



## Place de parking indiquée dans le contrat au lieu de box.

Par **172sp**, le **20/09/2024** à **18:28**

Bonjour à tous,

Devant acquérir un box en VEFA en sous-sol pour y garer mon véhicule, je me pose une question.

Ce box était une place de parking dans le projet initial. Le promoteur a décidé par la suite de faire boxer les places. On me l'a toujours présenté comme un box, car cette modification avait déjà eu lieu lors de ma première visite du chantier (mon contrat de réservation mentionne un box).

Cependant, mon contrat chez le notaire ne fait pas mention de ceci. On va apparemment m'ajouter cette chose au contrat (comme quoi la place sera boxée), mais l'état descriptif du lieu devrait quand même mentionner une place de parking.

Est-ce que cela change quelque chose et risque de m'être préjudiciable ?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement,

Par **beatles**, le **20/09/2024** à **18:44**

Bonsoir,

Effectivement il devrait être mentionné dans l'EDD en tant que lot (local), contrairement à un emplacement de stationnement, conformément à [l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955](#).

Cdt.

Par **172sp**, le **20/09/2024** à **18:49**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse, je vais bien lire l'article de loi et en parler au promoteur.

Par **beatles**, le **20/09/2024** à **20:30**

Et le contrat de réservation ?

Ce searait comme si un notaire modifiait unilatéralement, dans l'acte de vente, les clauses du compromis.

Par **172sp**, le **20/09/2024** à **21:39**

Re,

Pour vous répondre, je n'ai pas encore signé l'acte de vente chez le notaire, mais j'ai bien signé le contrat de réservation qui indique bien un box, tout comme ce que l'on m'a vendu.

Au niveau de la construction, il s'agit bien d'un box, les portes ont été posées et les zones sont bien individuelles. Mais je cherche à ce que tout soit en règle. Je n'ai pas envie que du jour au lendemain on me pose des soucis en utilisant une « faille juridique ». C'est pour ça que je cherche à faire réviser l'EDD en plus de l'acte de vente.

Par contre, j'ai lu l'article de loi, et je n'arrive pas à trouver un bon angle d'attaque pour appuyer mes propos auprès du promoteur. D'ailleurs le contrat de réservation indique qu'il sera caduc au bout de 3 mois, nous sommes presque déjà à deux mois donc bon, il va falloir que je les fasse encore bouger...

Il leur a déjà fallu 6 mois pour me pondre un contrat de réservation correct.

Par **172sp**, le **20/09/2024** à **22:20**

Merci,

Je suis par email pour le moment, mais je n'hésiterais pas à passer à la LRAR dès que le besoin s'en fait sentir.

Bonne soirée.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **08:42**

Un acte de vente, rédigé par un notaire, consiste à établir une ou des conventions entre vendeurs et acquéreurs et, jusqu'à preuve du contraire, un contrat de réservation est une convention avec des clauses comme l'est un compromis de vente.

Un notaire respecte les volontés de ceux à qui il prête son concours.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **09:42**

Où avez-vous trouvé que j'aurais écrit cela ?

Une réservation VEFA est un contrat (convention) entre un vendeur et un acquéreur.

La volonté des parties est que la place de parking soit un box et le notaire doit respecter cette volonté surtout qu'il n'ignore pas l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1965 puisque un EDD doit respecter les dispositions de l'article 71-5 du décret précité.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **10:03**

Qui c'est « on » ?

Mais pour qui vous prenez-vous.

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **11:48**

Allons, ne nous énervons pas.

Les articles et décrets postés sont intéressants, mais il m'est difficile de m'appuyer dessus pour faire valoir quoi que ce soit. Je vais surtout souligner le fait que d'autres copropriétaires ont bel et bien un garage noté sur l'EDD et donc demander de le faire modifier en conséquence. Je ferais également indiquer qu'il s'agit bien d'un garage et non d'une place de parking.

