

Copropriétés neuves : comment prendre livraison des parties communes, un nouveau dossier de l'ARC

Oui, un nouveau dossier concernant : « **Les copropriétés neuves : La réception des parties communes :**

- **pourquoi les copropriétaires sont-ils particulièrement concernés ?**
- **comment pouvez-vous faire pour éviter les réceptions bâclées ».**

Les syndics provisoires (nommés par le promoteur) ont l'habitude de réceptionner les parties et équipements communs avec un zèle très approximatif. Cette situation est évidemment très préjudiciable aux copropriétaires :

- les travaux ou ouvrages NON faits ne sont pas repérés (différence entre les documents publicitaires et la réalité) ;
- les malfaçons ou les différences de qualité avec ce qui était annoncé ne sont pas notées ;
- les premières dégradations (parfois causées par les entreprises elles-mêmes) ne sont pas signalées et la copropriété devra payer ;
- etc, etc.

Pour aider les copropriétaires, l'ARC a donc réalisé un nouveau dossier réservé aux adhérents collectifs.

Copropriété neuve : comment prendre livraison des parties communes

Table des matières

I. CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT TOUT :

A. La livraison des travaux est différente de leur réception

- 1) *La réception des travaux :*
- 2) *La livraison des ouvrages :*

B. Pourquoi la livraison des parties communes est souvent mal faite ?

C. L'importance d'une bonne livraison

D. Le cas délicat des livraisons successives intégrant une ASL ou la livraison réalisée par une ASL°

II. VOTRE APPARTEMENT VA VOUS ETRE LIVRE

III. QUE FAIRE SI LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES A DEJA

EU LIEU ?

IV. QUE FAIRE SI LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES N'A PAS ENCORE EU LIEU ?

V. COMMENT BIEN PREPARER LA LIVRAISON

- A. Prendre connaissances des lieux**
- B. Rédiger son mémo :**
- C. Se faire assister par un technicien :**

VI. LE PROCES VERBAL DE LIVRAISON :

- A. La forme du procès verbal de livraison :**
- B. Le Contenu :**
- C. Qui conserve le procès verbal de livraison ?**

ANNEXE 1 : LES DIFFERENTS MODES D'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER DANS UNE NOUVELLE COPOPRIETE :

- E. Une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA :**
- F. Une vente clé en main :**
- G. La mise en copropriété des immeubles existants :**
- H. La vente d'immeuble à réhabiliter :**

ANNEXE 2 : DETAIL DES PARTIES COMMUNES ET EXEMPLES DE MALFACONS:

ANNEXE 3 : LE SUIVI ET LES LEVEES DE RESERVES

- A. Comment préparer les rendez vous de levée de réserves**
- B. Le rendez vous de levée de réserves**
- C. Le suivi des réserves :**
 - 4) Les réserves sont toutes levées
 - 5) Les réserves ne sont pas toutes levées à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement
- D. Préparer une action judiciaire à l'encontre du constructeur**

ANNEXE 4 : LES GARANTIES DE CONSTRUCTION – QUAND ET COMMENT LES METTRE EN JEU

- A. Les garanties légales**

- 1) *Le parfait achèvement :*
- 2) *La garantie biennale :*
- 3) *La garantie décennale :*
- 4) *Tableau récapitulatif des garanties*

B. Déclarer les dommages

- 1) *Déclarer un désordre pendant la première année :*
- 2) *Déclarer un désordre pendant la deuxième année :*
- 3) *Déclarer un désordre pendant les huit années suivantes :*
- 4) *Attention au cas du désordre privé qui généralisé à tous les appartements peut être qualifié de collectif :*
- 5) *Pour aller plus vite, en cas d'urgence*
- 6) *Re-déclarer*

ANNEXE 5 : PREMIER SYNDIC ET PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES

Vous avez décidé d'acheter un appartement ou un pavillon dans une nouvelle copropriété et vous venez d'en prendre livraison.

Dans cet immeuble, vous bénéficierez de l'usage des parties communes qui sont les parties des bâtiments destinés à l'usage de tous les copropriétaires (ascenseurs, allées, hall d'entrée...). Aucun copropriétaire n'a le droit d'annexer des parties communes pour son usage exclusif.

En qualité de propriétaire d'un appartement, vous êtes copropriétaire de ces parties communes. Ce qui signifie que vous et les autres copropriétaires pouvez les utiliser à bon escient mais que vous devez les entretenir et les maintenir en état.

Ces parties communes ont donc, pour chaque copropriétaire un grand intérêt car elles lui sont utiles et peuvent générer des coûts si elles ne sont pas entretenues correctement.

Lors de la livraison de votre appartement, vous devez donc vous interroger sur la livraison de ces parties communes.

I. CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT TOUT :

La livraison est l'acte par lequel le vendeur remet l'ouvrage à l'acquéreur.

La livraison ne peut intervenir qu'après l'achèvement des travaux et leur réception par le vendeur-promoteur. C'est ce dernier qui est en relation directe avec les entreprises et qui en qualité de maître de l'ouvrage a commandé et surveillé les travaux et doit donc en relever les malfaçons éventuelles.

Aucun texte légal ou réglementaire ne définit précisément les conditions de la livraison des parties communes dans les nouvelles copropriétés.

Il faut donc recouper certaines règles existantes :

- Article 1603 du Code Civil : « Il (le vendeur) a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. »

- Article 1604 du Code civil prévoit que : « La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur. »
- Article 4 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. »
- Art 14 de la même loi : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.../...Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »
- Article 17 Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.
- Article 18 Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, :- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; - d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci. »

D'après ces textes, les parties communes appartiennent donc de manière indivise à certains ou à tous les copropriétaires. On pourrait donc penser que eux seuls ont pouvoir d'en prendre livraison. Mais comment organiser une telle opération ? Le nombre des copropriétaires peut être plus ou moins important. Et ils ne se connaissent pas encore.

Le syndicat des copropriétaires et le syndic ont pour mission la conservation de l'immeuble, la maintenance et l'administration des parties communes : ils n'ont pas explicitement mission de prendre livraison des parties communes.

Aucune jurisprudence claire ne précise cette opération et ne énonce qui a pouvoir pour participer à cette livraison.

Dans les faits, le promoteur convoque rarement les copropriétaires de l'immeuble pour la livraison des parties communes, cette prestation étant exécutée par le syndic. Avec les risques que cela comportent lorsque les principaux intéressés ne sont pas présents : que toutes les malfaçons, non façons, non-conformité, vices de construction, mauvaises finitions ne soient pas relevés lors de cette opération, qu'il convient de préciser.

A. La livraison des travaux est différente de leur réception

1) La réception des travaux :

Elle est établie entre le promoteur et chacune des entreprises intervenantes, c'est-à-dire les cocontractants qui ont participé à l'édification, à la construction ou à la réhabilitation des bâtiments, de l'ouvrages et des équipements.

Elle traduit l'intention du maître d'ouvrage d'accepter les travaux réalisés. Ils sont donc supposés alors être conformes au cahier des charges techniques et aux prescriptions de la commande.

Elle permet de constater l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport au contrat de construction ainsi que leur bonne exécution. La réception de l'ouvrage est l'acte par

lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage achevé (au sens de l'article 1792-6 du Code civil) avec ou sans réserves.

Un procès verbal est normalement rédigé. C'est un constat qui signifie :

- la fin des travaux, l'immeuble (logements privatifs et parties communes) est prêt à être habité,
- qui doit comporter toutes les malfaçons et vices qui sont apparents.

