

La gestion de copropriétés neuves en Île-de-France

- **La naissance de l'état de copropriété : le concept d'achèvement de l'immeuble *VERSUS* la livraison du premier lot (ELAN 2018).**
- **La nécessité d'organiser la gouvernance du syndicat des copropriétaires : désignation d'un syndic provisoire et recherche de copropriétaires référents jusqu'à la convocation de la première AG (sous 12 mois).**
- **Une trésorerie de fonctionnement au travers des provisions pour premières charges.**
- **L'obligation pour le syndic de conclure l'ensemble des contrats de maintenance et d'entretien des équipements comme du bâti.**
- **Particularités de la gestion d'un immeuble neuf :**
 - Les contraintes liées à l'achèvement des parties communes et les demandes incessantes des copropriétaires confrontés aux mêmes problèmes dans leur parties privatives.
 - Un choix en matière de prestataires de maintenance limité durant les garanties légales.
 - Les problématiques des dégradations occasionnées dans les parties communes à la suite des emménagements.
 - Les contestations relatives au volume d'eau et la quantité d'électricité consommés par les entreprises qui ont effectués les travaux d'achèvement de l'immeuble alors que le syndicat des copropriétaires est titulaire des contrats d'abonnement.
 - Lors de la première AG, la nécessité de proposer aux copropriétaires un budget prévisionnel de gestion courante par analogie à d'autres copropriétés équivalentes.

Un statut protéiforme du vendeur d'immeuble à construire

- Un vendeur d'immeuble à construire...
 - ... **maitre d'ouvrage des travaux**
 - ... **constructeur** (et à ce titre, tenu des garanties légales et donc de l'obligation de souscription d'une assurance de responsabilité décennale)
 - ... **vendeur de biens immobiliers** (et à ce titre astreint à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage (DO) dont le bénéfice sera transféré aux copropriétaires et au syndicat des copropriétaires.

Réception des travaux *VERSUS* prise de possession des biens immobiliers

- **La prise de possession des biens immobiliers** se matérialise par la signature d'un **PV de livraison** (avec ou sans réserve) par les acquéreurs de chaque lot privatif ainsi que par le syndic, représentant du SDC pour les parties communes de l'immeuble.
 - Les garanties légales dues par un constructeur ne courent qu'à compter de la réception des travaux.
 - La garantie de parfait achèvement (GPA) qui couvre les désordres apparents lors de la réception et ayant fait l'objet de réserves ainsi que ceux apparus dans le délai d'un an à compter de celle-ci.
 - La garantie biennale de bon fonctionnement (GBF) qui couvre les dysfonctionnements des éléments d'équipement dissociables du bâti pendant deux ans à compter de la réception.
 - La responsabilité décennale qui concerne tous les dommages portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou qui portent atteinte à sa destination.
- Ces garanties sont donc conditionnées par un acte juridique (la réception des travaux) à laquelle les copropriétaires et syndic sont étrangers.

Les habitudes des promoteurs

- **Réceptionner le plus tardivement possible l'ouvrage** pour que les entrepreneurs assument le plus longtemps possible la charge des risques → Tant que la réception n'est pas prononcée, les entreprises supportent les dommages causés à l'ouvrage.
- **Réaliser les opérations de livraison des parties communes le plus vite possible** même si les travaux en parties communes ne sont pas achevés à 100% → Permettant au vendeur d'immeuble à construire de transférer la charge des risques au SDC et aux copropriétaires.
- **Tenter de combiner réception et livraison le même jour ou de rendre opposable, par convention, les réserves émises par les acquéreurs et le syndic aux entrepreneurs.**
- **Convaincre les acquéreurs et le syndic qu'il ne faut pas noter certains désordres ou dommages (ou pire certains défauts de conformité ou vices apparents) dans les PV de livraison afin de faire jouer l'assurance construction.**

Ni les défauts de conformité, ni les vices apparents à réception ne sont couverts par l'assurance construction ou DO. Dans de telles situations, le vendeur d'immeubles à construire ne peut plus voir sa responsabilité engagée 1 mois après la signature d'un PV de livraison sans réserve.

La mobilisation de l'assurance dommages ouvrage

Le vendeur d'immeubles à construire est tenu de souscrire deux assurances :

- Une **assurance dite de responsabilité décennale** puisqu'il est un locateur d'ouvrage. Dans l'hypothèse d'un vendeur d'immeuble à construire, il s'agit d'une CNR (constructeur non réalisateur).
- Une **assurance de dommages ouvrage (DO)**, souscrite pour le compte d'autrui et transférée au SDC dès la que la réception des travaux et la livraison sont réalisées.

En pratique, l'assurance DO de base est souvent associée à **d'autres garanties facultatives** :

- La **garantie de bon fonctionnement** couvrant les éléments d'équipement dissociables.
- **La garantie des dommages causés aux existants.**
- **Les dommages immatériels et mobiliers.**
- **La Police "tous risques chantiers" TRC** qui est souscrite pour le compte de plusieurs entreprises et qui garantit le chantier, ses installations, les matériaux et le terrain durant l'opération de construction ainsi que tous dommages limitativement énumérés.