



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Conflit d'intérêt avec les syndicats de promotion

Question écrite n° 10311

Texte de la question

M. Éric Woerth appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur l'alinéa 2 de l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que le premier syndic d'un immeuble est désigné par le promoteur. Ceci peut entraîner un conflit d'intérêt et dans certains cas, le syndic de promotion, en échange du marché, omet de relever certaines malfaçons à la livraison et de ce fait évite de faire jouer la garantie de parfait achèvement mobilisable. Cela est source de désagrément pour les copropriétaires. Aussi, il demande quelles mesures le Gouvernement compte mettre en place pour limiter ces abus.

Texte de la réponse

Au préalable, il convient de rappeler que le promoteur - vendeur d'immeubles à construire n'est pas tenu à la garantie dite de parfait achèvement, laquelle n'est due, aux termes de l'article 1792-6 du code civil, que par les entrepreneurs. En revanche, il est tenu à l'égard des acquéreurs ou de la copropriété de livrer un immeuble dans un délai déterminé, sur le fondement de l'article 1601-1 du code civil, et de les garantir des vices et des défauts de conformité apparents sur le fondement de l'article 1642-1 du code civil, des défauts de conformité non-apparents à la livraison sur le fondement de l'article 1604 du code civil, des vices cachés sur le fondement de l'article 1646-1 du code civil, et sur le fondement de la responsabilité pour faute prouvée en cas de désordres intermédiaires. S'agissant plus particulièrement des vices et défauts de conformité apparents relevant de l'article 1642-1 du code civil, le vendeur de l'immeuble à construire ne peut en être déchargé, ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Il importe, dès lors, d'en faire mention dans le procès-verbal de livraison. Aux termes de l'article 1648 du code civil, l'action doit être introduite à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle il peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. Parallèlement, s'agissant de l'organisation des acquéreurs de lots dépendants d'un immeuble à construire, l'article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le fonctionnement de la copropriété débute lors de la livraison du premier lot. L'article 17 de la loi précitée prévoit la possibilité de désigner, avant la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire. La loi ne prévoit pas que ce syndic provisoire soit désigné par le promoteur : cette désignation relève du règlement de copropriété ou de tout autre accord des parties. Dans le cadre légal ainsi rappelé, le syndic provisoire ne peut prendre livraison des parties communes que s'il en a reçu le mandat via les actes de vente ou s'il a été autorisé à le faire par l'assemblée générale des copropriétaires, convoquée après la livraison du lot. Par ailleurs, il ne peut se maintenir dans ses fonctions que s'il est reconduit par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, après mise en concurrence préalable. Au regard de ce qui précède, les acquéreurs ont les outils légaux pour stipuler des modalités protectrices de réception des parties communes. Dans la mesure où le syndic provisoire a quant à lui intérêt à voir son mandat renouvelé par les copropriétaires, il peut être enclin à faire les signalements et observations utiles lors de la livraison des parties communes.

Données clés

Auteur : [M. Éric Woerth](#)

Circonscription : Oise (4^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10311

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [25 juillet 2023](#), page 6984

Réponse publiée au JO le : [21 novembre 2023](#), page 10538