L'acquéreur d'un logement n'a pas signé, avec les entreprises, le contrat de construction. Il n'est jamais convoqué à la réception des travaux, même s'il y a un intérêt certain.

Les conséquences de la réception des travaux :

- La réception sans réserve : pour le promoteur et les entreprises intervenantes, elle permet d'acter la conformité de l'ouvrage à la commande et l'absence de toute malfaçon ou vice apparent. Elle met un terme aux relations contractuelles entre eux. Elle purge les dommages apparents non réservés, ce qui signifie que les entreprises ne les reprendront pas dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

- La réception avec réserves : pour le promoteur, elle lui permet de dénoncer les malfaçons, vices de construction ainsi que tous les points qui ne sont pas conformes à la commande et à ses annexes (pour des exemples : cf. annexe 2). Elle entraîne la prise en charge de ces dommages réservés par les intervenants du chantier dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'ils doivent.

- Quelque soit la réception, le lendemain du jour de la réception est le point de départ pour les garanties dues par les constructeurs, à savoir la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale de fonctionnement et la garantie décennale.

2) La livraison des ouvrages :

La livraison est l'acte par lequel le vendeur, ici le promoteur, remet l'ouvrage à l'acquéreur. A ce moment là, l'acquéreur prend possession totale de son bien. Il peut donc emménager.

La livraison du ou des bâtiments intervient donc lorsqu'ils sont achevés.

Les entrepreneurs peuvent être présents le jour de cette livraison. Ce n'est pas une obligation car ils n'ont aucun lien contractuel avec l'acquéreur final de l'ouvrage. Leur présence est donc très rare.

La livraison peut être totale ou partielle :

- Elle est totale lorsque le même jour ou dans une période très brève, sont livrées toutes les parties qu'elles soient communes ou privatives. C'est surtout le cas dans les petites copropriétés.
- Dans un même immeuble, la livraison des parties privatives peut se faire à une date différente de celle des parties communes.
- Les ensembles immobiliers sont parfois composés de plusieurs bâtiments qui ne sont pas achevés aux mêmes dates, les livraisons des parties privatives s'échelonnant alors, par tranche sur une certaine durée. Certaines parties communes à tous ces immeubles ne peuvent être réceptionnées qu'à l'issue de tous les travaux, comme par exemple les espaces verts.
- Risque de ces livraisons successives : elles sont consignées dans plusieurs documents, et à des dates différentes. Par conséquent, les échéances pour faire jouer les garanties sont différentes en fonction de la partie de l'immeuble concernée.

B. Pourquoi la livraison des parties communes est souvent mal faite ?

Comme nous l'avons précisé, juridiquement, on pourrait concevoir que seuls les copropriétaires peuvent assister à la livraison de leurs parties communes ou un mandataire dûment habilité par eux à cet effet.

Dans les faits, on constate plusieurs modes possibles de livraison de ces parties :

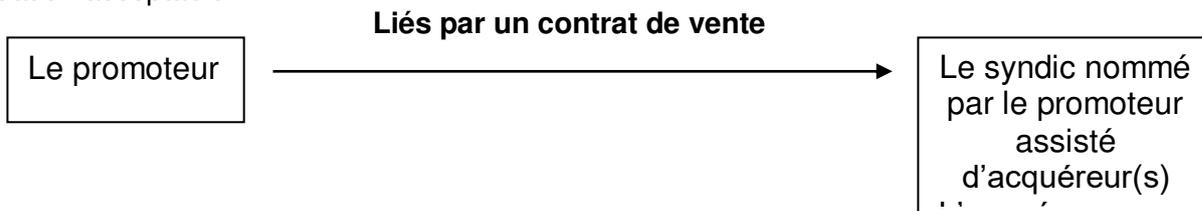
Situation normale



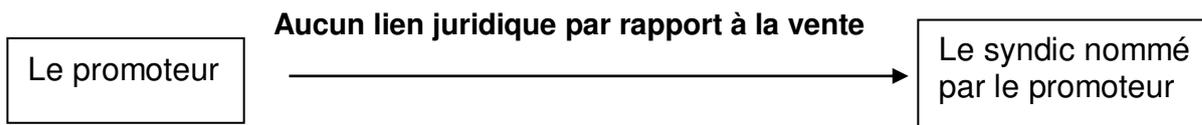
Situation idéale



Situation acceptable



Situation inacceptable



Les personnes présentes seront

- Pour chaque situation : le promoteur ou vendeur,
- En fonction de la situation : un ou des acquéreur(s), le syndic nommé, le syndic élu, le conseil syndical élu en qualité de représentants des acquéreurs.

Le promoteur sait que la livraison des parties communes devrait être faite aux copropriétaires ou tout du moins à leur mandataire express.

Il devrait donc normalement réunir la première assemblée générale des copropriétaires, qui désigne le syndic et nomme les membres du conseil syndical, avant la livraison des parties communes. Ainsi, les membres élus pourraient assister le syndic nommé par les copropriétaires à cette livraison.

Hors dans les faits, le plus souvent, il choisit de livrer les parties communes au syndic de promotion qu'il a lui-même désigné.

En effet : en cours de construction de l'immeuble, le promoteur a choisi un syndic dit « de promotion » avec lequel il a signé un contrat qui prendra fin lors de la première assemblée générale des copropriétaires qui nommera le syndic. Normalement, copie de ce contrat doit figurer dans l'acte de vente qu'il fait signer afin d'informer les acquéreurs.

Il faut bien préciser que c'est le seul syndic dont la désignation n'est pas soumise à un vote préalable. Les copropriétaires n'ont donc aucun mot à dire sur les termes du contrat. Il leur est simplement demandé de ratifier cette décision lors de la première assemblée générale.

Ce choix est donc totalement libre : le syndic peut être filiale du même groupe que le promoteur.

On peut supposer que si le promoteur et le syndic ont un lien financier et/ou juridique, s'ils ont l'habitude de travailler ensemble, il existe un risque quant à la qualité de la livraison.

*Est-ce que le syndic va défendre correctement les copropriétaires contre le promoteur ?
Sera-t-il objectif sur les réserves qui devront être émises lors de la livraison ?
Aura-t-il envie de s'opposer au promoteur ?*

On a souvent pu constater que la livraison est mal faite lorsque le syndic est le seul interlocuteur du vendeur lors de cette opération.

Les copropriétaires doivent donc être attentifs à la livraison des parties communes.

Eux seuls peuvent pallier :

- au manque d'entrain du syndic lors de la détermination des malfaçons
- et à sa méconnaissance par rapport aux descriptifs commerciaux et techniques, voire à la publicité faite lors de la vente et aux promesses non tenues.

C. L'importance d'une bonne livraison

Ce n'est pas qu'une simple formalité car :

- C'est une obligation légale. Selon le Code civil, le vendeur « a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend » art 1604 du Code civil. Le vendeur doit mettre à disposition et garantir que ce qu'il livre est conforme à ce qu'il a vendu et ne présente pas de défaut.
- La livraison sera généralement matérialisée par un écrit dénommé procès verbal. C'est la trace écrite de cette livraison et surtout de l'état dans lequel les propriétaires ont pris possession de leur bien.

Ce document est important parce qu'il constitue une preuve. C'est le point de départ de certaines garanties, il faut donc veiller à ce qu'il soit bien préparé, correctement complété pour pouvoir être exploité.

Le promoteur vous doit la reprise de toutes les malfaçons avérées qui ont été listées lors de la livraison des parties communes.