Si c'était mon seul souci, ça serait simple, mais il reste également un souci de finition des parties communes (défauts électriques, planéité du sol ne respectant pas le DTU, finition médiocre, infiltrations...). Le syndic a fait des réserves générales et j'ai pu participer à la livraison de certaines parties communes. J'en suis déjà à trois LRAR, une pour débloquer la situation lors de la signature du contrat de réservation et deux pour indiquer au promoteur ainsi qu'au syndic les défauts constatés.

Quand je vois sur le contrat final la ligne suivante "L'ACQUEREUR donne mandat au syndic à

l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes." Je me demande si je ne la ferais pas aussi rectifier pour ne pas perdre tout pouvoir en cas de défaut non réparé dans les parties communes. Le syndic ayant été nommé par le promoteur, mais tout de même ratifié en AG...

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **12:52**

Normalement, comme prévu à l'[article 71-1 du décret du 14 octobre 1955](#), l'EDD est intégré au RdC, ce qui est pratiquement toujours le cas pour éviter deux actes et pour qu'il n'y ait pas de tergiversations pour savoir si l'EDD est un contrat ou pas.

L'[article 2 du décret du 17 mars 1967](#) impose que l'EDD doit être conforme [aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955](#) ; ce qui implique que dans le RdC, dans lequel est inclus l'EDD, ce dernier doit être conforme à l'[article 71-2 du décret précité](#) ; à la fin du descriptif des lots doit être inscrit ce qui suit en référence à l'article 71-5 :

[quote]

Tableau récapitulatif des lots

Pour satisfaire aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955, il est établi ci-dessous le tableau d'ensemble du partage de l'immeuble ci-dessus désigné, objet du présent état descriptif de division.

Donc le notaire est parfaitement au courant puisque la plus part du temps c'est lui qui rédige le RdC qui doit vous être remis lors de la signature de l'acte de vente.

[/quote]

C'est l'EDD qui doit correspondre à la réalité de l'immeuble et identifier toutes fractions de ce dernier (locaux)... et un box (garage) est un local (article 71-2 du décret du 14 octobre 1955).

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **13:22**

Alors dans mon cas c'est un peu plus complexe.

J'ai reçu un RCP, avec deux autres fichiers :

- Un RCP du 01/2020 qui indique les règles de la copro. Mais il n'y a pas d'indication précise de la composition des lots. Apparemment, la copropriété entière était considérée comme un lot unique dans ce document.
- Un AAE de modification de l'EDD du 12/2020 sur lequel sont indiqués tous les détails des lots (appartement, garage, place de parking).
- Un second AAE modificatif du 02/2024 qui indique des détails sur la partie HLM du projet,

mais ne modifie rien à propos des places de parking.

Si j'ai bien compris, le promoteur va devoir faire un troisième AAE modificatif, indiquant que ma place de parking est en fait un box ?

Lorsque vous dites « un box (garage) est un local » est-ce que cela veut dire que l'AAE doit avoir le terme « local » au lieu de garage dans le cas d'un box ?

Pour le moment ils ont utilisé les termes « garage » pour parler d'un box et « parking » pour parler des anciennes places de parking (il n'y a pratiquement plus que des box dans le projet). Si j'ai bien compris, au minimum, n personnes se sont fait avoir en achetant officiellement des places de parking « déguisées » et au pire, tout le monde s'est fait avoir en achetant des emplacements qui n'étaient pas indiqués comme lots dans l'AAE ?

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **13:45**

Je pense que vous n'avez pas bien compris l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

**Un lot est formé par toute fraction d'immeuble** sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

**Constitue une fraction** au sens de [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) **Pour les bâtiments**, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et **chaque local secondaire** (chambre de service, cave, **garage**, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Dans votre cas c'est le a) ; un garage c'est un local, donc un lot, qui est une fraction de l'immeuble (bâtiment).

Je ne sais pas s'il y en a qui se sont fait avoir, mais il y a eu négligence, ou oubli, dans la rédaction de l'EDD suite aux différentes modifications apportées au projet initial.

