



# Le syndic de copropriété & l'immeuble neuf

[ édito ]



**philippe marin (avocat)**  
Droit des Affaires,  
Droit de la Copropriété,  
Anglais, Marin et associés,  
Toulon

L'immeuble neuf soumis au régime de la copropriété est une source inépuisable de difficultés juridiques: division des lots transitoires, absence de réception des parties communes, mobilisation de la garantie dommages-ouvrage, traitement des désordres intermédiaires...

La complexité des solutions à mettre en œuvre illustre parfaite-

ment l'intérêt que présente la création de passerelles entre les différentes professions juridiques, afin d'apporter une réponse complète et fiable aux professionnels de l'immobilier.

C'est justement l'organisation de ces passerelles qui est à l'origine de la création du GIE Strathémis. Notre groupement, qui est la première union de compétences juridiques, repose sur une vision stratégique commune : simplifier vos démarches et vous apporter une offre technique sans cesse adaptée à vos besoins.

Cela se traduit par des échanges techniques permanents entre nos membres, des interventions conjointes auprès de nos clients, des publications et des formations professionnelles.

Les différents thèmes que nous aborderons chaque trimestre dans cette revue, et que vous pourrez approfondir lors de nos formations, seront autant de passerelles entre nous et vous...

LE LOT TRANSITOIRE



**rodolphe pionnier (notaire)**  
Office Notarial de Cuers

Dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier par tranches successives, il est d'usage de créer un ou plusieurs lots transitoires dans l'état descriptif de division - règlement de copropriété initial.

Par la suite, ce lot transitoire est destiné, lors de la réalisation de la construction et de la commercialisation des lots édifiés, à être subdivisé.

Il est constitué aux termes de l'état descriptif de division - règlement de copropriété (EDD - RC) reçu par le notaire, en référence au permis de construire délivré. Sa désignation doit également mentionner la superficie de terrain y affectée et les tantièmes de charges y attachées. Notons que le lot transitoire est un lot de copropriété comme les autres, ce qui implique que son propriétaire sera redevable des charges de copropriété correspondantes.

Dans la perspective de la subdivision de ce lot, il est primordial d'anticiper certains points dès l'établissement de l'EDD - RC initial. En effet, qui dit subdivision d'un lot de copropriété dit modification de l'EDD. Pour éviter certains écueils malheureux, il est donc impératif de traiter avec attention ce qui suit :

- La détermination des tantièmes attachés au lot transitoire

Celle-ci résulte de l'étroite collaboration entre le promoteur, l'architecte, le géomètre et le notaire. Cette répartition doit tenir compte des dispositions légales de détermination des tantièmes de copropriété, ainsi que du projet de construction tel que prévu au permis de construire (notamment nombre de lots à usage d'habitation).

Il ne faut pas perdre de vue que cette détermination des tantièmes a pour conséquence de limiter la liberté du propriétaire de ce lot quant aux modifications qu'il pourrait souhaiter apporter à la construction envisagée. Il est toutefois possible de prévoir une certaine « flexibilité » dans le règlement de copropriété, mais elle doit être encadrée strictement.

- La subdivision du lot transitoire

L'acte régissant la copropriété en question doit prévoir précisément les modalités de subdivision des lots. Il convient en effet d'éviter que le propriétaire du lot transitoire soit contraint de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin d'obtenir l'approbation de la modification de l'état descriptif de division, conséquence de la subdivision du lot transitoire. Compte tenu des points ci-dessus évoqués, l'existence d'un lot transitoire dans une copropriété implique en amont une étude approfondie et une bonne coordination des différents intervenants au dossier.

La subdivision du lot transitoire en sera ainsi facilitée.

