

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

Vous avez acheté une maison ou un appartement neuf en Vefa. La livraison est l'étape où vous visitez votre maison ou appartement et recevez les clés. C'est à cette occasion que vous pouvez constater sa conformité au regard de votre contrat de vente définitif. Si vous émettez des réserves en cas de malfaçons ou de travaux inachevés, vous pouvez consigner 5 % du prix de vente jusqu'à la levée des réserves. Nous faisons un point sur la réglementation.

### Qu'est-ce que la livraison d'un logement en Vefa ?

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

Le vendeur doit convoquer l'acheteur en vue de la livraison du logement par lettre RAR.

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 également conseillé de demander au promoteur la copie du procès-verbal de réception des travaux pour prendre connaissance des réserves que votre vendeur a pu faire et connaître la date exacte de la réception des travaux.

#### Attention

La date exacte de la réception des travaux détermine le point de départ des **différentes garanties des constructeurs** que vous pourrez mettre en œuvre en cas de malfaçons.

### Quand la livraison du logement en Vefa peut-elle être effectuée ?

La livraison est effectuée lorsque le **logement est achevé**.

Pour cela, le logement doit être alimenté en eau, gaz et électricité. L'immeuble doit être équipé d'escaliers accessibles, d'un ascenseur en fonctionnement. Il doit avoir de l'éclairage dans les parties communes.

Les **imperfections mineures** (par exemple, les salissures des peintures) n'empêchent pas l'utilisation des ouvrages et des éléments d'équipements. Elles ne font donc pas obstacle à la livraison. Vous pouvez les mentionner dans les **réserves**.

Les travaux que vous avez décidé d'exécuter vous-même lors de l'établissement de votre **contrat de vefa** ne sont pas pris en compte pour constater l'achèvement. Ces travaux peuvent être :

Installation des équipements sanitaires de la cuisine et du mobilier pouvant les accueillir

Installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et du mobilier pouvant les accueillir

Installation des équipements sanitaires des toilettes

Pose de carrelage mural

Revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation

Équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise

Décoration des murs.

Ces **travaux** sont **mentionnés** dans votre .

### Quels sont les effets de la livraison d'un logement en Vefa au jour de la visite ?

Lors de la livraison, vous devez vérifier que le logement est bien conforme au **contrat de vente définitif**. Vous pouvez vous faire assister d'un professionnel du bâtiment (par exemple, un architecte) ou un **commissaire de justice** pour constater la conformité du logement. Un procès verbal de livraison est dressé en présence du promoteur et rédigé sur papier libre.

La marche à suivre est différente selon que le logement est conforme ou pas au contrat de vente.

Si vous ne constatez pas de malfaçons ou de défauts de conformité, vous devez payer, au moment de la livraison, le solde du prix de vente du bien, correspondant à 5 % .

Si vous constatez des **malfaçons** qui rendent l'ouvrage impropre à son utilisation (par exemple, le défaut d'étanchéité d'un bâtiment) ou des **défauts de conformité** avec un caractère substantiel, vous devez les mentionner en émettant des réserves dans un procès-verbal de livraison.

#### À savoir

Les salissures des peintures et des papiers peints sont exclus **défauts de conformité** car ils n'ont pas un caractère substantiel.

Les travaux de finition qui restent à exécuter doivent également être mentionnés dans ce document.

Vous pouvez **consigner le solde** du prix de vente correspondant à 5 % auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou chez le notaire.

Pour consigner le solde du prix de vente, vous pouvez utiliser le formulaire de la Caisse des Dépôts et Consignations en cliquant sur le lien suivant :

#### Où s'adresser ?

##### Notaire

Le solde du prix est remis au vendeur à la levée des réserves.

- **Consigner le solde du prix de vente d'un logement Vefa**

##### À noter

Après la livraison, le logement est sous la responsabilité du propriétaire. Une **assurance** peut être obligatoire.

