

RECEPTION DES TRAVAUX

La réception des travaux permet à l'acquéreur d'accepter avec ou sans réserves les travaux réalisés en constatant la conformité des travaux au contrat définitif et leur bonne exécution.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

La réception des travaux est l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter le logement avec ou sans réserves. Cet acte prend la forme d'un procès-verbal signé par l'acquéreur et le constructeur, et éventuellement par un professionnel, un architecte par exemple, si l'acquéreur se fait assister par lui.

QUAND A LIEU LA RECEPTION DES TRAVAUX ?

La réception des travaux implique l'achèvement du logement.

Lorsque l'achèvement des travaux s'avère impossible à obtenir, notamment en cas d'abandon du chantier par le constructeur, il est possible pour l'acquéreur de demander en référé au juge du tribunal de grande instance de constater la réception par voie judiciaire. En effet, la réception des travaux doit dans tous les cas être prononcée car c'est cet acte qui détermine le point de départ des diverses garanties des constructeurs que les acquéreurs peuvent mettre en œuvre en cas de litige.

QUELLES EN SONT LES CONSEQUENCES ?

En l'absence de réserve

Si l'acquéreur réalise seul la réception des travaux, c'est-à-dire sans le concours d'un professionnel (un architecte, par exemple) et qu'il ne constate aucun défaut d'exécution par rapport au contrat de vente définitif :

- il accepte alors la réception des travaux sans réserve
-

- et doit payer le solde du prix dans les 8 jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception.

Si l'acquéreur réalise la réception des travaux avec le concours d'un professionnel et qu'il ne constate aucun défaut d'exécution, il doit payer le solde du prix à l'issue de la réception.

En cas de réserves

Si l'acquéreur réalise seul ou avec le concours d'un professionnel la réception des travaux et qu'il constate des malfaçons ou l'absence de conformité des travaux au contrat de vente définitif, il doit :

- mentionner ses réserves au procès-verbal
- et payer le solde du prix à la levée des réserves, c'est-à-dire au moment où les désordres sont réparés.

À savoir : l'acquéreur qui émet des réserves peut consigner une partie du prix à la Caisse des dépôts et consignations jusqu'à ce que le constructeur ait réparé les désordres.

En cas de travaux inachevés

Si tous les travaux prévus au contrat de vente définitif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles que l'acquéreur les considère comme inachevés, il peut refuser la réception. L'acquéreur doit alors :

- reporter à l'amiable la date de réception avec le constructeur
- ou saisir le juge des référés du tribunal de grande instance pour demander l'achèvement des travaux.