# Réception

## des parties communes

(Par Jean-Marc ROUX)



jean-marc roux  
Maître de conférences  
à l'Université Paul Cézanne  
Consultant du GIE Strathemis

IL EST TRÈS FRÉQUENT QUE LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ AIT POUR ORIGINE UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ (C'EST-À-DIRE LES COPROPRIÉTAIRES) AYANT CONCLU AVEC UN PROMOTEUR-VENDEUR UN CONTRAT DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT. AUX TERMES DE L'ARTICLE

L. 261-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) EST LE CONTRAT PAR LEQUEL LE VENDEUR TRANSFÈRE IMMÉDIATEMENT À L'ACQUÉREUR SES DROITS SUR LE SOL AINSI QUE LA PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES. LES OUVRAGES À VENIR DEVIENNENT LA PROPRIÉTÉ DE L'ACQUÉREUR AU FUR ET À MESURE DE LEUR EXÉCUTION. A L'INSTAR DE TOUTE OPÉRATION DE CONSTRUCTION, IL SERA NÉCESSAIRE DE PROCÉDER À LA RÉCEPTION DES OUVRAGES NOUVELLEMENT ÉDIFIÉS. OR, CONTRAIREMENT À UNE OPINION TROP SOUVENT RÉPANDUE, IL N'APPARTIEN PAS AU SYNDIC PROVISOIRE DE PROCÉDER À LA RÉCEPTION DE L'IMMEUBLE, MÊME SI ELLE NE CONCERNE QUE LES PARTIES COMMUNES.

Dans le cadre des contrats de VEFA, il existe une importante distinction à opérer entre la livraison de l'immeuble et sa réception. Alors que la première constitue l'exécution par le vendeur de l'immeuble de son obligation de délivrance à l'égard des copropriétaires pour les parties privatives et à l'égard du syndicat pour les parties communes, la seconde est « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves » (C. civ., art. 1792-6).

Or, en matière de VEFA, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que « le vendeur conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux » (CCH, art. L. 261-3 al. 2).

Dès lors, cette réception intervient uniquement dans les rapports entre le promoteur-vendeur et les entreprises avec lesquelles il a conclu les marchés de travaux. Il est donc exclu que le syndicat, voire les copropriétaires, puissent participer aux démarches de réception.

Au demeurant, s'il n'appartient pas au syndicat de réceptionner l'ouvrage, y compris sur les parties indivises, et eu égard aux conséquences attachées à cette formalité (couverture des défauts de conformité non réservés, point de départ des délais de garantie, ...), il peut souhaiter déclencher celle-ci lorsque le promoteur-vendeur néglige d'y procéder. A cet égard, plusieurs options s'offrent au syndicat. L'une des solutions réside en une mise en demeure du promoteur-vendeur afin qu'il déclenche la réception. Une cour d'appel a pu juger qu'en vertu de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires ayant qualité pour agir en justice, une assemblée générale avait valablement adopté une résolution dont l'objet était d'autoriser le syndicat à engager une procédure contre le promoteur-vendeur « afin de provoquer une réception judiciaire des parties communes », notamment pour permettre la mobilisation de l'assurance dommage-ouvrage. Après avoir relevé qu'il incombait au promoteur, qui avait la qualité de maître de l'ouvrage et non au syndicat de réceptionner les travaux et de signer le procès-verbal de réception, les juges ont ainsi condamné sous astreinte le vendeur à effectuer la réception des parties communes de l'immeuble (Colmar, 28 avril 2005, Juris-Data n° 2005-281209).

Un auteur a admis également que la notion de réception tacite pouvait être invoquée par un syndicat de copropriété, lorsqu'en l'absence de réception expresse, le syndicat avait pris possession des parties communes, manifestant sans équivoque sa volonté d'accepter l'ouvrage en l'utilisant conformément à sa destination (Sizaire, Vente d'immeubles à construire et copropriété : réception et prise de possession des parties communes, Administrer novembre 1990, p. 6 et s.). En pratique, la réception étant un acte unique pour l'ensemble de l'ouvrage, elle sera fixée à la date de la prise de possession des parties privatives puisqu'il n'y a pas de possibilité de jouir de ces dernières sans utiliser au moins partiellement les parties communes (Toulouse, 2 juin 2003, Juris-Data n° 2003-215284).

Une fois la réception constatée, le syndicat pourra mettre en œuvre les garanties spécifiques des constructeurs (décennale, biennale, de parfait achèvement), tout comme l'assurance dommage-ouvrage. Il faudra alors être particulièrement attentif aux termes de cette réception, notamment lorsque des réserves auront été mentionnées.

Mais ceci est une autre histoire...

