



## reception d'un appartement: levée de reserve

Par **raymond**, le **20/11/2009** à **08:23**

Bonjour,

Je viens d'acheter un appartement. Après une première remise en état d'un carrelage mal posé, je dois bientôt faire la levée des dernières réserves.

Le carrelage a encore quelques défauts et je voudrais que l'entreprise prenne la responsabilité en cas de dégradation dans les années à venir d'intervenir et de refaire à ses frais les éventuelles réparations.

Le chef de chantier me conseille d'envoyer un courrier au promoteur.

Qu'en pensez vous? que dois je écrire dans cette lettre.

Merci pour vos conseils marie claude

Par **jeetendra**, le **20/11/2009** à **10:02**

Votre logement achevé, vous procédez à sa réception en présence des entrepreneurs ou du constructeur. Vous constatez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à ce qui était prévu au contrat. Vous dressez un procès-verbal.

Les professionnels vous convoquent dès l'achèvement des travaux.

- si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, la réception se fait directement avec le constructeur,

- si vous avez signé des contrats avec plusieurs entreprises, vous procédez soit à une réception unique soit à une réception avec chaque entreprise, en présence le cas échéant de

l'architecte ou du maître d'œuvre chargé de la coordination des travaux,

- si vous avez acheté votre logement sur plan, la réception a lieu sans vous, entre les entrepreneurs et votre vendeur. Vous contrôlez toutefois l'achèvement des travaux à la livraison du logement. Demandez cependant à avoir une copie du procès-verbal de réception.

Vous établissez un procès-verbal écrit avec le vendeur dans lequel vous mentionnez avec précision vos éventuelles réserves et conservez un exemplaire daté et signé.

La réception sans réserves :

Lorsque vous ne constatez ni désordres, ni défauts de conformité, vous acceptez les travaux et signez un procès-verbal sans réserve. Cependant, vous pouvez signaler des réserves par écrit en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception au professionnel :

- pour le contrat de construction de maison individuelle dans les 8 jours suivants la réception, à condition toutefois d'avoir effectué la réception sans l'assistance d'un au professionnel,
- dans le cadre d'un achat de logement sur plan dans un délai de 1 mois à compter de la livraison.

[fluo]La réception avec réserves : [/fluo]

Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés ou si des imperfections sont telles que vous considérez la construction comme inachevée, vous pouvez refuser la réception. Vous avez intérêt à fixer avec l'entreprise le délai dans lequel les désordres devront être réparés.

[fluo]En cas de réserves, vous consignez une partie du prix jusqu'à réparation intégrale des désordres que vous avez signalés. La consignation consiste à bloquer une partie du prix auprès d'un établissement financier ou de toute personne choisie en accord avec le professionnel[/fluo].

- Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, vous prouvez consigner 5% maximum du prix de la maison.
- Si vous avez acheté un logement sur plan : vous pouvez consigner 5% maximum du prix (toutefois si la vente porte sur une maison individuelle isolée pour laquelle le vendeur n'a pas fourni de garantie financière d'achèvement, la retenue maximum est de 15%)
- Si vous avez signé un contrat d'entreprise, votre contrat doit prévoir la possibilité de consigner 5 % maximum du prix du marché.

[fluo]Attention : si vous ne signalez pas lors de la réception ou dans le délai prévu par la loi les vices apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation.

La réception : un moment clef[/fluo]

[fluo]La réception est un moment important car c'est le point de départ des différentes garanties : [/fluo]

- pendant 1 an, vous bénéficiez de la garantie de parfait achèvement
- pendant 2 ans , vous bénéficiez d'une garantie bon fonctionnement des équipements
- pendant 10 ans, vous bénéficiez d'une garantie qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements indissociables ou qui rendent impropre le logement à sa destination. (assurance décennale et assurance dommages ouvrage)

[fluo]Dès qu'un désordre survient après réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec accusé réception à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur. Si votre interlocuteur ne répare pas dans les délais prévus ci-dessus, vous devez saisir le juge avant la fin de ces délais.[/fluo]

[fluo]<http://www.adil.org>[/fluo]

[fluo]ADIL DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES[/fluo]

Site : <http://www.adil.org/64/>

[fluo]PAU[/fluo]

E-mail : [adil.64@wanadoo.fr](mailto:adil.64@wanadoo.fr)

7, rue Camy

64000 PAU

Tel : 05 59 02 26 26

[fluo]BAYONNE[/fluo]

E-mail : [adil-64.bayonne@wanadoo.fr](mailto:adil-64.bayonne@wanadoo.fr)

28, rue Lormand

64100 BAYONNE

Tel : 05 59 59 11 00

Bonjour, le mieux en plus des réserves c'est de consigner une certaine somme jusqu'à la réparation intégrale des désordres, contactez l'Association ADIL proche de votre domicile, ils vous aideront à ce sujet, cordialement.