Tout ce qui aura donc été consigné car considéré comme :

- ne correspondant pas à ce qui a été vendu :
 - caractéristiques promises dans l'avant contrat ou dans le descriptif commercial,
 - convenu dans le contrat de vente
- non terminé,
- comportant des malfaçons, des défauts, des vices de construction, de finition ou techniques, le non respecte des règles de l'art,

et qui est visible pour un profane devra être repris par le promoteur ou par tout autre intervenant mais alors sous sa responsabilité.

Très important :

Si certains éléments visibles ne sont pas relevés, c'est la copropriété qui devra prendre en charge leur reprise : d'où des couts supplémentaires au niveau des charges.

Il ne faut donc pas oublier de contrôler les parties communes qui traversent les appartements. Ainsi sont considérées par exemple comme parties communes les conduites collectives d'évacuation des eaux usées traversant quelques fois les cuisines.

Attention donc : Le procès verbal de livraison qui est le document établi entre le vendeur et le ou les acquéreurs, dans lequel vont être consignées toutes les anomalies constatées et les observations faites par l'acquéreur, est très important. Cela est vrai pour la livraison des parties communes comme pour celles privatives.

Le lendemain du jour de la livraison est le point de départ de la garantie de 1 mois lorsqu'elle est due par le vendeur pour les vices apparents.

Dans le cadre d'une vente en VEFA, on peut compléter le procès verbal de livraison jusqu'à un mois après le prise de possession, lorsque l'on constate des défauts et vices apparents pour les parties communes comme pour les parties privatives. Dans le cadre d'une vente clef en main ou d'un bâtiment achevé, c'est impossible.

Il est impératif de transmettre cette liste complémentaire et vos observations au promoteur et au syndic par courrier recommandé. Le descriptif doit être le plus clair et précis possible.

Très important : Après ce court délai, le vendeur n'est plus obligé de reprendre les vices visibles le jour de la livraison et non dénoncés. La reprise des malfaçons visibles affectant les parties communes sera donc à la charge de la copropriété

La livraison (prise de possession) des parties communes est donc un rendez-vous essentiel à l'issue de la construction d'un bâtiment et dans la vie de la copropriété, De longues années de procédures ou des travaux de reprise à la charge de la copropriété peuvent être évités avec une bonne préparation du rendez-vous.

D. Le cas délicat des livraisons successives intégrant une ASL ou la livraison réalisée par une ASL°

Comme évoqué précédemment, un grand ensemble immobilier peut imposer des livraisons successives échelonnées par tranche sur plusieurs mois, en fonction des dates d'achèvement des bâtiments.

On peut arriver à une situation encore plus compliquée lorsque le promoteur a décidé de créer une ASL (Association Syndicale Libre) pour gérer des parties communes (exemple : le chauffage) à plusieurs entités juridiques distinctes (syndicat de copropriétaires, mono propriétaires, organismes publics d'habitations) réparties sur plusieurs immeubles.

L'organisation, l'objet et le fonctionnement de cette ASL dépend de ses statuts rédigés par le promoteur. Régulièrement, il arrive que la copropriété de

chaque immeuble se fasse représenter automatiquement par son syndic lors des assemblées de cette ASL. Les copropriétaires n'y sont pas convoqués. Ils ne maîtrisent donc pas directement la gestion de cette partie commune.

Ils arrivent qu'ils ne peuvent découvrir les malfaçons visibles lors de la livraison que lorsque cet équipement commun dysfonctionne.

Il est donc nécessaire, au moment de la livraison des parties communes, de demander à visiter tous les locaux et équipements ayant un usage commun, même si le syndic vous précise que ce n'est pas votre copropriété qui en sera gestionnaire directement mais une ASL.

Il vaut mieux en visiter trop que d'en oublier...

II. VOTRE APPARTEMENT VA VOUS ETRE LIVRE

Votre immeuble est achevé et sa livraison par le promoteur va avoir lieu.

Comme déjà précisé, à ce moment là, le promoteur a déjà procédé, avec les entreprises qui ont exécuté les travaux de construction, à la réception de l'immeuble dont il était le maître de l'ouvrage sans en être le propriétaire.

Il a donc dû consigner dans le procès verbal de réception tous les désordres et malfaçons qu'il a constatées : ce sont **les réserves**.

Puis il livre les différentes parties de l'immeuble.

Chaque copropriétaire participe alors à la livraison de son appartement et de ses autres parties privatives. Il en fait le tour et il note tous ce qui ne convient pas. Souvent cette visite ne s'étend pas aux parties communes, sauf le cas particuliers des équipements à usage collectif qui traversent votre appartement.

Lorsque vous recevez la convocation pour la prise en possession de vos parties privatives, vous devez demander au promoteur si la livraison des parties communes a déjà eu lieu.

Le promoteur n'est pas tenu de vous communiquer spontanément cette information.

a/ Si la livraison de ces parties communes a déjà eu lieu : vous devez immédiatement agir afin de savoir quelles malfaçons ont été relevées et la suite qui leur sera donnée.

b/ Si la livraison de ces parties communes n'a encore eu lieu : vous devez aussi immédiatement agir afin de participer à cette livraison, ou au moins vous assurer que des copropriétaires y assisteront et pourront donc intervenir efficacement dans ce dossier.

Quelque soit la situation de votre nouvelle copropriété, il est fortement conseillé de tenter une démarche collective plutôt qu'une démarche isolée. Il est plus facile de se faire entendre lorsqu'on l'on est plusieurs plutôt que tout seul.

N'hésitez pas à parler avec vos voisins de toutes les malfaçons que vous constatez ou pensez identifier. Cela est vrai aussi pour celles privatives qui peuvent être récurrentes à tous les appartements.

De cette manière, un interlocuteur de poids se fait connaître du promoteur et du syndic de promotion, avant la désignation du conseil syndical par la première assemblée générale.

III. QUE FAIRE SI LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES A DEJA EU LIEU ?

Le promoteur vous a informé que cette livraison a bien été effective.

Vous devez alors :

1 – Vous assurer auprès du syndic que le rendez-vous a bien eu lieu et que la réception n'est pas tacite.

Caractère particuliers de la livraison tacite : C'est lorsqu'elle n'est matérialisée par aucun écrit ou procès verbal. On considère alors, y compris la jurisprudence, qu'il n'y a aucune réserve formulée. Cette livraison est considérée comme effective le jour de la prise en possession des parties communes, et elle est parfaite.

2 - Vous faire communiquer :

- la copie du procès verbal de réception, la copie du procès verbal de livraison,
- le constat des levées de réserves
- et la liste des réserves non encore levées avec l'échéancier des travaux de reprise s'il existe.

3 – Transmettre au syndic, par courrier recommandé et dans les plus brefs délais, la liste précise des malfaçons, des non façons, des vices de constructions que vous constaterez dans les parties communes, dans les jours qui suivent la livraison.

Il ne faut pas hésiter à faire signer par plusieurs copropriétaires qui se sentent concernés ce courrier et procéder à des relances.

Si, lors de la livraison de votre appartement, vous n'avez pas porté attention à la livraison des parties communes et que vous y constatez des désordres, vous pouvez aussi en informer le syndic et lui demander communication des pièces ci-dessus.

IV. QUE FAIRE SI LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES N'A PAS ENCORE EU LIEU ?

Le promoteur vous a informé que cette livraison n'avait pas encore eu lieu, il faut alors savoir quand et comment elle aura lieu, pour éviter une réception tacite.

Dans la pratique, des personnes vont se réunir sur place et « faire le tour », c'est-à-dire faire une visite complète de toutes les parties communes de la copropriété, intérieures et extérieures.

