur utilisation.

➔ **À savoir :** vous serez convoqué en vue de la livraison de votre logement par lettre recommandée avec avis de réception.

Effets de la livraison au jour de la visite

Si vous constatez des malfaçons ou la non-conformité des travaux au contrat de vente définitif (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>), vous devez les mentionner dans un procès-verbal de livraison que vous dresserez en présence du promoteur. Ce procès-verbal est rédigé sur papier libre. Les travaux de finition qui restent à accomplir doivent également être mentionnés dans ce document.

Sachez que vous pouvez éventuellement vous faire assister d'un professionnel du bâtiment (par exemple, un architecte) pour constater la conformité du logement.

Le solde du prix de vente correspondant à 5 % ou 15 % selon l'échelonnement retenu est payable lors de la livraison de votre logement.

Toutefois, en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat (par exemple, chauffage manquant), le solde du prix de vente peut être conservé :

- chez un notaire en cas d'accord des parties sur le lieu, la date et le montant de la consignation,
- ou à la Caisse des dépôts et consignations.

Où s'adresser ?

- Notaire [↗ \(http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire\)](http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)
- Caisse des dépôts ou consignations (CDC) (https://annuaire.service-public.fr/institutions-juridictions/juridiction_906678)

Effets de la livraison dans le mois qui suit la remise des clés

Vous disposez encore d'un délai d'1 mois pour faire un état des lieux et lister les malfaçons qui n'auraient pas été mentionnées dans le procès-verbal de livraison. Cet état des lieux doit être envoyé au promoteur par lettre recommandée avec avis de réception.

Les malfaçons rencontrées devront alors être réparées dans un délai d'1 an. Si elles ne le sont pas, vous pourrez saisir le tribunal (avant l'expiration du délai d'1 an) pour réclamer :

- l'annulation du contrat de vente,
- ou une diminution du prix.

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-1 à R261-7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177478/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006177478/)
Livraison du logement
- Code de la construction et de l'habitation : article L261-5 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000021311345/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000021311345/)
En cas de vices de construction ou de défauts de conformité

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)