13. Pré-réception et réception : tester la maison pour de vrai

La réception n'est pas le jour où l'on admire enfin sa maison neuve. C'est le jour où on la teste, méthodiquement, du sol au plafond. Préparez-vous comme pour une inspection, pas comme pour une remise de cadeau — vous aurez tout le temps d'admirer ensuite, pendant les prochaines décennies.

Commencez deux semaines avant

Faites votre propre pré-réception : pièce par pièce, façade par façade. Une liste préparée à l'avance permet d'être calme le jour J et d'éviter d'oublier des détails importants pendant que tout le monde parle en même temps autour de vous, et que le commercial regarde discrètement sa montre.

Ouvrir et fermer toutes les fenêtres, portes et volets.

Faire couler tous les robinets, chaud et froid.

Tester plusieurs évacuations en même temps.

Tester prises, éclairages, commandes, RJ45 si possible.

Regarder les joints, seuils, plinthes, angles, sols et vitrages.

Tester chauffage, ventilation, thermostats, eau chaude.

Vérifier clés, télécommandes, notices, références et attestations.

À NE PAS RATER — Réserves : écrivez des faits

« Finition à revoir » est trop faible pour être utile. « Chambre 2, mur nord, plinthe absente sur 1,2 m » est exploitable. Une réserve = lieu + défaut + résultat attendu, idéalement avec une photo à l'appui.

Repère officiel : ANIL — si le maître d'ouvrage réceptionne seul, il dispose d'un délai de huit jours après remise des clés pour signaler les désordres apparents. En présence de réserves, le solde de 5 % peut être consigné dans les conditions prévues.

EXEMPLE CHIFFRÉ — Les 5 % gardent un poids concret

Sur un CCMI de 230 000 €, 5 % représentent 11 500 €. Ce n'est pas un « petit solde » qu'on peut signer les yeux fermés. C'est un levier important, tant que les conditions juridiques de consignation sont bien respectées de part et d'autre.

Le jour J, heure par heure

Une réception bien organisée se déroule à peu près ainsi. **Arrivez en avance**, de préférence en journée, avec la lumière naturelle (les défauts de finition se voient bien mieux en lumière rasante). **Commencez par l'extérieur** : façades, menuiseries, terrasse, accès, évacuations. **Passez à l'intérieur pièce par pièce**, dans un ordre constant (toujours dans le même sens, de gauche à droite par exemple). **Terminez par les équipements techniques** : chauffage, ventilation, tableau, compteurs. Prévoyez deux à trois heures, sans rendez-vous derrière.

Venir à deux est un vrai plus : une deuxième paire d'yeux voit ce que la première a l'habitude de ne plus voir. Vous pouvez aussi vous faire assister d'un professionnel indépendant ; ce choix a des conséquences sur la procédure de solde, comme on l'a vu plus haut.

Ce que personne ne pense à tester

- **L'évacuation de la douche :** laissez couler l'eau cinq minutes et regardez si elle s'écoule bien, sans bruit anormal.
- **La chasse d'eau :** actionnez-la plusieurs fois et vérifiez que le niveau d'eau se rétablit.

- **La ventilation :** tenez une feuille de papier devant une bouche d'extraction : si elle est plaquée, ça aspire.
- **Les volets et stores :** tous, plusieurs fois, jusqu'en haut.
- **Les prises :** un petit testeur de prises, ou à défaut un chargeur de téléphone, vérifie en quelques secondes.
- **Les portes et fenêtres :** ouvrir, fermer, verrouiller, regarder les joints, les jeux, les frottements.
- **L'interphone, la sonnette, le portail :** y compris les télécommandes de rechange.

Rédiger vos réserves

Une réserve utile contient trois choses : où, quoi, et ce qu'on attend. Voici ce que cela donne en pratique, avec une photo numérotée pour chacune :

N°	Lieu	Constat	Résultat attendu
1	Chambre 2, mur nord	Plinthe absente sur 1,2 m	Pose d'une plinthe identique au reste
2	Salle de bains	Joint silicone discontinu autour de la douche	Reprise du joint sur tout le pourtour
3	Séjour, baie	Volet qui bloque en position haute	Réglage ou remplacement du mécanisme

PETITE HISTOIRE — La plinthe de la chambre 2

Le jour de la réception, Camille remarque une plinthe manquante. « On verra ça plus tard », dit quelqu'un. Antoine sort son téléphone, la photographie, la localise sur le plan et l'écrit sur la liste de réserves. Deux semaines plus tard, la plinthe est posée. Sans trace écrite, elle serait restée dans la catégorie « on verra », la plus longue de toute l'histoire de la construction.