La présence de copropriétaires ou de membres du conseil syndical est nécessaire. D'abord parce que seul le propriétaire peut prendre livraison de son bien. Ensuite pour défendre ses intérêts.

Techniquement, ce rendez-vous devrait avoir lieu dans la foulée de la réception des travaux par le vendeur (date de départ des garanties de construction).

En général, la date est prévue dans la même semaine que les livraisons des parties privatives. Ce rendez-vous se passe nécessairement sur place.

- En pratique, la livraison est organisée concomitamment avec la livraison des parties privatives, c'est à dire des appartements ou des maisons. Lorsque l'immeuble est achevé et que la réception de l'ouvrage a été faite, même avec des réserves, le promoteur a un intérêt financier à livrer les parties communes au plus vite.
- Dans l'intérêt des copropriétaires, il est préférable d'attendre un peu pour trois raisons:
 - Des copropriétaires seront résidants depuis quelques jours et auront eu le temps de constater certains dysfonctionnements avec l'usage (par exemple, des portes qui grincent, des reflux odorants...)
 - Si les charges de copropriété commencent à courir le jour de la livraison des lots privatifs, les compteurs (eau, électricité...) sont relevés le jour de la livraison des communs, alors que des entreprises pourraient continuer de travailler sur le site
 - Certains dommages dus aux emménagements pourraient être repris par le promoteur, bien qu'ils ne soient normalement pas à sa charge.

Si la date de la livraison n'est pas fixée : vous pouvez demander au syndic par courrier AR d'organiser cette réunion avec le promoteur. Vous pourrez, ainsi que tous les copropriétaires intéressés (ou qui se sont manifestés) y assister.

Le mieux étant qu'elle intervienne après la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires avec pour ordre du jour la nomination des membres du conseil syndical et du syndic : un nouveau proposé par les copropriétaires ou renouvellement du syndic provisoire désigné par le syndic.

La proposition d'un nouveau syndic, par des copropriétaires, n'est possible qu'avant l'envoi des convocations pour l'assemblée générale qui sera chargé de la nommer. Cette demande devra être faite au syndic de promotion qui est tenue de l'intégrer dans l'ordre du jour.

Si vous pensez qu'il sera impossible d'organiser un rendez vous pour la livraison des parties communes, vous n'avez alors plus qu'une solution : lorsque vous procéderez à la livraison de vos parties privatives, demandez aussi à faire la livraison des parties et équipements communs (dont vous êtes copropriétaire). Si le promoteur le refuse, consignez le sur le procès verbal de livraison de vos parties privatives.

V. COMMENT BIEN PREPARER LA LIVRAISON

La livraison ou la prise de possession des lieux est un rendez-vous essentiel à l'issue de la construction d'un bâtiment et dans la vie de la copropriété. De longues années de procédures et des couts de reprise de travaux peuvent être évités avec une bonne préparation du rendez-vous.

Prendre connaissance ou relire les documents en votre possession et vous procurer ceux qui s'avèrent nécessaire :

- Se remettre en mémoire tous les éléments essentiels de cette opération (détail des documents dans les annexes, publicités...)
- Relire tous les documents signés et toutes les annexes de la promesse et de l'acte de vente,

- Demander copie des documents complémentaires : procès verbal de réception signé par le promoteur, s'il existe le calendrier des travaux de reprise des malfaçons constatées à la réception, le procès verbal de levée de réserves, les plans de recollement, la liste des intervenants...
- Analyser les méthodes de travail du promoteur, sa réactivité, les relations commerciales entre lui et les acquéreurs pendant la durée de la construction : est-il fiable ? Ses promesses sont-elles tenues ?
- Pré lister les dysfonctionnements déjà constatés. Il faudra relever et consigner toutes les réserves indiquées dans les documents que vous vous êtes procurés.

A. Prendre connaissances des lieux

L'état des lieux au jour de la livraison porte exclusivement sur les parties communes telles qu'elles sont définies dans le règlement de copropriété.

Quelque fois, il est possible, en fin des travaux, de passer sur le chantier. Vous pourrez peut être y relever des anomalies qu'il conviendra de signaler. Mais l'entrée du chantier peut vous être interdite pour votre sécurité, c'est un droit dont dispose les entrepreneurs.

Il est conseillé de procéder à une pré-visite à plusieurs copropriétaires de ces parties communes, hors la présence du promoteur.

Il ne faut pas oublier d'y intégrer les parties communes gérées par une ASL, commune à plusieurs bâtiment, ni celles qui sont localisées dans des parties privatives.

Tout devra être passé en revue :

- Façades, balcons, fenêtres,
- Hall d'entrée, cages d'escalier (peinture, revêtement), batteries des boites aux lettres,
- Ascenseurs,
- Eclairage et électricité,
- Chaufferie si le chauffage est collectif,
- Parkings souterrains et parkings extérieurs,
- Locaux à poubelles, local pour les déchets encombrants,
- Aires de jeux,
- Espaces verts
- Allées et coursives
- Contrôle d'accès,
- VMC,
- Toiture,
- Accès et identification des matériels de sécurité incendie.

B. Rédiger son mémo :

Il ne faut donc pas hésiter à rédiger un document écrit listant toutes les malfaçons ou mauvaises finitions constatées.

Vous devez aussi reprendre toutes les remarques que vous vous êtes faites et toutes les questions que vous souhaitez poser.

Il ne faut pas oublier d'y consigner toutes les réserves formulées par le promoteur lors de la réception des parties communes, qu'il a réalisé avec les entreprises de constructions.

C. Se faire assister par un technicien :

Lorsqu'un conseil syndical a été nommé par l'assemblée générale, il peut se faire assister par tout conseil de son choix. S'il intervient dans la livraison des parties communes, il peut donc se faire accompagner par un spécialiste, dont la prise en charge relèvera des charges d'administration de la copropriété.

Si un copropriétaire se fait accompagner, de sa seule initiative par un expert, cette prestation sera à sa charge.

VI. LE PROCES VERBAL DE LIVRAISON :

A. La forme du procès verbal de livraison :

Le procès verbal de livraison des parties communes sera un document servant de preuve pour tous litiges éventuels ultérieurs, que ce soit dans le cadre de la mise en œuvre des garanties légales ou s'il est nécessaire d'engager une procédure judiciaire, voilà pourquoi il doit être exhaustif et détaillé au maximum.

Il n'y a pas de forme particulière.

Le modèle utilisé fréquemment ressemble à celui de la réception des travaux.

C'est souvent un document en colonne, pré imprimé et complété de façon manuscrite sur place.

Comme tout document, il est préférable qu'il y ait deux originaux, un pour chacune des parties. Celui de copropriétaire sera détenu par le syndic qui peut ensuite photocopier pour chacun des participants.

B. Le Contenu :

1) Les mentions qui sont nécessaires sont :

- Date de réception de l'ouvrage entre le promoteur et les entreprises de bâtiment
- Date du rendez-vous de la livraison
- Noms des personnes présentes et signataires avec leur qualité
- La liste des défauts et leur localisation décrite précisément ou localisée sur un plan au moyen d'une croix

Des photos peuvent également être prises et annexées au procès verbal.

Il faut noter clairement, de manière précise et détaillée :

- ce qui n'est pas conforme au contrat de vente, et/ou au descriptif des travaux
- ce qui n'est pas conforme à l'information qui a été faite

- ce qui n'est pas conforme à la publicité lors de la vente
- ce qui peut sembler être ou apparaître comme un défaut de construction ou de finition.

