

# Particuliers

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

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, 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.

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

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 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](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2958) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2958>) que vous pourrez mettre en œuvre en cas de malfaçons.

### À quel moment a lieu la livraison ?

La livraison est effectuée lorsque le logement est achevé.

Pour être considéré comme achevé, 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 disposer d'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.

### **Attention**

**Les travaux que vous avez décidé de prendre en charge ne sont pas pris en compte pour constater l'achèvement.**

Ces travaux figurent parmi la liste suivante :

- > L'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir
- > L'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir
- > L'installation des équipements sanitaires des toilettes
- > La pose de carrelage mural
- > Le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation
- > L'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise
- > La décoration des murs.

**Ces travaux sont mentionnés dans votre contrat de Véfa.**

### **À savoir**

Vous serez convoqué en vue de la livraison de votre logement par lettre recommandée avec avis de réception.

Quels sont les effets de la livraison au jour de la visite ?

Lors de la livraison, vous devez vérifier que le logement est bien conforme au

[contrat de vente définitif](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2961) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2961>)

. Vous pouvez vous faire assister d'un professionnel du bâtiment (par exemple, un architecte) ou un

[commissaire de justice](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2158) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2158>)

pour constater la conformité du logement. Un procès verbal de livraison est dressé en présence du promoteur et rédigé sur papier libre.

Logement conforme au contrat de  
vente

Présence de défauts de conformité et  
malfaçons

### Où s'adresser ?

[Notaire](https://www.notaires.fr/fr/directory) (<https://www.notaires.fr/fr/directory>)

### Où s'adresser ?

[Caisse des dépôts ou consignations \(CDC\)](https://lannuaire.service-public.fr/institutions-juridictions/20b442d5-1447-44db-a2f9-e7f7462e804d) (<https://lannuaire.service-public.fr/institutions-juridictions/20b442d5-1447-44db-a2f9-e7f7462e804d>)

#### Quels sont les 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 pouvez tenter une médiation en rencontrant un

[conciliateur de justice](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1736) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1736>)

ou un médiateur. En cas d'échec de la médiation, vous pourrez saisir le tribunal (avant l'expiration du délai d'1 an) pour réclamer une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente.

#### Quelles conséquences en cas de retard de livraison ?

Le retard de livraison peut entraîner des conséquences importantes. 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 réclamer au vendeur des indemnités même si le montant n'est pas indiqué dans le contrat de VEFA. 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.

#### Questions - Réponses

➤ [Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?](#)

(<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2533>)

#### Et aussi...

➤ [Contrat de réservation d'un logement en Vente en l'état futur d'achèvement \(Vefa\)](#)

(<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2963>)

➤ [Acte de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement \(Vefa\)](#) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2961>)

#### Où s'informer ?

➤

[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#) (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>)

#### Comment faire si...

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

#### Textes de référence



[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



[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](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000039334376\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000039334376)



[Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128)

Travaux réservés par l'acquéreur (article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation)