Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Livraison des parties communes copropriété neuve

Par Lolo26120

Bonjour,
Nous sommes dans une copropriété neuve, nous avons chacun effectué la livraison de nos logements respectifs, mais pas encore des parties communes.
Nous avons des espaces verts sur ces parties communes, que le paysagiste a aménagé il y a 2 mois. Depuis, aucun n'entretient n'a été effectué, donc des mauvaises herbes ont poussé et des arbres sont en grand manque d'eau.
Notre syndic nous avait dit que nous n'avions pas besoin de prendre une entreprise d'entretien des espaces verts car il y aurait le parfait achèvement d'un an.
La livraison est prévue en Août, et je pensais donc que le promoteur, qui est encore propriétaire des parties communes, se devait de les entretenir, ou de les livrer dans tous les cas en bon état.
Je n'arrive pas a trouver de texte sur lequel m'appuyer. Pouvez vous m'indiquer si j'ai raison? Et si oui sur quel texte puis-je m'appuyer pour obliger le promoteur a entretenir les espaces verts avant la livraison? Car il a catégoriquement refusé de le faire...

Merci pour votre aide!

Par AGeorges

Bonsoir Lolo,

Voici une réponse qui peut paraitre un peu 'gag' :

Nous sommes dans une copropriété

NON car, article 1 de la loi 65-557 :
Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Si vous n'avez pas encore vos parties communes, vous n'êtes pas encore en copropriété. L'entretien du jardin appartient donc au constructeur.

NB. On dit aussi que la copropriété est constituée dès que le premier lot est vendu ... mais si ce lot n'est constitué QUE de la part privative, que se passe-t-il ?

Par Nihilscio

Notre syndic nous avait dit que nous n'avions pas besoin de prendre une entreprise d'entretien des espaces verts car il y aurait le parfait achèvement d'un an.
C'est stupide. La garantie de parfait achèvement ne couvre pas l'entretien et, de toute façon, ne porte que sur les constructions, non les plantations. L'entretien doit être assuré dès la livraison du premier lot par le syndicat des copropriétaires. Les débuts de la vie de la copropriété sont difficiles tant que le promoteur possède une part importante des lots.

De la réception des travaux jusqu'à la vente du dernier lot, le promoteur est un copropriétaire comme les autres. Par ailleurs, en tant que vendeur, il est aussi constructeur tenu aux garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et à la garantie décennale.

Le promoteur n'est pas propriétaire des parties communes. Celles-ci appartiennent en indivision aux copropriétaires dès la première vente au fur et à mesure de la construction de l'immeuble, le promoteur demeurant toutefois maître de l'ouvrage jusqu'à la réception entre lui et le constructeur. Juridiquement, il n'y a d'autre livraison que celles des lots de copropriété qui englobent sans distinction parties privatives et parties communes. La réception des parties communes n'est qu'une pratique utile qui s'est mise en place par pragmatisme mais qui n'est prévue par aucune disposition légale.

En ce qui concerne l'entretien des espaces verts, il faut que le syndic trouve un prestataire dont la rémunération doit être prévue dans le budget prévisionnel. Si ce n'est déjà fait, il faut dès que possible obtenir la convocation de l'assemblée générale qui votera un budget et désignera un conseil syndical. Celui-ci devra se battre avec le promoteur tant qu'il possédera beaucoup d'appartements non vendus. Le promoteur en tant que copropriétaire doit évidemment participer aux dépenses communes en proportion du nombre de ses tantièmes de copropriété.

Les ventes en VEFA sont régies par les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil et les articles L261-1 à L263-3 du code de la construction et de l'habitation. Mais pour tout ce qui concerne la gestion courante, il faut suivre la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi que le décret 67-223 du 17 mars 1967.

La réponse précédente est erronée.

Par yapasdequoi

Bonjour,
A savoir : le syndic a été désigné par le promoteur.
Dès que possible, il est conseillé d'en choisir un autre pour éviter le "copinage" et le type de réponse stupide et erronnée que vous a fait l'actuel syndic.

Par AGeorges

Les débuts de la vie de la copropriété sont difficiles tant que le promoteur possède une part importante des lots.

C'est stupide et erroné de dire cela alors que l'énoncé précise :

nous avons chacun effectué la livraison de nos logements

Tous les lots ont donc été vendus.

Ma réponse 'gag' avait pour but de parler de l'achat qui ne pouvait mentionner QUE les parties privatives ET les parties communes. Et permettre d'enchaîner sur un "et si vous êtes en copropriété commune des parties communes, pourquoi attendre du promoteur qu'il les entretienne".

Visiblement, l'intervenant Nihilscio n'a pas compris. Ma réponse n'avait rien d'erroné.

Par yapasdequoi

C'est un forum juridique pas un cirque. Ce n'est pas le bon endroit pour faire le clown.

Par Nihilscio

Ma réponse n'avait rien d'erroné.
Le principal de la réponse, qui répondait à la question posée, était bien erroné : Si vous n'avez pas encore vos parties communes, vous n'êtes pas encore en copropriété. L'entretien du jardin appartient donc au constructeur. Non, l'entretien n'appartient pas au promoteur mais au syndicat des copropriétaires.

C'est un forum juridique pas un cirque. Ce n'est pas le bon endroit pour faire le clown.
Oui, surtout que faire le clown n'est pas à la portée de tout le monde. C'est tout un art pour lequel il faut avoir du talent.

Par Lolo26120

Merci pour vos réponses.
En l'état, le promoteur est encore majoritaire au niveau du nombre d'appartement qui lui appartiennent, puisque que 70% des lots sont en location-accession. La levée d'option d'achat de ces lots se fera au plus tôt en Octobre.
Mais si je comprends bien, le syndic a clairement fait une erreur, et le promoteur de ra payer sa part de charges pour l'entretien jusqu'à ce qu'il ne soit plus propriétaire du tout des lots.
Nous avons déjà fait notre première AG, et le budget annuel a été voté, mais il faudrait que le syndic consulte rapidement pour l'entretien des espaces verts.

Merci

Par AGeorges

C'est un forum juridique pas un cirque. Ce n'est pas le bon endroit pour faire le clown.

Faire se poser des questions n'est pas une clownerie. C'est une démarche qui fait participer le demandeur à l'analyse de son problème.
Mme Yapasdequoi n'a pas compris non plus.

Je ne pêche pas de poisson pour les autres. J'essaye de leur apprendre à pêcher. Que ceux qui ne comprennent pas cela passent leur chemin.

Par Nihilscio

Vous allez l'art de prétendre avoir toujours raison même quand sortez des âneries par méconnaissance du sujet.
Avec en plus du prêchi-prêcha.
Quand on sait, on renseigne l'auteur du sujet.
Quand on ne sait pas, on la ferme.