



Non signature du pv de livraison des parties communes de la copro

Par Ramuncho

Bonjour,

Le promoteur de notre résidence ne signe pas le PV de livraison des parties communes. Une réunion s'est pourtant tenue en mai 2023 en présence du syndic de copropriété, du conseil syndical, d'un expert et du promoteur. Si, quelques jours après, un PV a été rédigé par le syndic de copropriété, à ce jour, et malgré les lettres de relance du syndic, le promoteur n'a toujours pas signé ce PV.

Questions :

En l'absence de signature du PV, peut-on considérer que la livraison des parties communes est effective.

Si non, quelles actions juridiques pouvons-nous entreprendre pour l'obliger à signer ?

Merci pour vos réponses vos réponses.

Luc xxxxxxxx anonymisation

Par Nihilscio

Bonjour,

Les spécificités de la vente d'un immeuble en état de futur achèvement font l'objet des dispositions des articles 1601-3, 1601-4 et 1642-1 du code civil ainsi que celles des articles L261-3 à L261-22 et R261-1 à R261-33 du code de la construction et de l'habitation.

Ces textes ne contiennent aucune mention explicite d'une « livraison » que ce soit des parties privatives ou des parties communes. Il y a en fait autant de livraisons que de ventes de lots de copropriété. Un lot de copropriété étant un ensemble comprenant des parties privatives et une quote-part de parties communes, en pur droit, la remise des clés des parties privatives des lots vendus devrait tenir lieu de livraison. Aucun texte n'impose une livraison assortie d'un procès-verbal. Ce qui est imposé par les textes est la réception qui est un acte auquel sont parties les constructeurs et le vendeur, ce dernier désigné improprement comme le « promoteur ». La livraison des parties privatives se fait lors de la remise des clés à l'acheteur. Une livraison des parties communes est néanmoins peut-être prévue dans les actes de vente. Ce serait à vérifier.

La pratique de la livraison des parties communes en présence du syndic et du conseil syndical ne reposant sur aucun texte, il est difficile de dire quels en sont les effets ou quels sont les effets d'une absence de procès-verbal de livraison des parties communes. A moins qu'une procédure de livraison des parties communes ne soient prévue dans les contrats de vente, il n'est pas possible de contraindre le vendeur à un acte auquel il n'est pas obligé de se soumettre.

Ce qui figure dans les textes, à l'article 1642-1 du code civil, est « la prise de possession par l'acquéreur ». Les acquéreurs d'un immeuble à construire disposent au minimum d'un mois à compter de cette prise de possession (en pratique la remise des clefs) pour signaler au vendeur, qui est alors obligé de les corriger, les vices de construction ou les défauts de conformité apparents. Ces vices peuvent porter aussi bien sur des parties privatives que sur les parties communes.

L'absence de signature par le vendeur d'un procès-verbal de réception des parties communes est en fait plus susceptible de nuire au vendeur qu'aux acquéreurs ou au syndicat des copropriétaires. Car ce dernier peut toujours prétendre qu'en l'absence d'un procès-verbal déchargeant le vendeur des vices apparents, le vendeur n'est déchargé de rien en ce qui concerne des parties communes dont les copropriétaires acquéreurs n'ont pu personnellement prendre possession.

Il est bien sûr toujours possible d'appeler le vendeur en garantie pour la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement ou la garantie décennale ainsi que lui rappeler le cas échéant son obligation de délivrance de la

chose vendue conformément au contrat de vente.