

GROUPE DE RECHERCHE SUR LA COPROPRIETE (GRECCO)

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)¹, réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété.

Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires.

Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.

Proposition n° 7 en date du 10 décembre 2019 concernant les « Dispositions particulières applicables aux immeubles à construire avant la livraison du premier lot ».

- **L'article 1-1 de la loi de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN, est ainsi rédigé :**

« En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut ».

- **Le GRECCO observe que :**

Cet article, en suspendant le fonctionnement de la copropriété jusqu'à la livraison du premier lot a permis de fixer le point de départ de l'exigibilité des charges. Il ne règle, en revanche,

¹ Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur agrégé, directeur de l'IEJUC ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudoin, avocat ; Christelle Coutant-Lapalus, maître de conférences ; Eliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Jacques Laporte, conseil ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Agnès Medioni, syndic de copropriété, expert ; Bernard Pérrouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

pas les relations entre le promoteur, le syndic provisoire et les copropriétaires au moment de la livraison des parties privatives et des parties communes.

Depuis l'entrée en vigueur du texte, les professionnels (promoteurs, syndics) ont pris conscience que la pratique antérieure par laquelle le syndic provisoire organisait une assemblée générale afin de se faire autoriser à prendre livraison des parties communes est maintenant proscrite et qu'il existe un vide juridique, source de litiges et de mise en cause de responsabilités.

En effet, le promoteur effectue le plus souvent, le même jour, la livraison du premier lot et celle des parties communes de l'immeuble, afin d'éviter toute dégradation des parties communes après la remise des clefs aux premiers propriétaires.

Cette livraison des parties communes s'effectue en présence du syndic dit « provisoire » qui signe le procès-verbal de livraison et émet les éventuelles réserves en cas de non-conformité des parties communes.

➤ **Cependant :**

- Il n'existe aucune disposition légale habilitant le syndic à prendre « livraison » des parties communes, et cette mission ne figure pas dans le contrat type. Il faudrait que le syndic provisoire soit légalement habilité à le faire.
- En cas d'omission de désignation d'un syndic provisoire dans le règlement de copropriété, personne ne peut représenter le syndicat des copropriétaires ;
- Il est souhaitable que lors de cette livraison des parties communes, le syndic provisoire soit assisté par un homme de l'art et par le conseil syndical. En effet, le syndicat des copropriétaires ne dispose que d'un mois après la livraison pour émettre valablement des réserves (article 1642-1 du Code civil et L 261-5 du CCH) et l'addition des compétences ne peut être que bénéfique.
- Pour que le syndic soit doté d'un mandat afin de prendre livraison des parties communes, soit une clause était insérée dans l'acte de vente soit il organisait une première assemblée générale de copropriété qui se tenait avant la livraison conjointe des premiers lots et des parties communes. Cette faculté est désormais proscrite par l'article 1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN.
Pourtant, la livraison en présence du conseil syndical ou d'un homme de l'art permet d'établir des relations de confiance entre le conseil syndical et le syndic provisoire, et d'éviter des contentieux, par une prise en charge amiable et précoce de toutes les non-conformités relevées.
- La mise en concurrence du syndic provisoire par le conseil syndical, à l'issue de la période d'une année au plus après la livraison du premier lot, n'est pas possible si le conseil syndical n'est pas désigné dès le début du fonctionnement de la copropriété ;
- Le syndic provisoire ne peut convoquer une assemblée dans l'année de sa désignation puisqu'elle résulte généralement d'une disposition du règlement de copropriété et qu'il ne maîtrise pas cette date, ce dernier étant rédigé souvent plus d'une année avant la livraison du premier lot.

➤ **Proposition.**

Considérant ces difficultés pratiques, le GRECCO suggère la création, au sein de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, d'un chapitre spécifique consacré à la mise en copropriété des immeubles à construire, pour expliciter l'article 1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et pour aménager la transition entre la vente des lots, qui fait naître le statut de la copropriété, et la date de livraison du 1^{er} lot, à partir de laquelle le syndicat des copropriétaires commence à « fonctionner ».

Chapitre [x] : Dispositions particulières applicables aux immeubles à construire avant la livraison du premier lot.

Article 1

« Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut ».

Article 2

« Le syndic provisoire peut être désigné par le règlement de copropriété, tout autre accord des parties, ou de façon unilatérale par le promoteur, lequel doit alors notifier l'identité du syndic provisoire à tous les copropriétaires au moins quatre mois avant la livraison du premier lot. Sa mission est limitée par les dispositions du présent chapitre ».

Article 3

« Avant la livraison du premier lot, le syndic provisoire convoque une assemblée générale aux frais du promoteur, laquelle doit se tenir au plus tôt trois mois avant la livraison du premier lot.

L'ordre du jour de cette assemblée comporte exclusivement les questions relatives à la désignation des membres du conseil syndical et à la désignation d'un homme de l'art ayant pour mission d'assister le syndic provisoire lors de la livraison des parties communes.

Cette assemblée générale est soumise à l'ensemble des règles de convocation et de contestation relatives aux assemblées générales, sauf celles relatives à l'élaboration de l'ordre du jour ».

Article 4

« Le syndic provisoire a qualité pour prendre livraison des parties communes, après avoir convoqué le conseil syndical et l'homme de l'art éventuellement désigné par l'assemblée générale. Préalablement, il informe les copropriétaires par tous moyens de cette date de livraison.

Article 5

« Le syndic provisoire a qualité pour souscrire les contrats nécessaires à l'assurance et au fonctionnement de l'immeuble ».

Article 6

« L'assemblée générale prévue par l'article 17 [de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965] doit se tenir dans le délai d'un an de la livraison du premier lot ».