☐ Liste de pré-réception déjà préparée.

☐ Téléphone chargé, lampe, plan, chargeur/testeur adapté.

☐ Tous les ouvrants et volets testés.

☐ Tous les points d'eau testés.

☐ Chauffage, ventilation et eau chaude testés.

☐ Réserves précises, localisées, photographiées.

☐ Documents, clés et télécommandes inventoriés.

14. Après les clés : garanties, dossier maison et premières saisons

La construction ne s'arrête pas au dernier carton du déménagement. Les premiers mois servent à observer, régler et documenter tranquillement. Une petite anomalie signalée tôt reste presque toujours une petite anomalie. Ignorée, elle a parfois le temps de devenir un vrai sujet.

Conservez contrats, plans, avenants, factures, attestations, notices et références exactes.

Classez les photos des réseaux cachés par pièce.

Notez les réglages initiaux de chauffage et ventilation avant de tout modifier d'un coup — il est plus facile de régler depuis une base connue que de repartir de zéro après avoir tout déréglé.

Observez la maison sous forte pluie, grand vent, froid et chaleur.

Programmez les entretiens : filtres, ventilation, équipements, joints, évacuations.

TRUC CONCRET — Créez un dossier maison transmissible

Un futur acheteur, un artisan ou vous-même dans dix ans doit pouvoir retrouver la référence du carrelage, la teinte de peinture, le passage d'une canalisation et la notice du moteur de portail sans fouiller dans 4 000 photos de téléphone prises au hasard entre deux photos de vacances.

Les 100 premiers jours, semaine après semaine

Semaine 1 : l'état zéro. Relevez les compteurs (eau, électricité), photographiez chaque pièce vide, notez les réglages du chauffage et de la ventilation tels qu'ils vous ont été remis. Rangez les clés et télécommandes à un endroit dédié.

Semaines 2 à 4 : observer. Habitez la maison sans tout régler d'un coup. Notez les bruits, les courants d'air, les endroits où il fait trop chaud ou trop froid, les petits désordres. Signalez les anomalies rapidement, par écrit, avec une photo.

Mois 2 et 3 : ajuster. Modifiez un réglage à la fois pour comprendre son effet. Faites une première passe sur les extérieurs : écoulements après une forte pluie, tassement des terres, fissures de retrait éventuelles. Vérifiez que tout ce qui était sur la liste de réserves est bien traité.

Un dossier maison facile à retrouver

Rangez vos documents dans une arborescence simple, papier et numérique : *Contrat et avenants*, *Plans (versions successives)*, *Notices et références*, *Photos des réseaux avant fermeture*, *Garanties et assurances*, *Factures*, *Entretien*. Nommez les fichiers par date, pièce et sujet. Ce dossier vous servira pour l'entretien, pour une éventuelle garantie, pour des travaux futurs, et, un jour peut-être, pour la revente : un acheteur apprécie une maison dont on sait tout.

L'entretien courant, en une liste

Selon les équipements de votre maison, pensez à contrôler régulièrement : les filtres et bouches de ventilation, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude (certains nécessitent un entretien régulier, parfois obligatoire ; la notice vous le précisera), les gouttières et regards, les joints des pièces d'eau, les volets, les menuiseries, la terrasse et la clôture. Une alerte dans le calendrier, une fois par an, suffit pour la plupart.

PETITE HISTOIRE — La première pluie

Trois semaines après l'emménagement, grosse averse. Camille remarque une trace d'humidité près d'une fenêtre. Elle la photographie, note la date et envoie un courriel le jour même. L'entreprise intervient rapidement : un simple raccord à reprendre. Si elle avait attendu l'hiver, la trace serait devenue un sujet, et la preuve de la date aurait manqué.

15. Synthèse : là où je mettrais l'argent / là où je garderais de la souplesse

À la fin, le bon projet n'est pas celui qui a le plus d'options. C'est celui où chaque euro important a été placé au bon moment, dans ce qui compte vraiment pour vous et votre famille.

Là où je mettrais l'argent

Un terrain compris avant achat.

Une conception simple avec de bonnes proportions.

Les protections solaires et le confort d'été.

Les ouvertures et leur implantation.

L'acoustique aux endroits sensibles.

