



N° 1211

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 mai 2023.

PROPOSITION DE LOI

*relative à l'application du statut de la copropriété
en cas de vente d'immeuble à construire,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Emmanuel MAQUET, Justine GRUET, Isabelle PÉRIGAUT, Pierre VATIN, Raphaël SCHELLENBERGER, Véronique LOUWAGIE, Nathalie SERRE, Yannick NEUDER, Hubert BRIGAND, Christelle D'INTORNI, Fabien DI FILIPPO, Nicolas RAY, Julien DIVE, Xavier BRETON, Nicolas FORISSIER, Josiane CORNELOUP, Jean-Luc BOURGEOUX, Annie GENEVARD, Michel HERBILLON, Philippe GOSSELIN, Vincent DESCOEUR, Dino CINIERI, Francis DUBOIS, Stéphane VIRY, Emmanuelle ANTHOINE, Meyer HABIB, Christelle PETEX-LEVET,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les copropriétés immobilières sont régies par une loi de 1965 longtemps restée muette sur le moment précis où un syndicat de copropriété entre en existence.

Ce moment est pourtant très important car il marque le début de l'obligation du paiement des charges de copropriété. Ce point a donné lieu à la jurisprudence selon laquelle les charges sont exigibles à compter de la date à laquelle l'immeuble peut être considéré comme achevé, c'est-à-dire habitable.

Mais la date de mise en application du statut de la copropriété est également importante dans le cas de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), car elle marque le début du droit de regard des copropriétaires sur la bonne exécution des travaux dans les parties communes.

Avant 2018, l'assemblée générale constitutive du syndicat de copropriété se tenait avant l'achèvement des travaux pour autoriser le syndic provisoire à prendre livraison des parties communes au nom des copropriétaires, et ainsi émettre d'éventuelles réserves, lesquelles doivent être formulées sous un mois.

Cette pratique a été rendue impossible par la loi ÉLAN qui contenait un amendement sénatorial visant à consacrer la jurisprudence sur le paiement des charges de copropriété en fixant la prise d'effet de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires « lors de la livraison du premier lot ».

Cette consécration de la jurisprudence a eu une conséquence imprévue : il est devenu impossible que le syndicat de copropriété se réunisse avant la livraison du premier lot et qu'il habilite le syndic à recevoir les parties communes.

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO), qui était à l'origine de la rédaction de cet amendement, a constaté dès 2019 ses effets indésirables :

Depuis l'entrée en vigueur du texte, les professionnels (promoteurs, syndics) ont pris conscience que la pratique antérieure par laquelle le syndic prenait 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 soit habilité ;

- 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 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 le syndic n'a pas toujours les connaissances techniques nécessaires

Ce type de décisions, était en pratique, avant la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN, soumise à une réunion ou à 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 65-557 du 10 juillet 1965.

Pourtant, la réception 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 à la réception ;

- 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.

La présente proposition de loi vise à remédier à cette situation en reprenant l’avis du GRECCO du 19 décembre 2019, lequel n’a pas connu de suite juridique à ce jour.

L’article unique procède aux modifications suivantes :

– crée une nouvelle section dans la loi de 1965, dédiée aux dispositions particulières applicables aux immeubles en VEFA

– déplace l’alinéa de l’amendement de 2018 relatif aux immeubles en VEFA de l’article 1-1 au premier article de cette nouvelle section crée cinq articles supplémentaires visant à préciser les conditions de désignation du syndic préalable et à l’autoriser à recevoir livraison des parties communes en s’attachant les services d’un homme de l’art.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Au début, est ajoutée une section 1 intitulée : « Dispositions générales » et comprenant les articles 1 à 16-2 ;
- ③ 2° Le deuxième alinéa de l'article 1-1 est supprimé ;
- ④ 3° Après l'article 16-2, est insérée une section ainsi rédigée :
- ⑤

« Section 2
- ⑥

***« Dispositions particulières aux immeubles à construire
avant la livraison du premier lot***
- ⑦

« Art. 16-2-1. – 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.
- ⑧

« Art. 16-2-2. – 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.
- ⑨

« Art. 16-2-3. – 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.
- ⑩

« 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.
- ⑪

« 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. »

- ⑫ « *Art. 16-2-4.* – 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.
- ⑬ « *Art. 16-2-5.* – Le syndic provisoire a qualité pour souscrire les contrats nécessaires à l’assurance et au fonctionnement de l’immeuble.
- ⑭ « *Art. 16-2-6.* – L’assemblée générale prévue à l’article 17 de la présente loi doit se tenir dans le délai d’un an de la livraison du premier lot. »