Il faut donc consigner tous les vices apparents, les vices qui semblent probables mais non visibles, les dysfonctionnements, les manques....Le principe ici est : qui peut le plus peut le moins, en clair mieux vaut risquer un doublon ou un vice non avéré qu'un oubli.

2) Les désordres pouvant être constatés (cf exemples en annexe 2) :

a) Vices apparents et vices cachés :

Pour être apparents, les vices doivent pouvoir être rapidement identifiés par un profane, non professionnel.

Ce sont souvent des défauts de finition, des malfaçons, des désordres d'ampleur peu importante, pouvant être réparés par le promoteur de manière rapide.

Les vices cachés sont, à l'inverse, difficilement identifiables.

b) Défauts de construction :

Le vice de construction a un caractère essentiellement objectif. Des travaux ont été mal exécutés. Ce sont des défauts dans un ouvrage ou un ouvrage qui est techniquement mal réalisé.

Souvent, ces défauts ne peuvent être repérés que par des professionnels car ils relèvent des « règles de l'art », ou de certaines normes techniques de construction qui auraient du être respectées.

c) Non-conformité :

Le défaut de conformité s'analyse au regard du contrat et présente donc un caractère plus subjectif La non-conformité répond à la responsabilité contractuelle de droit commun. Dans tout contrat, le débiteur s'oblige à livrer la chose en conformité avec ce qui a été convenu avec le créancier. Les éléments livrés sont techniquement corrects mais ils sont différents de ce qui était prévu dans les contrats, plan ou descriptif, permis de construire, normes des DTU ,normes d'accessibilité ou en matière d'isolation phonique.

d) Prestations non réalisées :

Une non-çon : c'est ce qui était prévu initialement et qui n'a pas été réalisé par rapport au permis de construire, au descriptif technique, au contrat de vente.

On a oublié d'exécuter ou de réaliser quelque chose ou un élément qui a été vendu par le promoteur.

3) Ce qui ne sera pas accepté par le promoteur :

- Les défauts apparents, notifiés plus d'un mois après la livraison
- Les défauts visiblement dus aux emménagements : coups sur les parois d'ascenseur, dans les murs
- Les défauts dus à la mauvaise utilisation des équipements ou à un défaut d'entretien.

Il ne faut donc pas hésiter à consigner dans ce procès verbal tout ce qui paraît ne pas conforme à ce qui a été vendu ou ce qui ne paraît pas avoir été exécuté correctement.

Si les représentants du conseil syndical ont été élus avant la livraison des parties communes, ils doivent lire attentivement le procès verbal de livraison afin d'y faire apporter les corrections qu'ils jugent nécessaires ou les points qui auraient été omis. Bien entendu, ils peuvent se faire assister par un expert construction ou un technicien qui les aidera dans la rédaction de ce document.

Ce document pourra alors être signé par les parties présentes : promoteur, syndic, entreprises, représentants du conseil syndical.

Si le conseil syndical n'a pas été élu avant la livraison, ce sont les copropriétaires présents qui doivent lire attentivement le document afin d'y faire apporter les corrections qu'ils jugent nécessaires ou les points qui auraient été omis.

C. Qui conserve le procès verbal de livraison ?

Le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires, est le gardien des archives de la copropriété. Il conserve donc le procès verbal de livraison avec tous les autres documents que lui remet le constructeur.

Le syndic détient :

- Le procès verbal de livraison
- Le procès verbal de réception,
- Le contrat d'assurance dommage-ouvrage (garantie décennale)
- Le règlement de copropriété
- La liste des intervenants à la construction (avec coordonnées téléphoniques), la nature de leur lot et les coordonnées de leur assurance professionnelle
- Les plans de recollement
- L'organigramme des clefs (plan de combinaisons) des parties communes et privée.

La livraison des parties communes est donc un acte important dans la toute jeune vie de la copropriété.

Pour vous permettre de vous investir plus à fond dans ce dossier, vous trouverez en annexe :

- Annexe 1 : les différents modes d'acquisition d'un bien immobilier dans une nouvelle copropriété
- Annexe 2 : détail des parties communes et exemples de malfaçons
- Annexe 3 : le suivi et la levée des réserves
- Annexe 4 : les garanties construction
- Annexe 5 : premier syndic et première assemblée générale
- Annexes à rédiger : ASL
lexique et les différents acteurs
modèles de PV de réception

ANNEXE 1 : LES DIFFERENTS MODES D'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER DANS UNE NOUVELLE COPOPRIETE :

E. Une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA :

Pour les immeubles neufs, le mode de production et de commercialisation passe le plus souvent par le système dit de la **VEFA**. L'acquéreur passe un contrat avec un promoteur pour la construction d'un immeuble. La vente porte à la fois sur le terrain et la construction choisie sur plan. Le promoteur vendeur s'engage sur la consistance du bien futur. C'est une vente sur plan.

Souvent la construction ne commence que lorsqu'un certain nombre d'appartements a été réservé et que des fonds suffisants ont été perçus par le promoteur.

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur les droits de propriété sur le sol, puis la propriété des constructions privatives au fur et à mesure de leur réalisation et de leur paiement. Il conserve néanmoins, jusqu'à l'achèvement de la construction, les pouvoirs de maître d'ouvrage.

La propriété des parties communes, quant à elle, est transférée à la copropriété le jour où elle est créée, c'est-à-dire lors de la 1^{ère} livraison de parties privatives.

Le promoteur dirige et contrôle donc les opérations de construction, il est seul en rapport avec l'architecte et les entreprises de bâtiment, hors la présence des acquéreurs.

Ensuite, il livre les parties privatives et les parties communes aux acquéreurs.

F. Une vente clé en main :

Ce type de vente est plus rare car le promoteur doit avancer l'intégralité des fonds pour la construction. C'est la vente d'un immeuble déjà construit. Le transfert de propriété et la livraison s'effectue au moment de la signature de l'acte de vente, que ce soit pour les parties privatives comme pour les parties communes.

G. La mise en copropriété des immeubles existants :

Cette situation concerne soit des appartements vides (vente à la découpe), soit des appartements occupés appartenant au même propriétaire. Les parties communes sont donc connues et existantes, ce qui posent moins de problèmes pour leur livraison.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble existant appartenant à un seul propriétaire, la naissance de la copropriété a lieu à la date du premier acte de vente ou le cas échéant à la date d'un acte de partage.

H. La vente d'immeuble à réhabiliter :

Il s'agit de la vente par lot d'immeubles existants et qui seront mis en copropriété après avoir été réhabilités. Même si la structure de l'immeuble existe, l'importance des travaux se rapproche de ceux réalisés en VEFA.

ANNEXE 2 : DETAIL DES PARTIES COMMUNES ET EXEMPLES DE MALFACONS:

D'une manière générale les parties communes sont :

- le sol, les cours, les parcs, jardins et voies d'accès
- le gros œuvre des bâtiments (murs et toiture) ainsi que les éléments d'équipements communs, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les lots privatifs, y compris les canalisations enterrées d'évacuation des eaux de pluie et vannes
- les coffres, gaines et têtes de cheminées
- les locaux des services communs
- les passages et corridors.

