La livraison d'un immeuble neuf s'accompagne de la désignation d'un syndic provisoire, qui aura pour première mission de convoquer la première assemblée générale et voter notamment le budget de fonctionnement, en vue de l'émission des appels de fonds pour financer les premières dépenses nécessaires.

Il peut même exiger le versement de provision pour faire face aux dépenses suivantes avant la première assemblée générale aux termes de l'article 35 du Décret Copropriété n°67-223 du 17 mars 1967 :

- Dépenses de maintenance ;
- Dépenses de fonctionnement ;
- Dépenses d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Ces appels de fonds soulèvent inévitablement le problème de l'articulation du droit de la copropriété et des dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement et de la date à laquelle les charges de copropriété deviennent exigibles auprès des copropriétaires des lots acquis, et par voie de conséquence, celles qui demeurent à la charge du promoteur-vendeur.

Ces questions financières intéressent à la fois le syndic provisoire, les copropriétaires et … le vendeur-promoteur !

Car si ce dernier n'a pas fini d'achever l'ensemble de l'opération, il peut se garder d'être surpris de recevoir les premiers appels de fonds.

*

La question de l'entrée en application du statut de la copropriété se pose en premier lieu avant d'envisager celle de l'exigibilité des charges réclamées aux acquéreurs.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne recevra application qu'après livraison du premier lot pour les immeubles à construire.

Quant à l'exigibilité des charges de copropriété, la jurisprudence considère que dès lors que l'avancement des travaux est suffisant pour considérer qu'il existe un immeuble bâti, le statut de la copropriété s'applique, et les charges deviennent exigibles.

> Mais comment apprécier le caractère « bâti » lorsque la construction de plusieurs bâtiments est en cours ?

La Cour de cassation a été amenée à préciser que lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments, les règles de la copropriété s'appliquent dès qu'un bâtiment est achevé (Cass., 3ème Civ., 1984, n°82-16.883 ; Cass., 3ème Civ., 12 janvier 2011, n°09-13.822).

L'appréciation du caractère bâti – ici achevé – d'un bâtiment dépendra, en principe, de la livraison du 1er lot.

A cet égard, on notera la définition de l'achèvement du lot vendu – et non de l'immeuble lui-même – à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil (…) lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation,

conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation ».

Cette définition intéresse au premier chef l'acquéreur en VEFA qui seul supporte les charges de copropriété. Ce dernier ne pourra se dispenser d'un tel paiement, au motif que de menus défauts affecteraient « le lot vendu ». Ceux-ci ne font en effet nullement obstacle à caractériser l'achèvement du bâti – ici encore du lot vendu.

Il peut être admis qu'un immeuble puisse être achevé et qu'un lot de copropriété ne le soit pas encore.

C'est la raison pour laquelle le maître d'œuvre doit veiller à établir des attestations d'achèvement distinctes pour les parties privatives et les équipements collectifs de la résidence :

« *Attendu que si le taux d'achèvement d'un bien vendu en l'état futur d'achèvement doit être mesuré en tenant compte des équipements collectifs indispensables à l'utilisation du bien, le maître d'œuvre justifie avoir établi des attestations d'achèvement distinctes pour les parties privatives et les équipements collectifs de la résidence ;* ***qu'en conséquence, l'achèvement de l'immeuble vendu ne pouvait être apprécié sur la base de la seule attestation relative aux parties privatives*** » (Cour d'appel de Paris, 20 novembre 2020, 18/180137).

La livraison du lot de copropriété n'est donc pas un critère pour réclamer les charges de copropriété. Seule la notion d'achèvement sera prise en compte par la jurisprudence pour déterminer la date d'exigibilité.

La 3ème Chambre civile de la Cour de cassation a statué en ce sens dans un arrêt du 22 janvier 2014 (n°12-29.368), aux termes duquel la date d'exigibilité des charges de copropriété auprès des copropriétaires est celle de l'achèvement (et non pas la livraison) des lots acquis.

Pour mémoire, la date d'achèvement du lot de copropriété est la date à laquelle le promoteur notifie aux acquéreurs l'achèvement des travaux, ce dernier stade de la construction rendant exigible le solde du prix de vente.

A cet égard, l'attestation du maître d'œuvre pour attester de l'achèvement des travaux et destinée à justifier des appels de fonds conformément au calendrier d'appel de fonds prévu par le contrat ne devra pas tromper l'acquéreur sur l'état réel d'avancement du chantier.