Les réseaux, réservations et accès de maintenance.

Les éléments encastrés difficiles à remplacer.

Une vraie préparation de la réception.

Là où je garderais de la souplesse

Peinture décorative et papiers peints.

Luminaires haut de gamme.

Domotique non essentielle.

Meubles remplaçables.

Accessoires de salle de bains non encastrés.

Aménagement paysager qui peut se faire progressivement, année après année, au rythme de vos envies et de votre budget.

TRUC CONCRET — Le test final

Avant chaque dépense, posez-vous quatre questions : 1) Est-ce difficile à modifier plus tard ? 2) Est-ce utilisé tous les jours ? 3) Est-ce que cela réduit un risque ? 4) Est-ce que cela augmente vraiment la valeur d'usage ? Si la réponse est non aux quatre fois, ce n'est probablement pas une priorité pour votre budget.

Votre feuille de route en dix phrases

Si vous ne deviez retenir qu'une page de ce livre, ce serait celle-ci.

1. Je compte tout : terrain, maison, intérieur, extérieurs, réserve.
2. Je visite le terrain au moins trois fois, dont une sous la pluie.
3. Je dessine ma vie avant de dessiner ma maison.
4. Je mets l'argent là où ce sera difficile à modifier.
5. Je lis la notice mot par mot, et je fais préciser les mots flous.
6. Je prépare chaque réunion avec un plan annoté, et j'écris un compte rendu après.
7. Je ne dis jamais oui à une modification sans prix, délai et écrit.
8. Je photographie tout ce qui va être caché.
9. Je vérifie le stade avant de payer un appel de fonds.
10. Je prépare la réception comme une inspection, pas comme une fête, et je fais la fête après.

Si vous n'avez que cinq choses à faire

Parfois on manque de temps, et c'est normal. Voici les cinq gestes qui rapportent le plus : établir un budget complet avec les extérieurs et une réserve ; relire la notice avec les sept mots à surveiller ; photographier les réseaux avant fermeture ; ne valider les avenants que par écrit ; préparer sa réception avec une liste. Si vous ne faites que cela, vous aurez déjà évité l'essentiel des mauvaises surprises.

Un mot sur la fatigue

Construire une maison est un marathon, pas un sprint, et il y a des jours où l'on n'en peut plus des catalogues, des devis et des rendez-vous. C'est normal. Quelques conseils de bon sens : ne prenez pas les grandes décisions un soir de fatigue ; dormez dessus quand vous le pouvez ; répartissez les tâches avec la personne qui partage votre projet ; accordez-vous des pauses sans parler de la maison. Le chantier avance même quand vous êtes épuisé, et les décisions les plus importantes se prennent mieux avec la tête reposée.

PARTIE PRATIQUE — 80 trucs et décisions à passer en revue

Cette partie est volontairement directe. Ce sont les sujets qui paraissent minuscules sur un plan, mais qui reviennent sans arrêt dans la vraie vie, souvent sous la forme d'un petit regret murmuré deux ans après l'emménagement. Pour chacun : décidez avant que le chantier ne décide à votre place, un peu par défaut.

Plan et volumes — ce qui ne se change presque plus

Hauteur sous plafond — Ne gardez pas la hauteur « standard » par défaut. Comparez 2,50 m, 2,60 m ou 2,70 m selon les pièces, le budget, les baies et les proportions. Si vous voulez plus haut seulement dans le séjour, faites chiffrer l'effet sur façade, escalier et structure avant de valider. C'est l'une des rares décisions qui, une fois coulée, ne se rattrape plus jamais.

Largeur des passages — Une porte de 73 cm peut être suffisante sur le papier et pénible avec un meuble, une poussette ou plus tard une mobilité réduite. Pensez largeur utile, pas seulement dimension de bloc-porte. Un couloir ou un passage de salle de bains trop juste se remarque à chaque déménagement de meuble, pendant des années.

Sens d'ouverture des portes — Dessinez les portes ouvertes à 90°. Vérifiez qu'elles ne tapent pas un meuble, un radiateur, une autre porte ou l'interrupteur. Un petit détail qui, une fois construit, devient un bruit sourd quotidien contre lequel on finit par ne plus rien faire.

Portes à galandage — Elles libèrent l'espace mais occupent le volume de la cloison et compliquent parfois prises, fixations et maintenance. Décidez-les tôt et gardez une vraie raison d'usage, pas juste l'envie de faire « comme sur Pinterest ».