Pour ce qui est de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, **portant réforme de la publicité foncière**, c'est le troisième alinéa qui est concerné :

[quote]Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, **l'acte** ou la décision judiciaire **doit comporter** à la fois **la désignation desdites fractions** et celle de

l'ensemble de l'immeuble. **La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division**, ou, éventuellement, à un état modificatif, **établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot.** Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concerne soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.[/quote]

Ce qui renvoie aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 **pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.**

Par **172sp**, le **21/09/2024 à 14:12**

J'ai compris la notion de lot principal et secondaire et le fait que cela est une fraction d'un bâtiment. Là où je doute, c'est au niveau des termes employés dans l'EDD modifié.

Si j'ai mieux compris, le fait d'indiquer qu'il s'agit un garage dans l'EDD est suffisant pour que ce dernier soit considéré comme un lot secondaire d'après l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 ? Donc je peux demander que l'on modifie le terme "parking" par "garage" dans l'EDD comme c'est le cas de certains box de la copro ?

Par **172sp**, le **21/09/2024 à 16:07**

Locaux, pas lot, en effet.

Merci pour ces précisions concernant la livraison des parties communes, cela me sera très utile lors de la livraison. Le promoteur a d'ailleurs refusé de me communiquer les documents de réception des parties communes, en me demandant de les demander au syndic qui ne me les a pas fournies pour le moment.

En ce qui concerne l'EDD, dans le RCP, il est expliqué qu'il existe un lot transitoire, et dans le premier AAE, il est expliqué que ce lot est supprimé et divisé en 240 lots. Voici des extraits de l'AAE modificatif de ce qui est inscrit pour ma partie :

Le parking qui contient mon box est décrit comme ceci :

[quote]

Un parking central : Accès par le parking du bâtiment F du lot 2, deux cages d'escaliers, et un ascenseur,

au niveau 0 : trente-deux emplacements de stationnement,

au niveau 1 : vingt-huit emplacements de stationnement,

au niveau 2 : vingt-quatre emplacements de stationnement

[/quote]

Après cela, il est inscrit les informations sur le fait que le lot 1 est divisé et on arrive à la

description des lots créés de la division du lot 1, dont mon box :

[quote]

Lot numéro deux-cent-un (lot n° 201)

Un parking n° 115 situé au 3ème sous-sol,  
identifié sur le plan n° 19.048/Pk/R-3 par le lot n° 201  
et figurant sous liseré rose sur ledit plan  
et les 4/10000èmes des parties communes, ci : 4/10000

[/quote]

Alors que certains box ont la mention suivante :

[quote]

Lot numéro deux-cent-dix (lot n° 210)

Un garage n° 204 situé au 2ème sous-sol,  
identifié sur le plan n° 19.048/Pk/R-2 par le lot n° 210  
et figurant sous liseré orange sur ledit plan  
et les 4/10000èmes des parties communes, ci : 4/10000

[/quote]

Le tableau récapitulatif indique dans la colonne nature du lot :

- Parking pour le lot 201.
- Garage pour le lot 210.

Il y a bien un défaut au niveau de l'EDD comme nous en parlions.

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **17:04**

C'est sûr, je vais faire rectifier comme cela dans un premier temps, on verra par la suite ce qu'il se passe. Merci à vous tous.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **17:45**

[quote]Donc je peux demander que l'on modifie le terme "parking" par "garage" dans l'EDD comme c'est le cas de certains box de la copro ?[/quote]

Tout à fait... et dans le contrat de réservation obligatoirement objet d'un acte authentique rédigé par un notaire (article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation).

[quote]Locaux, pas lot, en effet.[/quote]

Peu importe puisque dans un bâtiment collectif un lot décrit dans l'EDD est obligatoirement un local.

Pour ce qui est de la réception des parties communes sont présents :

- Le promoteur
- Le syndic provisoire

Le syndic n'étant pas un professionnel du bâtiment, un promoteur sérieux provoquera, avant la réception des parties communes, une assemblée générale pour faire nommer un maître d'oeuvre extérieur pour assister à la remise et constater les éventuelles malfaçons ; ce qui n'empêche pas chaque copropriétaire de vérifier et d'en découvrir à leur tour qu'ils signaleront par LRAR au syndic provisoire.