### [ BIBLIOGRAPHIE ]

Malinvaud, Jestaz, Jourdain et Tournafond, Droit de la promotion immobilière, Dalloz Action ;  
Auby et Périnet-Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrétien ;  
Lafond, Roux et Stemmer, Code de la copropriété, Litec ;  
Bergel et autres, Lamy droit immobilier.





valérie koussevan (avocate)  
Cabinet BKB, Marseille

## La cour de cassation au secours des vendeurs en vefa... ?

La loi, on le sait, a institué une présomption de responsabilité à l'encontre des constructeurs pour les désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipements, dans le cadre des responsabilités dites biennales ou décennales.

La jurisprudence avait transposé cette présomption aux dommages dits « intermédiaires », c'est-à-dire à ceux qui n'affectent pas la solidité de l'immeuble et ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination. Il en résultait que le vendeur en état futur d'achèvement ou le constructeur étaient tenus d'une obligation de garantie sans qu'il soit nécessaire de rechercher leur faute. Ces désordres sont multiples et fréquents en copropriété. Quel syndic n'a pas été confronté à des décollements de peinture en sous faces de balcons ?

La Cour de cassation (Cass. 3e civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239 : JurisData n° 2009-048516 ; Bull. civ. 2009, n° 130) est revenue sur cette jurisprudence et pose désormais comme condition de mise en œuvre de la responsabilité du vendeur au titre des dommages intermédiaires la preuve d'une faute qui lui serait imputable. Cette faute, qui sera la plupart du temps difficile à apporter, peut résulter par exemple de l'éventuel souci d'économie du constructeur-promoteur.

## LIVRAISON OU RÉCEPTION dans les parties communes

La question de la réception des travaux et prise de possession des parties communes d'un immeuble à construire est particulièrement complexe car elle est soumise à deux régimes juridiques distincts et autonomes : celui de la copropriété des immeubles bâtis de la Loi du 10 Juillet 1965 et celui de la vente d'immeuble à construire.

La réception des travaux qui concerne les relations entre le maître de l'ouvrage et les locataires d'ouvrage et qui conditionne la mise en œuvre de la police dommage ouvrage ou la police responsabilité décennale est distincte de celle de livraison qui concerne les rapports entre le vendeur et les acquéreurs et participe à la mise en œuvre de la responsabilité du vendeur sur le fondement des articles 1642-1 et suivants du Code civil.

En l'absence de procès-verbal de réception, une réception tacite est subordonnée à la démonstration d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage.

La seule prise de possession de l'ouvrage caractérisée par le fait que la société civile immobilière de promotion en a disposé pour le livrer aux acquéreurs est généralement jugée insuffisante pour en rapporter la preuve.

En cas de litige une réception peut être fixée judiciairement. Dans ce cas elle sera fixée à la date du dernier procès-verbal de livraison. Les désordres réservés qui s'étaient révélés lors de la réception fixée judiciairement ne peuvent faire l'objet d'une action en réparation que sur le fondement contractuel.

Pour éviter toute difficulté, le syndic quant à lui ne doit pas à intervenir à la réception des travaux, car juridiquement ni le Syndicat des copropriétaires ni les copropriétaires ne sont maîtres de l'ouvrage.

agnès ermeneux-champly  
SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE - Étude d'Avoués près la Cour d'Appel d'Aix en Provence

## La garantie de parfait achèvement

Je souhaiterais mettre en exergue dans la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) la garantie de parfait achèvement. D'une durée d'un an à compter de la date de réception, cette garantie rend le constructeur débiteur de la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les désordres apparents lors de la réception doivent être mentionnés sur ce procès-verbal par le promoteur qui reste le maître de l'ouvrage. Ces réserves devront faire ensuite faire l'objet d'une levée des réserves, après la réalisation des travaux de reprise. A défaut, la garantie de parfait achèvement pourra être mise en œuvre soit par le promoteur lui-même, soit par le premier syndic, après livraison de l'immeuble.

Il convient d'attirer l'attention des promoteurs et des syndics sur le fait que la garantie de parfait achèvement ne couvre pas les désordres apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves lors de la réception. Ces réserves peuvent utilement être constatées par huissier.