### Quels sont les effets de la livraison d'un logement en Vefa dans le mois qui suit la remise des clés ?

A la suite du procès-verbal de livraison avec ou sans réserves, vous avez un délai **d1 mois** pour faire un état des lieux et lister les éventuelles malfaçons. Cet état des lieux doit être envoyé au promoteur par lettre RAR .

Les malfaçons rencontrées devront alors être réparées dans un délai d'1 an. Si elles ne le sont pas, vous pouvez tenter de trouver un accord amiable pour éviter un procès civil.

En cas de défaut d'accord amiable, vous pourrez saisir le tribunal judiciaire du lieu où est situé le logement (avant la fin du délai d'1 an) pour réclamer une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente.

Le recours à un avocat peut être obligatoire selon le type de procédure et selon le montant du litige. Avant d'entamer vos démarches, vérifiez si vous devez prendre un avocat

### Quelles sont les conséquences en cas de retard de livraison d'un logement en Vefa ?

Au-delà du délai de livraison prévu, vous pouvez être contraint de payer des loyers supplémentaires, des frais de garde-meuble ou d'hôtel ou subir une perte de loyer si cet achat est un investissement locatif.

Vous pouvez donc demander au vendeur des indemnités même si le montant n'est pas indiqué dans le contrat de Vefa. Elles peuvent être obtenues par un accord à l'amiable. Si le vendeur refuse, vous pouvez saisir le tribunal de proximité ou le tribunal judiciaire. Le recours à un avocat peut être obligatoire selon type de procédure et selon le montant du litige. Avant d'entamer vos démarches, vérifiez si vous devez prendre un avocat

Toutefois, en cas d'événements exceptionnels comme des intempéries d'une ampleur inattendue (chute importante de neige, vent extrême, pluie abondante, inondation...), vous ne pouvez pas exiger une indemnisation.

### Que faire si le logement en Vefa n'est pas livré ?

Si le vendeur ne termine pas les travaux, par exemple en raison d'une défaillance financière, vous pouvez faire appel à la garantie financière de remboursement (GFR) ou à la garantie financière d'achèvement des travaux (GFA).

Pour tout renseignement concernant les garanties financières, vous pouvez contacter Assurance Banque Épargne Info Service.

#### Où s'adresser ?

Assurance Banque Épargne Info Service

Pour tout litige avec le promoteur, vous avez la possibilité de contacter Réponse Conso.

#### Où s'adresser ?

**0809 540 550 DGCCRF – RéponseConso**

Vous rencontrez une difficulté suite à un achat ? Vous avez une interrogation sur un point de droit avant d'acheter ou commander ? Vous pouvez obtenir une réponse par un agent de la DGCCRF en appelant le **0809 540 550**.

Horaires d'ouverture du service :

Lundi et mardi : de 8h30 à 12h30 et de 13h15 à 17h15

Mercredi : de 13h15 à 17h15

Jeudi : de 8h30 à 12h30

Vendredi : de 8h30 à 16h

Numéro non surtaxé

#### Achat ou vente d'un logement

##### Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

#### Logement en l'état futur d'achèvement (Vefa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

### Questions – Réponses

- Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?

Toutes les questions réponses

### Et aussi...

- Contrat de réservation d'un logement en Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa)
- Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Vefa)

### Où s' informer ?

- Pour toute question relative au financement du logement et au droit des contrats :

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

- Pour tout renseignement sur les questions d'assurances et de prêts :

Assurance Banque Épargne Info Service

- Pour tout renseignement sur la consignation du solde du prix de vente :  
Notaire

**Comment faire si...**

J'achète un logement

**Services en ligne**

- Consigner le solde du prix de vente d'un logement Véfa  
Téléservice

**Textes de référence**

- Code civil : articles 1217 et 1218  
Sanction pour inachèvement
- Code de la construction et de l'habitation : article L261-5  
Sanction pour défaut de conformité
- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22  
Travaux réservés par l'acquéreur (article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R261-1 à R261-7  
Livraison du logement
- Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement  
Liste des travaux réservés par l'acquéreur du logement en Vefa



*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*