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **18:16**

Merci,

Nous avons eu notre première AG en juin, c'est durant cette toute première AG que nous avons « voté » notre syndic (syndic choisi par le promoteur et ratifié par les copropriétaires). J'imagine que si une AG doit avoir lieu pour désigner un maître d'oeuvre indépendant, cela doit se faire à la prochaine AG qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire ?

Je doute cependant que cela arrive, au vu de la légèreté avec laquelle le promoteur traite les défauts de conformité. Pourtant, ce dernier est reconnu pour son service client...

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **20:55**

En effet, c'est très boiteux, je n'achète qu'un box dans cette opération et je suis dans un coin (06) ou c'est très difficile de trouver de quoi se garer (ça fait 2-3 ans que je cherche quotidiennement). Il n'y a pas vraiment d'autres alternatives. Pour vous donner une idée de ce qu'il se passe :

Première visite du chantier le 01/2024.

À partir du 02/2024 de nombreuses tergiversations sur le contrat de réservation qui ne contenait aucune dimension, juste une surface non garantie. Il y avait également de nombreuses erreurs, comme le fait qu'un mauvais permis de construire était indiqué. Ils ont pas mal fait traîner l'histoire, car il y a eu faillite de l'entreprise de gros oeuvre.

Cela a duré des mois et l'agence immobilière a fait une erreur en disant au promoteur que je retirais mon option, sans mon accord, ce qui a provoqué une montée du prix que j'ai dû combattre pour réobtenir le prix de départ.

J'ai été convoqué par LRAR, à l'AG sans rien avoir pu signer et reçu le PV de l'AG alors que je n'avais signé aucun contrat de réservation.

La signature du contrat de réservation a enfin eu lieu courant 07/2024 et maintenant j'attends



de recevoir des documents corrects pour signer chez le notaire.

Après il me restera à recevoir mon box et à faire toutes les réclamations (le syndic a déjà fait 200 réserves générales). Il y a des clous qui dépassent de la route, des fils électriques qui baignent dans la flotte et même un plafond en placo qui est tombé suite à une averse.

Autant vous dire que je suis sur mes gardes, j'ai déjà fait 2 signalements sur signal conso pour obtenir la signature du contrat de réservation.

Ah et pour couronner le tout, le syndic me demande déjà des frais, alors que je n'ai aucune possibilité de jouir des parties communes.

En tout cas, merci pour toutes les précisions que vous m'apportez, cela me sera bien utile par la suite.

EDIT: autre anecdote, j'ai même reçu le contrat de réservation d'un autre client qui était un chef d'entreprise qatari. Il faudrait que je songe à faire un livre sur cette histoire.

Par **172sp**, le **21/09/2024** à **21:59**

Merci, c'est ce que j'avais compris en regardant un peu sur la toile.

Je peux vous dire qu'ils sont bien sous pression avec moi, dommage que les autres copropriétaires n'en fassent pas de même. Bon, ils ne sont pas si nombreux, car les organismes d'HLM et de location ont acheté la quasi totalité des lots.

Par **beatles**, le **22/09/2024** à **09:21**

Contrat de réservation...

Certes, mais l'article L.261-15 ne suffit pas sans sa partie réglementaire ([articles R.261-25 à R.261-33](#)) et à la lecture de ces dits articles, surtout le R.261-30, je ne vois pas en quoi le notaire, dans la rédaction de l'acte définitif, ne devrait pas en tenir compte sous seing privé ou pas.

Lorsque vous avez rajouté :

[quote]Lire [les articles L261-1 à L261-22](#) du code de la construction et de l'habitation.[/quote]  
... vous avez oublié : « *et les articles R.261-25 à R.261-33* »

Réception des parties commune, réception individuelle des parties privatives

Il faut bien réceptionner l'immeuble (parties communes) et il faut bien qu'il y ait une remise des clefs (parties privatives) pour une vérification individuelle pour constater si les lots vendus

sont conformes a ce qui était prévu, nonobstant les travaux à la charge de l'acquéreur prévus contractuellement, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

Le promoteur ne va pas convoquer tous les acquéreurs en même temps pour leur remettre à chacun leur(s) lot(s) avec un minimum de discernement les convocations pour remise sont faites individuellement et en fonction de la disposition des parties.

