

Le Bon Courtier



BONUS EXCLUSIF

Checklist réception **CCMI**

Tous les points à contrôler le jour de la remise des clés de votre maison neuve — pièce par pièce, poste par poste — pour signer votre procès-verbal de réception en toute sérénité.

5%

du prix consignables
en cas de réserves

8 jours

pour compléter vos réserves
si vous n'êtes pas assisté

10 ans

de garantie décennale
à compter de la réception

Document offert par **Le Bon Courtier**
En complément de notre article « CCMI : retard de chantier,
pénalités et malfaçons »

leboncourtier.fr

La réception n'est pas une simple remise de clés. C'est l'acte juridique par lequel vous acceptez les travaux (art. 1792-6 du Code civil). Elle déclenche le point de départ de toutes vos garanties... et fige les défauts apparents non signalés. Chaque réserve doit donc être notée au procès-verbal.

Les 5 % : ne les versez jamais sous la pression

En cas de réserves, vous pouvez **consigner les 5 % restants** (Caisse des Dépôts ou consignataire prévu au contrat) jusqu'à leur levée complète. Le constructeur ne peut pas exiger un chèque contre les clés.

ART. L. 231-6 & R. 231-7 CCH

Non assisté ? 8 jours de rattrapage

Sans professionnel à vos côtés le jour J, vous disposez de **8 jours après la remise des clés** pour dénoncer, par lettre recommandée avec AR, les vices apparents non signalés au PV.

ART. L. 231-8 CCH

Attention à la réception « tacite »

Emménager et payer le solde sans procès-verbal peut valoir **réception tacite** — sans aucune réserve. Exigez toujours un PV écrit, daté et signé par les deux parties.

CASS. 3E CIV., 20 AVR. 2017, N°16-10486

Retard de livraison : des pénalités dues

Le contrat prévoit des pénalités de retard d'au minimum **1/3000e du prix par jour** au-delà de la date de livraison convenue. Elles se calculent jusqu'à la réception effective.

ART. R. 231-14 CCH

+ VOS GARANTIES APRÈS LA RÉCEPTION

1 an

Parfait achèvement

Tous les désordres signalés au PV ou dans l'année (art. 1792-6 C. civ.)

2 ans

Bon fonctionnement

Équipements dissociables : volets, robinetterie, radiateurs... (art. 1792-3)

10 ans

Décennale

Solidité et impropriété à destination (art. 1792 C. civ.)

DO

Dommages-ouvrage

Préfinance les réparations décennales sans attendre un procès (art. L. 242-1 C. assur.)

✎ À APPORTER LE JOUR J

- ☐ **Contrat CCMI + notice descriptive** et tous les avenants signés
- ☐ **Plans** d'exécution et fiches de choix (carrelage, faïence, coloris...)
- ☐ **Lampe torche** (combles, vide sanitaire, garage)
- ☐ **Chargeur de téléphone** ou sèche-cheveux pour tester chaque prise
- ☐ **Mètre / niveau à bulle** pour dimensions et planéité
- ☐ **Smartphone** : photos datées de chaque défaut constaté
- ☐ **Ce document imprimé** + un stylo (prévoyez 2 à 3 heures sur place)

★ LES BONS RÉFLEXES

- ☐ **Faites-vous assister** si possible (expert bâtiment, architecte) — comptez 300 à 800 € souvent vite rentabilisés
- ☐ **Visitez en plein jour** et inspectez les surfaces en lumière rasante (rayures, planéité)
- ☐ **Testez tout** : ce qui n'a pas pu être essayé (chauffage en été...) se note en réserve
- ☐ **Soyez précis** au PV : « rayure de 10 cm, vitre séjour, angle bas gauche » plutôt que « vitre abîmée »
- ☐ **Fixez un délai de levée des réserves** par écrit (généralement 2 à 8 semaines)
- ☐ **Ne signez jamais** un PV « sans réserve » sous la pression du conducteur de travaux

TERRAIN & ABORDS

- ☐ Terrain nettoyé, **gravats et déchets de chantier évacués**
- ☐ Accès, terrasses et seuils au bon niveau, sans fissures ni flaques
- ☐ Bornes de terrain, clôtures, trottoirs et voirie non endommagés
- ☐ Regards (eaux usées, pluviales), **caniveaux devant les portes**, drainage accessible
- ☐ Robinet et prises extérieurs testés

FAÇADES & TOITURE

- ☐ Enduit : teinte conforme, **aucune fissure**, ni tache ni raccord visible
- ☐ Gouttières, descentes et couvertines présentes et fixées
- ☐ Couverture : tuiles alignées, aucune casse visible (jumelles utiles)
- ☐ Souches de cheminée / sorties de toit étanches
- ☐ Toiture terrasse : relevés d'étanchéité, gravillons ou végétalisation conformes