Car tant que cet achèvement n'aura pas été notifié à l'acquéreur, il sera difficile de lui réclamer quoique ce soit…

Il en résulte que toutes les charges de l'immeuble (tant générales que spéciales) devront être acquittées par le promoteur jusqu'à l'achèvement du lot acquis.

La question du financement de l'opération à compter de la naissance de la copropriété doit donc être anticipée par les parties.

Cette question sera, en principe, réglée dans l'acte de vente.

Compte tenu de la liberté contractuelle des parties, le contrat peut différer de l'état de la jurisprudence actuelle en prévoyant que les charges de copropriété ne seront dues par les acquéreurs qu'une fois la livraison effectuée. Une telle stipulation permettra de fixer, sans ambiguïté possible, une date certaine pour l'exigibilité des

appels de fonds et éviter des contentieux.

Ainsi, le promoteur remboursera à l'acquéreur les appels de fonds qui seraient devenus exigibles avant la livraison de son lot.

Il peut être convenu en outre que l'acquéreur supporte sa quote-part de charges à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que les locaux vendus seront mis à sa disposition, ou à compter de la prise de possession effective, si celle-ci est antérieure.

Dans les ventes en l'état futur d'achèvement, l'achèvement de l'immeuble s'entend du moment où les travaux sont terminés, et se distingue de la livraison, qui correspond à la date de mise à disposition des locaux à l'acquéreur.

Etant précisé que ces clauses ne dispenseront pas nécessairement l'acquéreur de s'acquitter des charges de copropriété, mais lui permettront seulement de réclamer au promoteur d'assumer, à titre définitif, le paiement desdites charges.

Pour éviter tout conflit, la doctrine préconise d'insérer dans les actes de vente une clause aux termes de laquelle le promoteur remboursera à l'acquéreur les appels de fonds qui seraient devenus exigibles avant la livraison de son lot.

Il peut également être prévu de rendre exigibles les charges de copropriété lorsque la livraison de la totalité de l'immeuble aura été notifiée au syndic.

Suivant les stipulations de l'acte de vente, les charges de copropriété deviendront donc exigibles à compter de la livraison du bien, ou de sa prise de possession effective, peu important que le lot vendu soit réputé « achevé ».

Le vendeur de l'immeuble peut donc être amené à assumer les charges

jusqu'à la livraison du lot acquis, peu important que l'ensemble des bâtiments d'une résidence ne soient pas encore achevés.

La doctrine rappelle toutefois qu'une distinction peut être faite entre les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes d'une part, et les charges liées aux services collectifs et éléments d'équipement commun d'autre part.

Selon la doctrine, le copropriétaire d'un lot qui n'est pas achevé, mais dont le lot se situe dans un immeuble où l'avancement des travaux permet de considérer qu'il existe un bâtiment, ne devrait s'acquitter que des charges relatives à la **conservation, l'entretien et l'administration des parties communes**, dès lors que les secondes charges dites spéciales (services collectifs et éléments d'équipement commun) ne présentent pas d'utilité pour son lot tant qu'il n'est pas achevé, et ce en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Aussi, une fois que l'avancement des travaux est suffisant pour considérer qu'il existe un immeuble bâti, le statut de la copropriété et certaines charges communes liées à la conservation, l'entretien et l'administration du bâtiment pourraient être réclamées aux acquéreurs, avant même l'achèvement de leur lot.

Il en est de même pour les assurances, il s'agit de charges communes exigibles auprès des copropriétaires dès la constitution du syndicat des copropriétaires.

L'absence de précision de la part de la jurisprudence nous invite cependant à la prudence dès lors que les acquéreurs seront tentés d'opposer au promoteur les stipulations contractuelles, qui tendent à retarder l'exigibilité des charges de copropriété tant qu'ils n'ont pas pris possession de leur logement.

Recommandations du cabinet BJA :

Le promoteur-vendeur a tout intérêt à traiter dans l'acte de vente, et dans le règlement de copropriété les aspects financiers liés aux appels de charges et avances de fonds avant la livraison de l'ensemble des lots, qu'ils soient liés à la conservation, l'entretien et l'administration normale du bâtiment, ou bien liés aux services collectifs et éléments d'équipement commun (charges spéciales) ; Il devra vérifier le libellé des appels de charges qui lui seront notifiés alors que les travaux sont en cours avant toute contestation.