Je viens de consulter plusieurs sites professionnels et tous parlent d'une réception des parties communes entre le promoteur et le syndic provisoire et conseille la présence d'un tiers, spécialiste en bâtiment ; tous parlent d'une réception individuelle des parties privatives entre le promoteur et chaque acquéreur.

Finalement l'auteur du sujet serait tombé sur un promoteur et un notaire « pas trop regardants ».

Par **172sp**, le **22/09/2024** à **09:48**

Bonjour,

J'ai moi-même observé ces sites internet pour la réception des parties communes.

Ce qui me dérange dans pas mal de ces écrits, c'est que leur lecture donne l'impression que le pouvoir décisionnel en matière de conformité des parties communes semble relégué au syndic de copropriété.

J'ai l'impression que le jour de la livraison de ma partie privative, je n'aurais pas mon mot à dire sur les parties communes.

Or, notre syndic, bien que tout de même assez précis dans ses observations des défauts, n'a pas eu le temps de noter tous les défauts. Je lui ai envoyé une LRAR avec les défauts constatés, mais je doute qu'il les fasse tous réviser.

D'après nos précédents échanges, il semblerait que j'ai mon mot à dire, sans forcément passer par le syndic. Mais la position du promoteur et de pas mal de sites semble indiquer le contraire. Le promoteur me répète souvent que mon interlocuteur privilégié est le syndic.

Par ailleurs, certaines indications de la notice descriptive (qui fait partie des documents à signer chez le notaire) ne sont pas respectées. Il est par exemple indiqué que le local vélo est recouvert de peinture vinylique alors qu'il a été livré brut, et que le local aux boîtes aux lettres est fermé, alors qu'il est ouvert.

J'espère donc que je pourrais au moment de la livraison indiquer ces défauts dans les réserves. Pour moi, il y a matière à réduction de prix, si la notice n'est pas respectée.

Par **beatles**, le **22/09/2024** à **10:54**

Votre promoteur a joué sur les mots, bien que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes, mais que le syndic est contractuellement le mandataire du syndicat et le seul interlocuteur avec les tiers.

Par **172sp**, le **22/09/2024** à **10:56**

Merci,

Je ne comptais pas mettre l'article dans un premier temps de toute façon.

Il faut savoir que de toute façon je passe par mon notaire et qu'en face c'est un clerc de notaire qui s'occupe de la rédaction du contrat côté vendeur. Ces deux n'ont apparemment pas tiqué en voyant inscrit « parking » au lieu de « garage » sur le contrat.

Par **beatles**, le **22/09/2024** à **11:06**

Vous avez bien été victime de deux professionnels pas trop regardants auxquels vous pourriez faire remarquer que « parking » et « garage » n'ont pas la même définition réglementaire ([article 71-2 du décret du 14 octobre 1955](#)) et jurisprudentielle ([pages 391 et 392 du rapport annuel 2007 de la Cour de cassation](#)).

Par **172sp**, le **22/09/2024** à **12:12**

Merci,

Je viens de voir votre message précédent. Je n'ai pas sûr d'avoir tout saisi.

Le syndicat des copropriétaires, c'est nous les copropriétaires c'est bien ça ? Et le syndic est notre interlocuteur avec les tiers. Mais est-ce que les actions individuelles sont possibles en ce qui concerne les parties communes ?

Je veux dire par là, est-ce que je peux moi-même en tant que copropriétaire réclamer que le sol des parties communes soit rectifié s'il ne respecte pas les normes DTU et le niveau de finition indiqué dans la notice, par exemple ? L'intervention précédente de Lingénu semble aller dans ce sens, mais comme vous êtes en désaccord.

En effet, ils n'ont pas été trop regardants, je serais ferme sur l'emploi du mot « garage » au lieu de « parking ». Merci pour la jurisprudence et les textes de loi.

