



La mise en copropriété d'immeubles neufs

Guide de bonnes pratiques

EN PRÉAMBULE



Historiquement, l'action publique en faveur des copropriétés était ciblée sur le parc le plus en difficultés, avec des opérations lourdes et complexes à mettre en œuvre. Son intervention prend aujourd'hui plus d'ampleur avec l'objectif d'agir le plus en amont possible et éviter ainsi le décrochage de nouvelles copropriétés. Sont développés pour cela de nouveaux outils et mesures encourageant les actions préventives : programmes opérationnels et outil observatoire de l'Anah, registre d'immatriculation, assouplissement des règles de majorité, etc.

C'est dans cette logique que s'inscrit Golfe du Morbihan – Vannes agglomération **en mobilisant les acteurs locaux de l'habitat** sur cette dynamique.

Ce guide est un des outils de l'agglomération pour agir en prévention auprès des copropriétés, à destination des acteurs professionnels. Il vise à diffuser les bonnes pratiques sur la mise en copropriété. L'apparition de fragilités dans les copropriétés peut en effet s'anticiper dès leur création, pour les immeubles neufs comme pour la mise en copropriété d'immeubles existants :

- Quelle structure juridique choisir ?
- Quelles précautions prendre dans la rédaction des documents de la copropriété ?
- Comment mobiliser les futurs copropriétaires ?

Ce guide est issu d'un travail collaboratif avec des acteurs que je tiens à remercier vivement pour leur investissement. Je souhaite qu'il contribue à l'objectif de créer des copropriétés durables sur notre agglomération, avec des **copropriétaires impliqués et avertis**.

Pierre Le Bodo

Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

Les copropriétés de l'agglomération en quelques chiffres

1 622 copropriétés réparties sur l'agglomération, représentant **26 711** logements (24,8% du parc de l'agglomération)

75% des copropriétés ont moins de 15 logements

42% des copropriétés ont été construites avant 1949

46% des logements en copropriétés ont été construits entre 1980 et 2000

À qui s'adresse ce guide ?

Ce guide s'adresse aux acteurs impliqués dans le processus de conception et de mise en route des nouvelles copropriétés : promoteurs, notaires, géomètres, bailleurs sociaux, syndics, ADIL, etc.

Ce document recueille des bonnes pratiques recensées par les acteurs locaux, dès l'étape de définition d'un nouveau programme.

Comment a-t-il été élaboré ?

Un groupe de travail composé de professionnels locaux a été réuni par l'agglomération pour concevoir ce guide : promoteurs, géomètres, notaires, bailleurs sociaux et ADIL.

Il a permis d'identifier :

- les pratiques locales en matière de promotion et de création d'une copropriété
- les principaux points de vigilance dans la création des copropriétés
- les actions et/ou méthodes préventives mises en œuvre par les différents acteurs de la conception à la livraison et enfin à la mise en copropriété

Ce guide a été rédigé par Marie Annick Lannou, consultante, le bureau d'études Urbanis et la direction habitat logement de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

SOMMAIRE

Les étapes décisives pour la vie future de la copropriété	p 4-5
1/ Choisir la structure juridique adaptée	p 6-7
2/ Elaborer des actes fondateurs sécurisés	p 8-9
3/ Anticiper la gestion future des copropriétés	p 10-11
4/ Accompagner la mise en copropriété	p 12-13
Les acteurs à contacter	p 14
Les textes de référence pour aller plus loin	p 15
Lexique	p 15

LES ÉTAPES DÉCISIVES POUR LA VIE FUTURE DE LA COPROPRIÉTÉ

MONTAGE



RÉALISATION



MISE EN COPROPRIÉTÉ

Études préalables	Programme	Conception	Pré commercialisation	Construction du bâtiment	Pré livraison	Livraison
<ul style="list-style-type: none"> Étude de faisabilité Décision de programme Maîtrise foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Définition du programme Définition du coût d'objectif 	<ul style="list-style-type: none"> Avant projet APS APD Permis de construire 	<ul style="list-style-type: none"> Obtention de la GFA Dossier de consultation des entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> Actabilité Suivi du chantier 	<ul style="list-style-type: none"> Nomination d'un syndic provisoire Pré-livraison des parties communes 	<ul style="list-style-type: none"> Livraison des parties privatives 1^{er} AG Livraison des parties communes

1 Choisir la structure juridique adaptée



2 Élaborer des actes fondateurs sécurisés



3 Anticiper la gestion future



4 Accompagner la mise en copropriété



1/ Choisir la structure juridique adaptée

Effectué très en amont, le choix du mode de division des biens et du statut juridique des immeubles détermine la vie et le fonctionnement futurs de l'immeuble, du groupe d'immeubles ou de l'ensemble immobilier. À partir de l'analyse des différentes contraintes notamment environnementales, urbaines, foncières et des études de faisabilité, un travail nécessairement itératif entre les différents acteurs impliqués préside au choix du mode de division des biens et du statut juridique.