A cette liste, toujours dans le silence ou la contradiction des textes, la jurisprudence considère, par principe, comme parties communes :

- Les escaliers et les ascenseurs qui donnent accès à plusieurs lots ou aux parties communes, et leurs embellissements
- La batterie de boîte aux lettres
- La loge du gardien, les locaux de la chaufferie
- La terrasse du bâtiment, si elle lui sert de toiture. Sinon sous forme de terrasse, elle est à jouissance privée et seule l'étanchéité du gros œuvre est commune
- Les planchers, plafonds, murs extérieurs assurant la clôture de l'immeuble, mais pas les clôtures séparant 2 jardins à jouissance exclusive
- Les châssis vitrés, fixés dans le béton et non ouvrants, mais pas les fenêtres de toit à ouverture rotative
- Les installations de chauffage collectif, y compris la soufflerie, mais pas les bouches d'extraction dans les appartements
- Les installations de conditionnement d'air, de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) mais pas les bouches individuelles placées dans les appartements
- Les installations de production et de distribution d'eau chaude aux étages, mais pas les compteurs
- Les gaines à ordures, mais pas les pelles
- Les cheminées d'évacuation des gaz brûlés, et les conduits de fumée
- Les locaux affectés aux activités des résidents (club house, salle de réunion, piscine...)
- Les passages et dégagements des caves
- Le sol, servant d'assise foncière du bâtiment (les jardins à jouissance privée sont souvent communs mais exclus).

A titre d'exemples :

A l'extérieur :

- Est-il conforme au descriptif ? les couleurs des bâtiments, les emplacements des espaces verts, les aires de jeux pour les enfants ?
- Est-il conforme aux plans ? la configuration du parking ?
- Est-il conforme à la réglementation incendie ? Sens d'ouverture des portes (en

cas d'incendie on doit pouvoir sortir sans clef, en poussant), barres anti-panique sur les portes de sortie du sous-sol ou des caves, présence d'accès pompier,

- Le sous-sol est-il propre ? La pente n'est-elle pas trop raide ?
- La terre des espaces verts est-elle « végétale » comme indiquée dans le descriptif ? Le nombre d'arbustes prévu a bien été planté ? Renseignez vous sur la garantie des végétaux (en général 1 an)

A l'intérieur :

- Les couloirs, le hall sont-ils conformes au descriptif ?
- Tester les interrupteurs électriques, sont-ils tous les mêmes
- Tester le contrôle d'accès
- Tester les ascenseurs et la télésurveillance
- Tous les accès sont ils opérationnels ?
- Les blocs secours fonctionnent-ils ?
- Repérer toutes les traces de coup ou salissure au plafond des couloirs, sur les murs de l'escalier et de toutes les parties communes
- Avec une bille, vérifiez le niveau des sols
- Le local des poubelles est-il suffisamment grand ? Le robinet du local VO fonctionne-t-il et avec de l'eau froide.
- D'une manière générale, les traces sur les murs, les différences de couleurs...tout doit être noté.

Il est rappelé que vous êtes propriétaire des parties privatives au fur et à mesure de sa construction et du paiement des échéances au vendeur. Nous vous conseillons donc, lorsque c'est possible, de vous rendre de temps en temps sur le chantier. Vous pourrez peut être y relever des anomalies à signaler.

Exemple d'anomalies :

- Pas d'étanchéité à l'extérieur des banches du parking sous-sol. Ce problème est invisible car recouvert ensuite par la terre, et incurable lorsque l'on est proche d'une autre construction. On ne peut plus creuser, et donc le sous-sol sera inondé régulièrement, sans solution
- Les gravats sont évacués par les entreprises dans les canalisations d'évacuations de l'immeuble. Il faudra les faire nettoyer au plus tard à la livraison, sinon à la première pluie abondante, le sous-sol est inondé voir les rez-de-chaussée selon la configuration de l'immeuble
- Des canalisations d'évacuation des eaux montées en contre pente
- Les logements sont aux normes d'accessibilité pour les handicapés mais les halls d'entrée sont inaccessibles car il y a des marches, il faut donc exiger des modifications : création d'une rampe ou nouvel accès...
- Un mur d'enceinte appartenant au voisin en parpaing brut
- Un enduit mal appliqué sur une façade, non repris par le constructeur, peut générer un ravalement dans les 15 ans d'existence de l'immeuble,

ANNEXE 3 : LE SUIVI ET LES LEVEES DE RESERVES

Lors des réceptions suivies de livraisons d'immeubles neufs, il y a presque toujours des réserves, plus ou moins importantes, qui doivent être levées dans l'année qui suit la réception.

Pendant cette première année, des réunions de chantier doivent donc être organisées de façon à constater la levée des réserves. Toutes les entreprises intervenantes doivent la réparation de tous ce qui est non conformités, malfaçons, non façon, vices cachés déclarés, dysfonctionnements..... signalés dans les procès verbaux de réception et de livraison, et dépendant de leur lot.

Matériellement, c'est le syndic qui s'occupe de la reprise des malfaçons qui ont été relevées lors de la livraison des l'immeuble.

C'est lui ou le gardien de l'immeuble qui reçoit les entreprises lorsqu'elles vont procéder à des travaux de reprise. Ils doivent leur permettent d'accéder aux parties de la copropriété sur lesquelles elles doivent intervenir.

Il faut parfois « secouer » le syndic sur cette question pour qu'il agisse, les promoteurs sont souvent lents à faire intervenir leurs entreprises.

En théorie et juridiquement parlant, ce n'est pas aux copropriétaires de s'occuper de ces prestations dues par les entreprises pendant l'année de garantie de parfait achèvement.

Le conseil syndical doit simplement être convoqué lors des réunions de chantier et lors des levées de réserve.

Mais si votre syndic vous parait manquer de diligence, n'hésitez pas à le relancer régulièrement que ce soit pas téléphone, mail ou même par courrier AR. Vous le payez pour qu'il protège votre copropriété et défende ses intérêts dans ce type de dossier.

A. Comment préparer les rendez vous de levée de réserves

Les réserves peuvent être toutes levées lors d'un unique rendez vous, sinon plusieurs seront nécessaires. Cela dépend de la volonté du syndic et du promoteur, des types de réserves et surtout de leur nombre.

Il faut, avant chaque rendez vous :

- Reprendre le procès verbal de livraison et si vous l'avez celui de réception,
- Lister toutes les réserves dont vous avez eu connaissance que ce soit grâce au procès verbal de réception, au procès verbal de livraison, au(x) courrier(s) que vous ou d'autres copropriétaires ont transmis au syndic énumérant de nouvelles réserves,
- Pour chaque réserve : préciser quelle entreprise devait la reprendre et quand elle devait le faire.

B. Le rendez vous de levée de réserves

Le rendez vous est organisé sur le site, et doit réunir les entreprises concernées, le vendeur, le syndic, des représentants du conseil syndical s'ils ont été nommés sinon les copropriétaires qui suivent le dossier.

A l'issue de cette réunion, un constat devra être rédigé et signé.

- Forme du constat : il n'y a pas de forme particulière imposée,
- o Ce peut être une photocopie du procès verbal de livraison : si la réserve est levée, la ligne est rayée. Ce document doit être daté et signé.
- o Ce peut être un document de synthèse rédigé sous forme de tableau...
- Il faut préciser dans ce document toutes les remarques particulières concernant les réserves. Quelques fois la reprise peut ne pas être complète, ou un nouveau matériel a été utilisé...

Il faut établir un constat de levées de réserves à chaque rendez-vous.

C. Le suivi des réserves :

4) Les réserves sont toutes levées

Au fur et à mesure des rendez vous, les réserves sont toutes levées avant la fin de l'échéance annuelle, la réception de l'immeuble est alors parfaite.

5) Les réserves ne sont pas toutes levées à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement

Le promoteur et les entreprises ne vous doivent plus la garantie de parfait achèvement.

