



Atelier Copropriétés du 30 juin 2023

Les bâtiments neufs livrés sous le régime de la copropriété

Citémétrie

Contacts

Olivier Mugniery
Citémétrie
Expert Copropriété
olivier.mugniery@citemetrie.fr

CITÉMÉTRIE

Citémétrie est un bureau d'études et de conseil intervenant dans le champ de l'urbanisme, qui accompagne les collectivités et les autres acteurs publics dans leurs projets et leurs politiques de développement dans les domaines de l'habitat, de la requalification des quartiers anciens, de la transition et de l'efficacité énergétiques.

Citémétrie gère notamment un portefeuille de copropriétés neuves construites ou commercialisées par la société Franco-Suisse Bâtiment en Île-de-France (de la prise de possession des parties communes, emménagements, problèmes de démarrage des copropriétés... à la mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs), et présente pour cet atelier son retour d'expérience sur ce sujet.

En premier lieu, pour déterminer la naissance d'une copropriété, il est important de faire la différence entre l'achèvement de l'immeuble et la livraison du premier lot. La loi « ELAN » indique que l'état de copropriété est attribué au jour où le premier copropriétaire signe son bon de livraison.

Dès lors, il est nécessaire d'organiser la gouvernance du syndicat des copropriétaires, dans le même temps qu'un syndic provisoire est désigné – la première assemblée générale doit avoir lieu dans un délai de 12 mois pour la désignation du premier syndic.

Sur le plan financier, la trésorerie fonctionne au travers des provisions pour premières charges. Le gestionnaire doit mettre en route l'ensemble des contrats de maintenance des équipements comme du bâti. Souvent, les prestataires appartiennent au même groupe que les entreprises ayant installé le matériel, ce qui limite les problématiques de transfert de responsabilité.

La gestion d'un immeuble neuf comporte différentes particularités, comme les contraintes liées à l'achèvement des parties communes, les problématiques des dégradations occasionnées à la suite des emménagements ou les contestations relatives au volume d'eau et la quantité d'électricité consommés par les entreprises ayant contribué à l'achèvement de l'immeuble. Par ailleurs, le statut protéiforme du vendeur d'immeuble – à la fois maître d'ouvrage des travaux, constructeur, vendeur de biens immobiliers – l'oblige à souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO) dont le bénéfice sera transféré à la copropriété. Le vendeur d'immeuble souscrit aussi une assurance dite de responsabilité décennale.

Le promoteur peut donc parfois adopter deux objectifs qui lui sont propres :

- réceptionner le plus tardivement possible l'ouvrage pour que les entrepreneurs assument le plus longtemps possible la charge des risques ;
- réaliser les opérations de livraisons des parties communes le plus vite possible permettant au vendeur d'immeuble de transférer la charge des risques au syndicat des copropriétaires.

Ce transfert de responsabilité peut se faire le même jour, en combinant réception et livraison ou en rendant opposables, par convention, les réserves émises par les acquéreurs et le syndic aux entrepreneurs. La réception d'un chantier est donc une phase importante où les intérêts des différentes parties ne sont pas nécessairement convergents. Il est donc impératif de veiller aux intérêts des bénéficiaires finaux, « non sachants » : les copropriétaires.