Je rappelle que la garantie Dommages-Ouvrage quant à elle ne joue pas pour les désordres ayant fait l'objet de réserves, puisqu'ils constituent des désordres apparents au moment de la réception.

Pour les désordres révélés dans le délai d'un an postérieurement à la réception, notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au constructeur, un délai pour l'exécution des travaux peut être envisagé. Si cette mise en demeure de réaliser les travaux de reprise n'est pas suivie d'effet, le maître d'ouvrage ou le syndic peut alors les faire réaliser aux frais et risques de l'entreprise récalcitrante, ou selon actionner la garantie de parfait achèvement.

On voit que le promoteur a intérêt à être vigilant lors de la réception de l'ouvrage à réserver tous les désordres apparents, et ultérieurement, le syndic à agir dans le délai de parfait achèvement, soit dans le délai d'un an à compter de la réception.



vincent beluffi (huissier)  
Études d'Huissiers SCP  
Beluffi, Pelissero, Marcer,  
Cuers

## L'indispensable intervention de l'huissier dans l'immeuble neuf

L'immeuble est rarement totalement achevé au moment de la naissance de la copropriété. Il est également rare que la construction soit exempte de toute imperfection ! Il apparaît dès lors que le procès verbal de constat dressé par l'huissier de justice est un instrument indispensable, parce qu'il s'avère fiable et qu'il participe au succès des recours amiables ou judiciaires.

Le constat est d'abord utile parce qu'il sert à prouver la réalité d'une situation matérielle, à un moment donné et particulièrement en construction pour ce qui concerne les désordres, les malfaçons ou les non-finitions. Sa fiabilité est également un atout majeur, puisque, réalisé par un officier ministériel, il fait foi jusqu'à inscription de faux. Il est en outre une étape préalable indispensable à toute action judiciaire. L'expertise ordonnée par le juge portera en effet sur les points constatés par l'huissier.

Les gestionnaires de copropriétés doivent aussi faire appel à l'huissier de Justice pour dresser le constat de la situation précise des lieux durant la première année qui suit la réception de l'immeuble, afin de préparer la mise en mouvement de la garantie de parfait achèvement, ou ultérieurement pour ce qui concerne les désordres affectant les parties communes de l'immeuble et engager les actions responsabilité légales.



jean-françois hesse  
Courtier en Assurances,  
Toulon



# Rencontre avec COUTOT ROEHRIG

Vous êtes administrateur de biens gérant d'immeuble, syndic de copropriété, syndic judiciaire, vous pouvez être confrontés au problème des charges impayées consécutivement à un décès, vous n'avez pas d'interlocuteur ni d'information sur les éventuels héritiers, et l'équilibre financier de l'immeuble géré peut être mis en péril.

Vous pouvez nous saisir directement sans grever le budget de la copropriété.

Les recherches d'héritiers sont entreprises à nos frais et périls et nos honoraires nous sont consentis par les ayants-droit retrouvés.

Notre saisine rapide permet d'éviter l'accumulation des charges, évite les risques de tout ordre (squattérisme, etc.).

Et le plus souvent nous nous chargeons d'effectuer la vente du bien ».



**société coutot roehrig**

21 Rue Sylvabelle  
13006 Marseille  
Tél. : 04 91 13 95 30

## [ nos formations ]

**Nous organisons régulièrement des formations pratiques adaptées à vos métiers.**

Consultez-nous : [virginie.loiseau@strathemis.com](mailto:virginie.loiseau@strathemis.com)

# Le GIE & ses membres

[www.strathemis.com](http://www.strathemis.com)



**VIRGINIE LOISEAU**  
Chargée de la communication

## strathémis

Espace juridique  
ZA les Playes  
523, avenue de Rome  
83500 La Seyne  
Tél. : 04 94 92 00 88  
Port. : 06 83 15 27 48  
Fax : 04 94 92 04 43

### • **inglèse, marin & associés, société d'avocats**

Philippe MARIN (avocat associé)  
Patrick INGLESE (avocat associé)

Philippe PARISI (avocat associé)