Même si les malfaçons existent toujours, les copropriétaires ou le syndic ne peuvent plus les contraindre à les reprendre. Les entreprises peuvent reprendre les malfaçons, si elles le souhaitent, mais la copropriété devra alors payer cette prestation.

La seule solution pour éviter d'en arriver là : l'action en justice qui interrompt les délais de garantie.

En clair, pour bénéficier des garanties liées au parfait achèvement, dans le cas où le promoteur fait la sourde oreille, il faut agir en justice **avant la fin de la première année** calculée à compter de la date de RECEPTION des travaux, pour suspendre les délais et donc les prolonger.

En faisant débiter l'action en justice, plus de 366 jours après la date de réception, les réserves non levées qui relèvent de la garantie de parfait achèvement ne pourront pas être incluses dans la procédure. Les demandes ne pourront porter que sur les dommages de natures biennales ou décennales.

Rappel : L'article 1648 alinéa 2 du Code Civil dispose que : « Dans le cas prévu par l'article 1642-1 l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

D. Préparer une action judiciaire à l'encontre du constructeur

Il ne faut donc pas attendre le dernier moment pour agir.

Si l'inertie du promoteur ou/et du syndic est/sont manifeste(s), le conseil syndical devra commencer à se préparer au moins 5 mois avant la fin de garantie de parfait achèvement donc bien avant la fin de la 1^{ère} année après la livraison des parties communes.

Seule une action collective mise en œuvre par les organes de gestion de la copropriété est recevable pour la mise en œuvre judiciaire des garanties liées aux dommages causés aux parties communes.

Ce qui signifie que seul le syndicat des copropriétaires peut engager une procédure. Les copropriétaires en leur nom propre seront déboutés.

Si cela paraît nécessaire au conseil syndical, un état des lieux des parties communes peut être fait par un huissier qui listera les réserves qui n'ont pas été levées.

Mieux vaut émettre des réserves non justifiées que l'inverse,

Il est recommandé, si les réserves sont encore importantes, de se faire accompagner par un sachant, qui va établir un rapport et faire le point sur :

- Les réserves non levées ou levées de manière insatisfaisante
- Les désordres qui semblent privatifs mais qui relèvent d'une action collective ex : isolation phonique, mauvaise qualité de tous les groupes de sécurité des ballons d'eau chaude, mauvaise qualité ou non conformité des tableaux électriques des appartements, surpression ou absence de pression.....

Ensuite, il faut consulter un avocat spécialisé en droit de la construction.

Le conseil syndical peut prendre rendez vous, hors la présence du syndic (si c'est toujours celui qui a été nommé par le promoteur, par exemple), pour avoir un avis et se faire conseiller sur la procédure à suivre et demander un devis. C'est un droit.

Si le conseil syndical fait confiance au syndic il peut lui demander d'organiser ce rendez vous auquel ce dernier participera. Il pourra peut être proposer un avocat compétent en qui il y a confiance pour ce type de procédure.

Puis le syndic devra alors convoquer et faire voter par l'assemblée générale des copropriétaires une résolution autorisant une action judiciaire aux fins d'obtenir la levée des réserves et le mandatant à cet effet.

L'avocat rédigera le projet de cette résolution, il devra être clair, précis et exhaustif en vue de l'assignation avec TOUS les intervenants mis en cause et dont la responsabilité pourra être recherchée : promoteurs, architectes, bureau d'étude, entreprise générale et sous-traitants, et leurs assureurs.

Quelques fois, le simple fait d'engager une procédure incite les entrepreneurs à reprendre les malfaçons lorsqu'elles ne sont pas importantes.

Sinon, le syndicat des copropriétaires s'engage alors dans une procédure souvent longue, mais qui devrait déboucher sur une solution : reprise des malfaçons ou indemnisation financière.

ANNEXE 4 : LES GARANTIES DE CONSTRUCTION – QUAND ET COMMENT LES METTRE EN JEU

A. Les garanties légales

1) Le parfait achèvement :

Cette garantie s'applique dans le délai d'un an après la réception des travaux. Lorsqu'un désordre apparaît dans ce délai, il doit être notifié au promoteur afin que lui-même saisisse l'entreprise concernée par lettre recommandée ou par voie d'huissier.

Elle couvre tous les désordres signalés, soit sur le procès verbal de réception ou de livraison au titre des réserves, soit au moyen d'une lettre recommandée(ou pli d'huissier).

Elle ne couvre pas :

- ✓ les désordres apparents lors de la réception de l'ouvrage qui n'ont pas fait l'objet de réserves,
- ✓ Les désordres causés par l'usage ou l'usure normale de l'ouvrage à la suite de sa réception,
- ✓ Les désordres causés par le défaut d'entretien après la réception ou la livraison,
Cas typique des plantations qui n'ont pas été arrosées pendant l'été, le constructeur refusera d'appliquer la garantie.

2) La garantie biennale :

Elle est aussi appelée garantie de bon fonctionnement. Elle couvre les désordres sur des éléments d'équipements dissociables du gros œuvre, c'est-à-dire que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction : volet roulant, chaudière, chauffe eau, domotique, portail, porte de garage...

3) La garantie décennale :

Au cours des dix ans à compter de la réception : c'est l'assurance dommages-ouvrage qui s'applique. Cette assurance obligatoire bénéficie aux propriétaires successifs de l'ouvrage.

Elle prend en charge, dans des délais rapides, le paiement de la totalité des travaux de réparation **des dommages de nature décennale** subis par l'ouvrage. Elle prend effet après l'expiration du délai de parfait achèvement ou après la réception, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations, après mise en demeure restée infructueuse. Les dommages doivent être notifiés à l'assureur dommages-ouvrage.

La garantie décennale couvre la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (par exemple, installation de chauffage au sol défectueuse, décollement d'un carrelage de façade dont la chute est dangereuse, installation de chauffage ne permettant pas d'obtenir une température suffisante). Les désordres à caractère esthétique ne sont pas couverts par cette garantie.

L'assurance dommages-ouvrage joue aussi, si l'option facultative a été souscrite dans le contrat (à vous de vérifier), pour les éléments d'équipements dissociables.

L'obligation d'assurance concerne les constructions neuves, mais aussi les travaux effectués sur des constructions existantes (modification, réhabilitation, réfection, etc) dès lors qu'ils sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des intervenants.

4) Tableau récapitulatif des garanties

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices têt apparus (avant	1	Le plus tardif des 2 événements	1642-1 Code civil

réception ou avant l'expiration du mois suivant la livraison)	mois	: Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

B. Déclarer les dommages

Tout dommage doit être déclaré au syndic.

1) Déclarer un désordre pendant la première année :

Pendant la première année, il faut déclarer toutes les malfaçons qui surviennent. Le promoteur doit la garantie de parfait achèvement quelque soit le vice qui est constaté. Il fera intervenir l'entreprise responsable du désordre qui lui est déclaré afin qu'elle le corrige. C'est le promoteur et les entreprises de construction qui agissent directement. Les compagnies d'assurance ne sont pas concernées par ces opérations de reprise.

2) Déclarer un désordre pendant la deuxième année :

Seuls les vices couverts par la garantie décennale et la garantie de bon fonctionnement qui concerne un équipement dissociable pourront jouer. Les autres malfaçons devront être prises en charges financièrement par la copropriété.

3) Déclarer un désordre pendant les huit années suivantes :

Le conseil syndical ou un copropriétaire signale le désordre au syndic qui est compétent pour procéder à la déclaration du sinistre.