Les caractéristiques du projet immobilier ont un effet sur le choix du mode de division

Le choix du mode de division tient compte des caractéristiques et de la configuration du projet immobilier ainsi que de son insertion urbaine telles que :

- existence ou non de plusieurs bâtiments et volume de l'opération,
- importance et configuration de l'emprise foncière, des espaces extérieurs et/ou des équipements collectifs, des accès,
- hétérogénéité ou non du foncier et/ou des destinations (habitation propriété privée et/ou de bailleurs sociaux, bureaux, parkings, domanialités publiques et privées, équipements communs ...).

Le choix du mode de division de la propriété

L'ensemble des acteurs impliqués doit évaluer la pertinence, notamment juridique, du statut adapté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier concerné.

- **La copropriété** : le statut de copropriété peut prévoir, si besoin, la création de syndicats secondaires ou des spécialisations de charges par bâtiments.
- **La division en volume d'un ensemble immobilier** : elle est possible en cas de foncier hétérogène ou d'entités homogènes distinctes ou encore de domanialités publiques et privées. Attention au respect des prérequis juridiques (cf Zoom sur la division en volume).

Les spécificités des ensembles immobiliers importants

Pour des ensembles immobiliers importants, il peut être intéressant d'envisager un permis de construire valant division.

Ses avantages : il permet une commercialisation plus aisée. Il permet aussi de constituer en amont des entités homogènes afin d'éviter des scissions ultérieures (sous réserve de l'existence d'accès individualisés).

Ses inconvénients : la création de structure de gestion ad'hoc peut s'imposer, telle qu'une ASL pour des équipements communs (chauffage, espaces verts, voieries, ...).

La constitution, parfois nécessaire, d'ASL, d'AFUL ou d'unions de syndicats dans des ensembles immobiliers importants revient à créer **une nouvelle structure de gestion**. Elle sera dotée d'un système de décision spécifique différent du régime de la copropriété et génératrice de coûts de gestion et de fonctionnement supplémentaires.

Les risques : difficultés pour les copropriétaires à identifier les périmètres d'intervention et les modalités de gestion et de décision de ces structures, désinvestissement des instances de décision, surcoûts de gestion et impayés de charges, ...

ZOOM SUR LA DIVISION EN VOLUME

La division en volume est parfois considérée comme une alternative au statut de la copropriété jugé trop contraignant ainsi qu'un élément facilitateur pour la commercialisation.

Lorsqu'on est en présence d'un ensemble immobilier, la loi du 10 juillet 1965 article 1 alinéa 2 permet en effet d'écarter le statut de la copropriété : « **à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.** »

La division en volume suppose de respecter des prérequis juridiques tels qu'hétérogénéité foncière, présence d'entités distinctes et autonomes, pluralité des bâtiments, diversité des affectations, domanialités publique et privée...

L'urbanisme de dalle est souvent cité pour illustrer le recours à la division en volume.

L'article 28 de la loi de 1965 relatif à la scission des copropriétés précise, depuis la loi ALUR, que la division en volumes d'un bâtiment unique n'est pas possible.

Une division en volume ne répondant pas à ces prérequis peut-être requalifiée en copropriété (cf. encart ci-dessous sur les jurisprudences).

Le choix de la division en volume doit ainsi être précédé d'une analyse juridique associant promoteur, notaire, géomètre afin de vérifier ses fondements et sa pertinence et en tenant compte des évolutions de la jurisprudence. Le recours à la volumétrie doit par ailleurs être justifié dans l'EDD en volume (EDDV).

Une jurisprudence relative à la division en volume

Par opposition au régime de la copropriété, la division en volume est une technique juridique conventionnelle non codifiée et empruntant les fondements du droit de superficie aux articles 552 à 555 du code Civil, d'où l'importance de la jurisprudence.

Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 7 décembre 2016 (pôle 4, chambre 2, n° 14/08274) apporte une contribution en annulant une division en volume constituée de 2 volumes (logement et commerce)

en considérant :

- que la structure, la toiture et les réseaux sont des aménagements communs aux deux volumes, et,
- qu'il manque une organisation conventionnelle pour gérer ces aménagements communs.

La Cour d'Appel conclut en requalifiant la division en volume en copropriété.

Cet arrêté va dans le même sens que celui de la cour de cassation du 19 septembre 2012 (Cass.3ème Civ,n°11-13.679).

▶ A RETENIR

Quelques principes généraux peuvent être énoncés suite aux enseignements issus des interventions publiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté :

- **faire le plus simple possible** pour éviter la complexité juridique et foncière : « une copropriété = une parcelle cadastrale » étant le modèle le plus simple,
- **prévoir la réversibilité ou l'évolution des structures mises en place pour les équipements collectifs ou mutualisés** quand celles-ci s'avèrent nécessaires (clauses facilitant la sortie des conventions ou des ASL, AFUL ou leurs modifications par exemple).

2/ Élaborer des actes fondateurs sécurisés

Fondateurs de la vie des immeubles, l'élaboration des documents organiques tels que l'état descriptif de division (EDD) et le règlement de copropriété (RC) est une étape primordiale. Documents opposables, ils s'inscrivent dans un cadre juridique strict et restent difficilement modifiables en particulier s'agissant de la destination de l'immeuble.

Des points de vigilance relatifs aux documents de la copropriété

Une vigilance dans la rédaction des documents organiques doit notamment être portée sur :

- **la définition de la destination de l'immeuble, des quotes-parts de copropriété et des tantièmes de répartition** des charges qui sont parfois spécialisées (par bâtiment ou équipement par exemple),
- **la détermination des parties communes et des parties privatives.** Le règlement de copropriété doit notamment préciser si les terrasses, balcons, huisseries, jardins sont des parties communes, des parties privatives ou encore des parties communes avec jouissance privative.

Selon la configuration des immeubles, la création de lots privatifs avec des réserves ou des contraintes peut par exemple être privilégiée pour les jardins. De la même façon, les portes palières, qui sont souvent des parties privatives, peuvent être assorties de contraintes afin de faciliter les travaux de mises aux normes incendies ou de rénovation thermique,

- **la description des périmètres de compétences et de domanialités** relatifs en particulier aux espaces extérieurs et voiries.

CAS CONCRET :

La prise en compte dès l'élaboration des statuts juridiques des différences de logiques patrimoniales entre copropriétaires bailleurs privés et bailleurs sociaux publics.

Le souci d'autonomisation des copropriétaires bailleurs sociaux publics peut être pris en compte dès l'amont des opérations dans le cadre des « VEFA sociales » en les impliquant dans le choix du mode de division et des statuts juridiques.

S'agissant d'opérations relativement importantes, la distinction des propriétés par cage d'escalier voire par bâtiment peut souvent être opérée. Elle s'accompagne parfois de la création de syndicats secondaires ou encore de spécialisation de charges (par cage d'escalier ou bâtiment). Dans certains cas, la création de macro-lots dédiés au logement public social peut être privilégiée mais elle établit néanmoins une disparité dans les charges générales. Elle peut également présenter des risques si le macro-lot doit être divisé à terme (dans le cas de mise en vente de logements sociaux par exemple) car cela impliquera de modifier l'EDD et le RC.

ACTEURS IMPLIQUÉS ET MOBILISÉS

Promoteur
Notaire
Géomètre

Des points de vigilance relatifs aux statuts des ASL, AFUL ou unions de syndicats

En cas de création d'ASL, d'AFUL ou d'unions de syndicats, la **rédaction simultanée des documents statutaires** de ces structures de la ou des copropriété(s) est **un gage de sécurité juridique.**

Le règlement de copropriété doit en effet être compatible avec les statuts de l'ASL, de l'AFUL ou de l'union de syndicats.

Il convient alors de veiller à leur cohérence afin d'éviter par exemple des chevauchements voire des doublons de compétences ou encore des lacunes sur l'entretien par exemple de certains espaces extérieurs ou voiries.

Enfin, la réversibilité et/ou l'évolution de ces entités juridiques et de gestion doivent être anticipées au mieux dans les clauses lors de la rédaction des statuts.

