



Achèvement 95% et mise en service pompe à chaleur

Par Sophie 29151

Bonjour,
Notre constructeur nous demande de payer la partie des 95% (achèvement plomberie, chauffage etc).
Notre pompe à chaleur est installée (posée par un plombier qui travaille pour le groupe) mais la mise en service n'a pas encore été faite par l'installateur de la marque de la pompe à chaleur. Nous ne savons donc pas si elle fonctionne ou pas.
Il n'y a donc pas d'eau chaude ni chauffage dans la maison.

Ma question est la suivante. La mise en service fait elle partie de l'achèvement de la chaudière, ou s'agit il simplement de la pose? Doit on payer les 95% maintenant, ou attendre le passage de l'installateur pour la mise en service ?
Merci beaucoup pour votre réponse.
Sophie

Par DIU1973

BONJOUR
Rien d'anormal je pense, dans la mesure où vous avez le droit de retenir 5% jusqu'à la réception et fonctionnement CONFORME de l'installation

Par AGeorges

Bonjour Sophie,

Doit on payer les 95% maintenant

NON

Selon la Norme NF P 00-002 chapitre 3. 6. 1, les 95% sont dus dès que la maison est "prête à être occupée".

Sans chauffage ni eau chaude, une maison n'est pas prête à être occupée. C'est indiscutable.

Par Nihilscio

Bonjour,

La norme NF P00-002 est une sorte de dictionnaire contenant 24 pages qui définit les termes généraux applicables au bâtiment et au génie civil. Pour se le procurer il faut déboursier 192,24 ? HT.

La norme NF P03-001 propose un cahier des clauses administratives générales de 68 pages généralement adopté dans les marchés de travaux privés mais qui n'est pas d'ordre public. Elle ne s'applique que lorsque c'est expressément stipulé dans le contrat. C'est un document soumis à droit d'auteur commercialisé par l'AFNOR. La dernière version date de 2017. Pour se la procurer il faut déboursier 420 ? HT.

Dans sa version de 2000, en ce qui concerne la retenue de garantie, la norme NF P03-001 ne fait que se référer à la loi 71-584 du 16 juillet 1971.

Dans le cadre d'un contrat de maison individuelle, les dispositions applicables sont celles de l'article R231-7 du code de la construction et de l'habitation et non celles de la loi du 16 juillet 1971 quoiqu'elles soient en fait proches l'une de l'autre.

Les 95 % sont dus lorsque la maison est achevée. Aucun texte ne spécifie ce qu'est l'achèvement. Il me semble de bon sens de considérer que le constructeur a achevé la construction lorsqu'il est prêt à procéder à la réception et il est prêt à procéder à la réception lorsqu'un rendez-vous pour la réception a été pris. Il est difficile de concevoir un électricien, un plombier ou un chauffagiste déclarer que les travaux sont finis et qu'il est prêt pour la réception avant qu'il n'ait mis l'installation sous tension, sous pression ou qu'il n'ait testé le fonctionnement du chauffage.

Par Sophie 29151

Bonjour, cela me semble également logique, si le chauffage ne fonctionne pas, nous ne pouvons pas y vivre, mais rien n'est noté clairement à ce sujet et ils sont déjà en retard, ils nous doivent des pénalités, (plus importantes que les 5% restant dûs).

Les textes ne sont pas clairs. J'ai même contacté des juristes qui ne sont pas formels à ce sujet...

D'autre part, si nous versons les 95% et sommes convoqués pour la remise des clés que nous refusons, le constructeur peut-il suspendre les indemnités de pénalité ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par AGeorges

Vous faites un courrier AR à votre constructeur en citant la norme référencée, et en ajoutant que vous ne pouvez pas habiter une maison sans chauffage ni eau chaude alors que nous sommes encore loin de l'été.

Soyez affirmative. Vous verserez les 95% sans barguigner quand ce qui est en cours aura été réglé (listez tout), le chauffage activé et vérifié.

Je ne vois pas bien ce que le constructeur pourrait suspendre. Il demande le solde du prix (sauf la garantie) alors que les travaux ne sont pas terminés. Il est en tort.

Par Nihilscio

Pourquoi refuser la remise des clés ? Ce qui conditionne la remise des clés est la réception qui peut être assortie de réserves. Dès que le constructeur est prêt pour la réception, il faut convenir d'un rendez-vous.

A ce stade, c'est moins à un juriste qu'il faut recourir qu'à un architecte ou autre professionnel de la construction qui viendra vous assister pour la réception.

La somme, au maximum de 5 %, qui peut être retenue en cas de réserves formulées à la réception, doit être consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties, en pratique une banque.

Puisque des pénalités de retard sont dues par le constructeur, il faut en tenir compte dès à présent.

Par Sophie 29151

Merci beaucoup pour vos réponses, nous nous sommes mis d'accord à ce sujet, et je pense qu'ils ont essayé pour gagner du temps, mais effectivement ils doivent attendre que l'installation soit faite avant de nous faire réceptionner (sauf si nous étions prêts à accepter le contraire).

Par AGeorges

Bonjour Sophie,

Vous avez fait la bonne démarche, vous renseigner pour savoir si votre constructeur pouvait EXIGER le versement des 95%.

La réponse est donc NON.

Cependant, les entreprises ayant du mal à survivre par les temps qui courent, il n'y a pas de vraie raison de leur reprocher d'avoir DEMANDÉ !

Bonne continuation.