Christophe DELMONTE (avocat associé)  
Stéphanie ROYERE  
Christine SPOZIO  
Corinne ETAVARD

Florence BRUNET-HUMBERT  
Sophie MARCHESE  
Julien PIASECKI  
Caroline GUIOT

• **cabinet bkb (associé)**  
Guillaume BORDET (avocat associé)

Valérie KEUSSEYAN-BONACINA (avocat associé)

Pierre BRUNO (avocat associé)  
Laurent MOUILLAC  
Delphine CHAIX

### • **office notarial de cuers (associé)**

Thierry EYMARD (notaire associé) - Droit de la Construction, de l'Urbanisme et Immobilier  
Pascal ROUDEN (notaire associé) - Droit de la Famille, Transmission d'Entreprises  
Rodolphe PIONNIER (notaire associé) - Droit rural, Transmission de Domaines viticoles  
Anne CHATEL (notaire associé) - Actes courants, Opérations Familiales  
Tiziana CHRÉTIEN-BOSCH (notaire associé) - Droits des Affaires, Actes Courants

### • **étude d'avoués ermeneux-champly - levaique (associé)**

Agnès ERMENEUX-CHAMPLY - Avoué près la Cour d'Appel d'Aix en Provence  
Laurence LEVAIQUE - Avoué près la Cour d'Appel d'Aix en Provence

• **SERGE LUCIANI fiscaliste (associé)**  
Avocat fiscaliste

Droit des Affaires, Droit de la Copropriété  
Droit de la Responsabilité, Droit des Personnes, Droit des Assurances  
Droit de l'Urbanisme, Droit Administratif, Droit de la Construction  
Droit des Affaires, Droit Pénal  
Droit Social  
Droit des Personnes, Divorces, Successions  
Droit des Sociétés, Transmission d'entreprises  
Contentieux général, Droit Communautaire  
Contentieux général  
Droit public  
Formaliste, Comptable

Droit des Affaires, Droit Immobilier,  
Droit des procédures collectives, Voies d'exécution  
Droit Social, Droit des personnes,  
Droit de la Propriété intellectuelle  
Droit Pénal, Droit des Affaires  
Contentieux général, Droit des Affaires  
Contentieux général, Droit des Assurances

• **franck constanza avocat (associé)**  
Avocat spécialisé en Droit de l'Urbanisme

• **cabinet trede géomètre (partenaire)**  
Géomètre Expert

• **étude beluffi, pelissero, marcer (partenaire)**  
Étude d'Huissiers à Cuers

• **cabinet de courtage hesse (partenaire)**  
Cabinet JF HESSE, Jean-Francois HESSE, courtier en Assurances

• **jean-marc roux (consultant)**  
Maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille Paul Cézanne,  
Directeur de l'Institut de Formation et de Recherche sur l'expertise Immobilière.  
Consultant permanent des membres du GIE en matière de copropriété et de baux et responsable de publications juridiques.

• **juliette gaté (consultant)**  
Maître de conférences à l'université du Maine.  
Chargée d'enseignements à l'université d'Avignon.  
Consultant permanent des membres du GIE en matière de droit public.

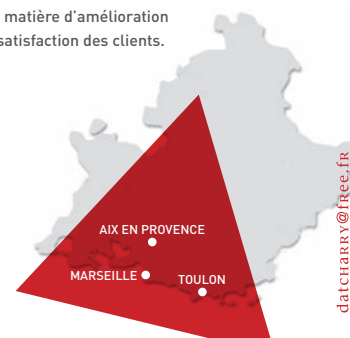
• **david da silva (consultant)**  
Consultant Qualité, DESS Ingénierie des ressources humaines.  
Consultant permanent des membres du GIE en matière d'amélioration de la qualité, des procédures internes et de la satisfaction des clients.

• **étude baroso, dupoux (partenaire)**  
Étude d'huissiers à La Seyne

• **db abogados (partenaire)**  
Cabinet d'Avocats à Barcelone (Espagne)

• **benseghir & partners (partenaire)**  
Cabinet d'Avocats à Casablanca (Maroc)

• **novagraaf (partenaire)**  
Conseil en Propriété Industrielle



[datcharry@free.fr](mailto:datcharry@free.fr)