

Appartement acheté sur plans...

Réservé sur plan, votre logement est désormais achevé : en présence du promoteur vous allez procéder à sa réception. Avant de prendre vos clés, ne négligez pas cette dernière étape pour éviter les mauvaises surprises !

ception en signant le procès-verbal sans réserve. Cette acceptation s'accompagne du paiement du solde du prix de vente (5 %) dû par l'acquéreur et de la remise des clés par le promoteur. En revanche si au cours de la visite, vous constatez des défauts de finitions (vices apparents), vous devez les signaler au constructeur qui les consignera dans le procès-verbal de réception. Le promoteur sera alors tenu de lever ces réserves dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai d'un an à compter de la réception.



A l'occasion de la réception du logement acheté sur plans vous devez vérifier que les travaux réalisés sont conformes à ceux promis. Archives

La réception de votre logement est réalisée en présence du promoteur et repose sur une visite détaillée du bien ; vous devez vérifier que les travaux réalisés sont conformes à ceux promis sur les plans, contrats et notice descriptive.

- Visitez le logement avec la plus grande attention.
- Contrôlez le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...

Lors de cette dernière étape, vous signerez un document très important appelé « procès-verbal de réception ». Si vous ne constatez aucun défaut ni désordre à la réception, vous pouvez accepter la ré-

● En cas de nombreux désordres, doit-on payer le solde du prix de vente ?

A ce stade, vous avez déjà réglé 95 % du prix de vente. Vous devez régler le solde le jour de la réception, contre remise des clés.

Si vous constatez de nombreux défauts apparents (ex : une poignée cassée, une tapisserie qui se décolle, une vitre rayée...) vous devez malgré tout payer la dernière fraction de prix, sans omettre de détailler toutes ces réserves sur le procès-verbal de réception.

Si les désordres s'assimilent en revanche à des défauts de conformité, vous pouvez alors refuser la réception, en pre-

nant la précaution de consigner le solde du prix chez votre notaire.

Les défauts de conformité empêchent l'usage normal du logement, ou révèlent des discordances majeures avec ce qui était prévu à la réservation (à titre d'exemple, les tribunaux ont retenu le défaut de conformité lorsque la surface d'un garage ne permettait pas à un véhicule de taille normale de stationner, ou lorsqu'une marche importante avait été construite par le promoteur pour accéder à une terrasse, alors que le descriptif prévoyait une terrasse de plain-pied).

● Peut-on encore signaler des défauts de finition après la réception ?

Si vous constatez d'autres vices apparents après la livraison, vous disposez encore d'un délai d'un mois après la prise de possession des lieux pour signifier au vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les défauts et malfaçons. Tous ces vices apparents doivent être réparés dans le délai d'un an (à compter du mois suivant la prise de possession ou la réception). A défaut, vous devrez saisir le tribunal avant l'expiration de ce délai.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.
A consulter :
www.chambre-drome-notaires.fr
www.cr-grenoble-notaires.fr
www.chambreinterdepartementale-desavoie-notaires.fr

DIMANCHE PROCHAIN

La déclaration préalable.

● Quelles sont les autres formalités ?

N'oubliez pas de prévenir votre assureur de la date de la réception, afin d'être assuré le jour même. Il vous restera une formalité fiscale à accomplir en retournant un imprimé (H2) au centre des impôts fonciers dont dépend l'immeuble, afin de bénéficier d'une exonération totale ou partielle de la taxe foncière pendant un délai de deux ans à compter de l'achèvement. Attention, pour bénéficier de ce bonus fiscal, vous devrez retourner l'imprimé à l'administration fiscale dans les 90 jours de la réception !