ÉLECTRICITÉ

- ☐ **Allumez tout en même temps** : l'installation doit tenir sans disjoncter
- ☐ Chaque prise testée (chargeur), chaque interrupteur et point lumineux actionné
- ☐ Tableau électrique étiqueté, conforme **NF C 15-100**, attestation Consuel remise
- ☐ Prises RJ45 testées, sonnette, visiophone, portail motorisé
- ☐ Volets roulants : montée/descente complète de chacun
- ☐ Terre et liaisons équipotentielle (salles d'eau) vérifiées

PLOMBERIE & SANITAIRES

- ☐ **Ouvrez tous les robinets en même temps** : débit et eau chaude suffisants
- ☐ Chasses d'eau actionnées, évacuations rapides, **aucune fuite** sous les siphons
- ☐ Baignoire, bacs de douche, éviers, lavabos : aucun impact ni rayure
- ☐ Joints silicone réalisés proprement en périphérie des sanitaires
- ☐ Canalisations du vide sanitaire fixées et calorifugées

CHAUFFAGE & EAU CHAUDE

- ☐ Chauffage **mis en route et testé, même en été** (sinon : réserve « essais non réalisés »)
- ☐ PAC / chaudière mise en service par un installateur agréé, carnet remis
- ☐ Thermostats et programmation fonctionnels, sonde extérieure posée
- ☐ Unité extérieure : fixation, silence de fonctionnement, condensats évacués
- ☐ Sèche-serviettes alimenté et positionné conformément aux plans

VENTILATION (VMC)

- ☐ **Test de la feuille de papier** : elle doit être aspirée contre chaque bouche d'extraction
- ☐ Entrées d'air présentes sur les menuiseries des pièces sèches
- ☐ Caisson VMC accessible, fixé, silencieux ; rejet en toiture raccordé
- ☐ Ventilations du vide sanitaire dégagées
- ☐ Test d'infiltrométrie (RE2020/RT2012) : attestation remise

Astuce d'expert : faites « sonner » le carrelage (une bille d'acier ou une pièce de monnaie suffit) : un son creux révèle un carreau mal collé — à noter en réserve avant qu'il ne fissure.

MENUISERIES INT. & EXT.

- ☐ Chaque fenêtre, porte-fenêtre et baie **ouverte / fermée / verrouillée**
- ☐ Vitrages sans rayure ni impact (lumière rasante), joints continus
- ☐ Portes intérieures non voilées, ne frottent pas, poignées et clés fournies
- ☐ Porte d'entrée et porte de garage : verrouillage, **nombre de clés conforme**
- ☐ Rails et coulisses propres, sans trace d'enduit

SOLS, MURS & PLAFONDS

- ☐ Carrelage : alignement, joints réguliers, **aucun carreau fêlé ou creux**
- ☐ Parquet / stratifié : rayures, jeux en périphérie, plinthes fixées
- ☐ Murs et plafonds plans, sans fissure, trace de ponçage ni impact
- ☐ Peintures : teintes conformes aux fiches de choix, finitions homogènes
- ☐ Escalier : fixation, garde-corps, absence de grincement

PIÈCE PAR PIÈCE

- ☐ **Dimensions mesurées** et conformes aux plans (mobiliier prévu, cuisine...)
- ☐ Cuisine : implantations eau / électricité conformes au plan du cuisiniste
- ☐ Salles d'eau : faïence conforme, pente de douche correcte, miroirs/équipements prévus
- ☐ Combles : isolation posée partout, pare-vapeur continu, aucune trace d'humidité
- ☐ Vide sanitaire / garage : propres, secs, **aucun accès possible aux nuisibles**

CONFORMITÉ & DOCUMENTS À EXIGER

- ☐ Maison conforme au **permis de construire, aux plans et à la notice descriptive** (marques et références des équipements comprises)
- ☐ Attestation Consuel, test d'infiltrométrie, PV de mise en service PAC
- ☐ Notices, garanties fabricants, schémas des réseaux
- ☐ Attestations d'assurance : **dommages-ouvrage** et décennales des entreprises

AU MOMENT DE SIGNER LE PROCÈS-VERBAL

- ☐ **Chaque défaut est inscrit au PV**, localisé précisément et photographié
- ☐ Un **délai de levée des réserves** est fixé par écrit
- ☐ Essais impossibles ce jour (chauffage...) notés en réserve
- ☐ Réserves ? **Les 5 % sont consignés** — pas versés au constructeur
- ☐ PV daté et signé par les deux parties, **un exemplaire conservé**
- ☐ Après travaux : signature d'un **PV de levée des réserves**

Un litige avec votre constructeur ? Ne restez pas seul.

Retard de chantier, malfaçons, réserves non levées... Une **Protection Juridique** prend en charge les frais d'expertise et d'avocat, et pèse de tout son poids dans la négociation. À partir de quelques euros par mois — à souscrire idéalement **avant** le litige.

Votre devis gratuit
sur leboncourtier.fr