Par **beatles**, le **22/09/2024** à **12:18**

Je rappelle mon intervention du 21/09/ à 08:42. :

[quote]

Un acte de vente, rédigé par un notaire, consiste à établir une ou des conventions entre vendeurs et acquéreurs et, jusqu'à preuve du contraire, un contrat de réservation est une convention avec des clauses comme l'est un compromis de vente.

[/quote]

Effectivement il y a lapsus dans celle du 21/09/2024 à 17:45.

Pour ce qui est de la livraison des parties privatives (prise de possession) voir [l'article L.261-5 du CCA](#).

Sachant que pour la jurisprudence un appartement est un immeuble distinct ([page 319 du rapport annuel 2003 de la Cour de cassation](#)).

Par **beatles**, le **22/09/2024** à **14:21**

Article 15 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

[/quote]

Cet article ne prévoit pas (deuxième alinéa) qu'un copropriétaire puisse exercer seul des actions concernant les parties communes ; en revanche vous pourriez vous appuyer sur le

troisième alinéa ; mais préalablement vous devriez, conformément à l'[article 10 du décret du 17 mars 1967](#), faire inscrire une résolution pour que le syndic fasse constater ces malfaçons.

Si vous ne le saviez pas la jurisprudence dit comment doit être lue la loi et dans le cas où elle est silencieuse, obscure ou insuffisante ([article 4 du Code civil](#)) le juge... doit juger et dire ; c'est ce que l'on appelle la jurisprudence qui, contrairement à la loi ([article 2 du Code civil](#)) est rétroactive.

Par **172sp**, le **22/09/2024 à 14:52**

Ok pour l'aspect juge et jurisprudence.

Pour la résolution à faire inscrire, j'imagine qu'il faut passer par la case AG et donc attendre l'année prochaine ?

Qu'en est-il à propos des articles 1792-6 ; 1604 et 1642-1 du code civil ? Vu que le syndic a plus ou moins des conflits d'intérêts avec le promoteur (vu qu'il a été nommé par lui) il doit il y avoir un moyen de passer outre ?

Par exemple, dans les parties communes du parking, le sol est irrégulier. D'après la description donnée (béton lissé) et les normes DTU, on devrait avoir environ 2mm sous règle de 20cm. Ici nous avons parfois 1cm sous cette règle et le syndic a répondu à cette affirmation quelque chose du genre "je ne pense pas que l'entreprise voudra venir rectifier ce problème". Le représentant du promoteur qui était présent ce jour-là a acquiescé. D'où le fait que je cherche à outrepasser le syndic, chose que j'ai plus ou moins faite en envoyant des emails concernant ces problématiques à diverses personnes du promoteur. Le promoteur m'a répondu qu'ils vont y réfléchir et me répondre d'ici peu.

Par **beatles**, le **22/09/2024 à 15:10**

Pas obligatoirement ; vous appliquez l'article 8 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions

prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

[/quote]

Comme vous donnez l'impression d'être investi, si j'ai un conseil à vous donner c'est de prendre connaissance de la [loi du 10 juillet 1965](#) et pour son application du [décret du 17 mars 1967](#) ; vous en retirez d'abord l'important puis les détails en fonction du problème posé.

Par **172sp**, le **22/09/2024 à 15:20**

Merci, ça marche, je m'y attelle dès que possible.

Par **172sp**, le **22/09/2024 à 20:21**

Merci pour cette réponse détaillée. C'est rassurant.

Par **beatles**, le **23/09/2024 à 09:44**

172sp le 21/09/2024 à 11:48 :

[quote]Quand je vois sur le contrat final la ligne suivante "**L'ACQUEREUR donne mandat au syndic à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.**" Je me demande si je ne la ferais pas aussi rectifier pour ne pas perdre tout pouvoir en cas de défaut non réparé dans les parties communes. Le syndic ayant été nommé par le promoteur, mais tout de même ratifié en AG.[/quote]

L'acte VEFA étant un contrat dans lequel chaque contractant s'engage à respecter toutes les clauses et il serait très étonnant qu'une telle rectification soit acceptée par le promoteur, sinon il faudrait rectifier tous les contrats.