Le syndic doit adresser à l'assureur « dommage-ouvrage » une lettre recommandée, qui comprend ces mentions obligatoires :

- l'adresse du site
- le numéro de police d'assurance dommages ouvrage
- la date de réception de l'ouvrage avec ou sans réserves
- la nature du sinistre
- la description du dommage
- les éventuelles mesures d'urgence prises par la copropriété ou la victime du désordre.

La lettre recommandée avec accusé de réception reste nécessaire mais certaines compagnies acceptent une déclaration par mail, plus rapide. L'assureur accuse bonne réception et déclenche le process de l'expertise.

La reprise de ces malfaçons est, le plus souvent, gérée par l'assurance dommage ouvrage qui a été souscrite par le promoteur lors de l'ouverture du chantier de construction.

La description du dommage est essentielle. Le libellé de la déclaration doit mettre en avant en quoi le sinistre entre dans la garantie.

Exemple de description :

« Fissure en façade » est différente de « fissure en façade ouest infiltrante vers les appartements du 1^{er} et 2^{eme} étage »

Le deuxième descriptif explique que la pénétration de l'eau au travers du mur porteur est anormale et génère des dommages à l'intérieur des logements. Selon l'importance des infiltrations, les logements peuvent être inhabitables.

4) Attention au cas du désordre privé qui généralisé à tous les appartements peut être qualifié de collectif :

Par exemple un défaut d'étanchéité au travers des dalles de balcon, à cause de l'utilisation d'un carrelage poreux.

Si le carrelage d'un balcon est poreux, mal posé ou autre, il est facile d'imaginer que tous les revêtements d'étanchéité des balcons sont à reprendre et dans ce cas, le syndic doit faire une déclaration pour l'ensemble des balcons.

5) Pour aller plus vite, en cas d'urgence

Lorsqu'un problème survient, il est parfois plus rapide et plus facile de contacter directement l'entreprise concernée, la première année ou au-delà, via le syndic.

Elle pourra et souhaitera souvent intervenir en direct, rapidement sur un appel téléphonique, plutôt que de faire intervenir son assureur. C'est plus rapide notamment par exemple en cas d'infiltrations par le toit où le couvreur peut intervenir dès qu'il est disponible, et sans attendre les délais de déclaration par voie postale.

Dans tous les cas, ne jamais faire intervenir un professionnel autre que les intervenants à la construction pour tout ce qui est couvert par les garanties citées plus haut.

6) Re-déclarer

Si un dommage a été mal réparé, même si c'était dans le cadre d'une déclaration de sinistre Dommage-Ouvrage, il faut le déclarer à nouveau.

ANNEXE 5 : PREMIER SYNDIC ET PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

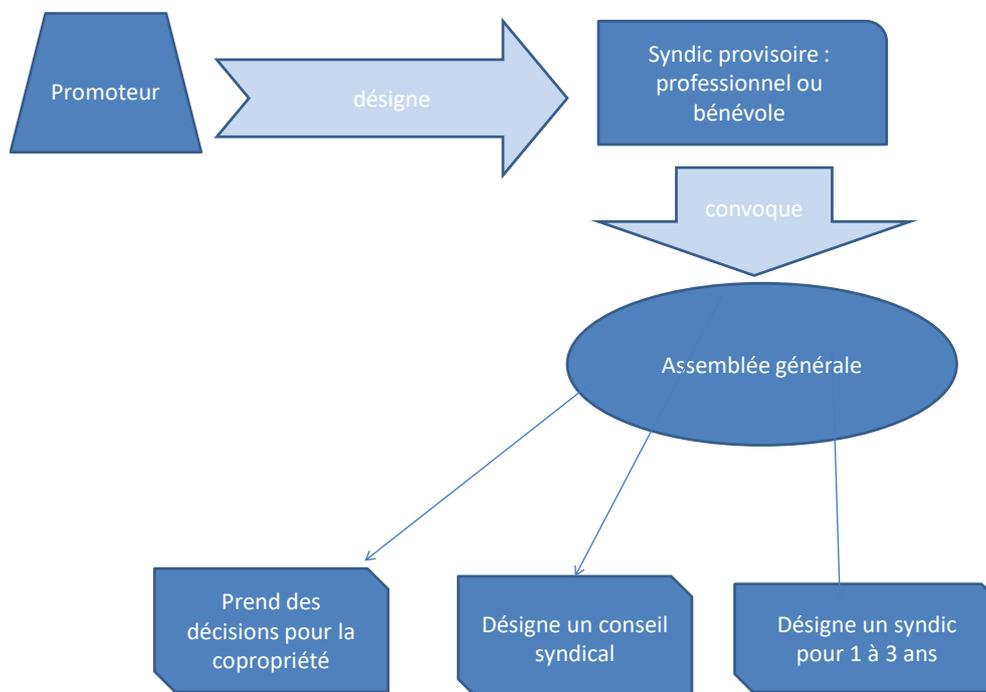
La copropriété naît au jour de la première signature d'un contrat de vente devant notaire. Les acquéreurs adhèrent alors automatiquement au règlement de copropriété.

En cours de construction de l'immeuble, le promoteur a choisi un syndic « de promotion », avec lequel il signe un contrat qui prend fin lors de la première assemblée générale qui désigne le syndic. Ce syndic peut être filiale du même groupe que le promoteur.

Nous avons déjà évoqué les risques qui peuvent exister si le promoteur et le syndic ont un lien financier ou juridique, ou s'ils ont l'habitude de travailler ensemble.

Ce syndic provisoire administre l'immeuble jusqu'à la nomination d'un syndic par une décision de l'assemblée générale. Cette assemblée qui va voter désignera le syndic : renouvellement de l'ancien ou nomination d'un nouveau qui aura été proposé par un ou plusieurs copropriétaires, doit être convoquée dans un délai d'une année à compter de la naissance de la copropriété.

Si les copropriétaires recherchent et désignent un autre syndic en assemblée, ce dernier sera plus indépendant, et peut être également spécialisé dans la gestion d'immeubles neufs.



Le syndic doit donc convoquer une assemblée générale appelée à se prononcer sur sa désignation ou celle d'un autre syndic et sur l'élection du conseil syndical entre autre, dans un délai maximum d'une année. Ce qui :

- l'autorise à ne pas faire constituer de conseil syndical **avant** la livraison des parties communes, si celles-ci doivent être livrées avant la fin de la première année
- lui permet de prendre livraison des parties communes seul, et d'en recevoir les clefs, car le conseil syndical n'est pas constitué
- lui laisse toute latitude pour préparer seul l'ordre du jour de cette assemblée. Il pourra proposer son renouvellement, en imposant un contrat de 3 ans. Il n'est pas obligé de se mettre en concurrence avec un autre syndic.

La bonne pratique :

- Le syndic convoque les copropriétaires et les réservataires (futurs copropriétaires) avant la livraison des lots ou dans la foulée,

- Le syndic tient compte des avis des personnes qui ont déjà pris contact avec lui
 - Le syndic prépare l'ordre du jour de la première assemblée général avec les acquéreurs qui se sont déjà signalés et se sont montrés intéressés
- Le syndic devra accepter de mettre à l'ordre du jour des contrats de syndic concurrents si un ou plusieurs copropriétaires ont anticipé cette assemblée et lui en ont fait la demande par écrit, avant la date d'envoi de la convocation, en joignant une copie de ce contrat.

Lors de l'assemblée, les membres du conseil syndical sont élus et pourront à la suite tenir leur rôle d'assistance et de contrôle du syndic.

Il est donc important d'anticiper et de s'impliquer dans la gestion de l'immeuble dès le début de la copropriété.