Le contrat est régi par [ce sous-titre du Code civil](#) et en particulier par l'article 1105 :

[quote]

Les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre.

Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à

chacun d'eux.

Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières.

[/quote]

En signant l'acquéreur VEFA est soumis aux règles particulières de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat des copropriétaires est le maître d'ouvrage des parties communes et son mandataire est le syndic qui le représente vis à vis des tiers et ceci à la date de la livraison des parties communes.

Les parties communes sont en indivision forcée ([Cour de cassation du 12 octobre 2010 pourvoi n° 09-12.082](#)) et étrangères au droit commun de l'indivision résultant des articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du code civil ([Cour de cassation du 11 décembre 2007 pourvoi n° 06-16.642](#)).

L'article 1641-2 du Code civil n'existe pas contrairement au 1642-1 et l'article 1792-6 concerne le contrat de louage.

Pour le 1642-1 il faut faire attention au terme « immeuble » qui pour un immeuble bâti signifie une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle ([BOI-TVA-IMM-10-10-10-20](#)), mais aussi un lot qui est jurisprudentiellement un immeuble.

Le bâtiment en lui-même (parties en indivision forcée) est réceptionné par le syndicat représenté par son syndic et les lots individuellement par les différents acquéreurs.

C'est la loi du 10 juillet 1965 qui s'impose et pas la lecture incomplète de l'article 1641-2 du Code civil.

De plus la clause qui donne mandat au syndic ne fait que reprendre ce qu'impose la loi du 10 juillet 1965 et son absence ne voudrait pas dire que chaque copropriétaire doit être présent et signer le document de remise des parties communes.

Il n'y a aucune faille malgré les efforts de certain(s).

Par **beatles**, le **23/09/2024** à **11:16**

Libre à vous, après de nouvelles modifications pour essayer de retomber sur vos pattes, de continuer et que l'on vous laisse continuer, à envoyer 172sp dans le mur par égocentrisme en lui conseillant de renier un engagement contractuel qui rappelle une obligation que lui impose la loi du 10 juillet 1965.

Je n'ai jamais dit que le 1642-1 ne s'appliquait pas en copropriété mais qu'il fallait savoir l'interpréter et faire la différence entre l'immeuble bâti proprement dit (parties communes) et les lots (parties privatives) que sont aussi des immeubles.

[quote]

Pour le 1642-1 il faut faire attention au terme « immeuble » qui pour un immeuble bâti signifie

une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle ([BOI-TVA-IMM-10-10-10-20](#)), mais aussi un lot qui est jurisprudentiellement un immeuble.

[/quote]

Par **172sp**, le **23/09/2024** à **14:18**

Bonjour,

J'entends vos arguments.

J'ai commencé à lire la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cela m'a apporté quelques précisions sur d'autres points que je n'avais pas trop soulevés. Merci.

En ce qui concerne la réception, j'avais lu un guide PDF de l'ARC à cette adresse :

[https://checkmy-house.fr/wp-content/uploads/2020/10/Copropriete\\_-neuve\\_Comment\\_prendre\\_livraison\\_des\\_parties\\_communes-\\_11.06.13.pdf](https://checkmy-house.fr/wp-content/uploads/2020/10/Copropriete_-neuve_Comment_prendre_livraison_des_parties_communes-_11.06.13.pdf)

Le guide date de 2013 et indique que la loi est assez floue à ce sujet, et qu'il n'existe pas de jurisprudences claires à ce propos. Peut-être que la situation a changé depuis. En tout cas, j'ai tenté de suivre les indications du guide, et de rester dans la procédure du promoteur pour le moment. Bien que j'ai quand même montré du doigt certains défauts directement au promoteur en court-circuitant le syndic.

Cela m'étonne quand même qu'il n'existe pas une jurisprudence où quelqu'un va à l'encontre du promoteur sans passer par le syndic. Dans le pire des cas, je pourrais éventuellement expliquer ma situation sur les réseaux sociaux, si le promoteur est vraiment borné.

Pour la partie garage, le notaire du promoteur est en congé jusqu'au 25, je verrais sa réponse d'ici là. J'espère que le sujet va persister, car j'ai remarqué que mes sujets avaient tendance à disparaître ainsi que mon compte. C'est déjà la troisième ou quatrième fois que je refais le même compte.

Par **beatles**, le **23/09/2024** à **17:35**

L'ARC, sans doute à raison, est l'ennemi des syndicats et trouve que le conseil syndical n'a pas assez de pouvoirs et pousse à ce qu'il obtienne d'être une personne morale au même titre que le syndicat.

Ils ont défendu devant un certain JPM-COPRO qu'un conseil syndical pouvait adhérer à l'ARC, qui est une association 1901, alors qu'il faut être une personne, physique ou morale pour en être membre.



Article 1 d la loi 1901 :

[quote]L'association est la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices. Elle est régie, quant à sa validité, par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.[/quote]

Donc il y a pour le moins partialité puisque pour l'ARC la situation idéale et acceptable serait que le syndic soit épaulé et contrôlé par le conseil syndical lors de la remise des parties communes.

Mais l'on pourrait lui rétorquer à propos de la situation inacceptable qu'il n'existe pas de jurisprudence et que le conseil syndical n'a pas les compétences d'un maître d'oeuvre, ou d'un professionnel, indépendant.

Je pense q'une situation normale idéale et acceptable serait que le syndic soit assisté par un maître d'oeuvre extérieur comme je l'ai préconisé le 21/09/2024 à 17:45 :

[quote]Le syndic n'étant pas un professionnel du bâtiment, un promoteur sérieux provoquera, avant la réception des parties communes, une assemblée générale pour faire nommer un maître d'oeuvre extérieur pour assister à la remise et constater les éventuelles malfaçons ; ce qui n'empêche pas chaque copropriétaire de vérifier et d'en découvrir à leur tour qu'ils signaleront par LRAR au syndic provisoire.[/quote]

Et j'ajouterais d'en faire part au conseil syndical, dont le rôle est de contrôler le syndic, pour voir si ce dernier a bien pris en compte les remarques sur d'éventuelles malfaçons et a agi en fonction.

Pour la présence du conseil syndical c'est à la discrétion du syndic et j'ajouterais qu'il n'existe aucune jurisprudence qui impose, dans toutes les situations, la présence du conseil syndical pour qu'il puisse le contrôler pas plus qu'une éventuelle sanction pour cet oubli.

En cas de non convocation par le syndic l'on peut agir comme je l'ai préconisé dans mes interventions du 22/09/2024 à 14:21 et 15:10 en « informant » le syndic qu'il est toujours à temps de le révoquer au vu du point VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Rappel du dernier alinéa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.[/quote]

... et non pas chaque copropriétaire ; et c'est le syndic qui est le mandataire du syndicat et non pas le conseil syndical.

Mais je remarque que l'ARC ne dit pas, qu'en cas de la situation qu'il prétend inacceptable, qu'il faille aller en justice.

Par **172sp**, le **23/09/2024 à 17:57**

Je comprends.

En fait j'ai fait une première réclamation au syndic et promoteur par LRAR en faisant une liste de tout ce que j'avais observé (environ 3 pages de réserves) et en indiquant le caractère dangereux de certains points. Par la suite, j'ai pu venir à deux reprises lorsque syndic et promoteur étaient présents. Ils ont noté quelques problématiques, mais la visite n'était tout de même pas trop précise. Je trouve que tous ces professionnels manquent sérieusement d'engagement ces dernières années. Un peu comme si rien n'était important et que tout était une blague... Le fait qu'il y ait l'équivalent d'un robinet ouvert qui s'écoule de gaines électriques ne les choquent pas on dirait.

Je n'ai donc pas hésité à envoyer des réserves complémentaires par email, ainsi que des photos des choses les plus choquantes.

Jusqu'à quel point, on verra bien, c'est sûr que je ne vais pas aller jusqu'à la requête à la CEDH. Mais ça me sera formateur pour la suite. Tout comme la lecture des textes de loi.