CAS CONCRET :

La prise en compte de l'évolution du mode de gestion d'équipements communs à plusieurs bâtiments.

Problématique

Une seule colonne enterrée de réputation a été créée pour deux bâtiments d'un même programme mais constituant deux copropriétés distinctes. Cet équipement est géré par une ASL et en cas de rétrocession de la voie se pose la question de la gestion future de cet équipement.

Solutions

- Scission de l'équipement commun : non réalisable techniquement ;
- Maintien de l'ASL mais coût de gestion et risque de désinvestissement des copropriétaires ;
- Dissolution de l'ASL et mise en place d'une convention de gestion entre les deux bâtiments.

Cette problématique peut aussi se poser pour des équipements collectifs de chauffage situés dans un des bâtiments d'un groupe d'immeubles pouvant être constitués en plusieurs syndicats ou pour des stations desservant plusieurs bâtiments s'il devient nécessaire de les dédoubler en vue d'une individualisation des charges par bâtiments et/ou d'un projet de scission.

▶ À RETENIR

Pour cette étape, **le travail itératif entre géomètres-experts, notaires et promoteurs est essentiel.** Il permet une meilleure appréciation des spécificités ou des contraintes du projet voire de faire évoluer celui-ci ainsi que de sécuriser juridiquement les documents fondateurs de l'immeuble, groupes d'immeubles ou ensemble immobilier.

A ce titre, la transmission au notaire des plans à l'échelle 1/50ème pour le logement et à 1/200ème pour situer le logement dans son environnement est conseillée.

Une rédaction précise et soignée de ces documents permet ensuite une meilleure lisibilité et compréhension des futurs copropriétaires.

3/ Anticiper sur la gestion future de l'immeuble en copropriété

Le positionnement sur le marché du produit immobilier détermine en grande partie la configuration et la conception de l'ensemble immobilier en particulier la nature et l'importance des équipements communs (espaces extérieurs, ascenseurs, halls...). Le niveau des prestations défini en cohérence avec le type d'acquéreurs ciblés impacte directement le montant des charges courantes ainsi que des charges relatives aux futurs travaux.

Un travail itératif pour affiner et ajuster les charges

Dès la période de conception du produit jusqu'au dossier de consultation des entreprises, un travail associant promoteur et syndic doit être effectué afin d'estimer puis affiner les montants des charges courantes.

Il peut en résulter des inflexions notables sur l'importance et la nature des équipements communs afin d'adapter leur coût de maintenance et d'entretien aux caractéristiques économiques de la cible visée et prévenir ainsi l'apparition d'impayés de charges.

Ces modifications du projet initial impliquent également un travail concerté avec les géomètres et notaires pour adapter si besoin l'EDD et le règlement de copropriété.



Des points de vigilance

Outre la vigilance accordée en amont à la qualité constructive et architecturale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, une attention particulière en termes de maîtrise des charges doit être portée sur :

- **L'importance des parties communes** et plus particulièrement des espaces extérieurs privés et des locaux collectifs.
- **Le choix du système de chauffage et du mode d'individualisation des charges de chauffage collectif.**
- **L'anticipation**, en particulier dans le règlement de copropriété, sur la réalisation de travaux tels que le ravalement, l'amélioration énergétique ou l'optimisation de la sécurité incendie : réserves ou contraintes relatives aux parties privatives potentiellement concernées, clauses d'harmonie...



CAS CONCRET :

La prise en compte de futurs travaux de ravalement dans le cadre d'un ensemble immobilier divisé en volume.

Un ensemble immobilier en L a fait l'objet d'une division en volume distinguant les logements des bureaux. Dans la perspective d'un futur projet de ravalement, plusieurs questions peuvent se poser sur :

- la faisabilité d'une prise de décision sur l'ensemble immobilier,
- la réalisation concertée de ce ravalement dans un souci d'harmonisation de la façade de l'ensemble immobilier en l'absence de prescriptions ou de clauses spécifiques dans l'EDDV (clause d'harmonie de l'ensemble immobilier par exemple).

4/ Accompagner la mise en copropriété

Un accompagnement de la mise en copropriété via la mobilisation de l'ensemble des acteurs impliqués et l'information des copropriétaires est essentiel pour une mise en route sécurisée de la copropriété créée.

Un processus de livraison des parties communes impliquant promoteur et syndicat des copropriétaires

Le processus suivant de livraison des parties communes permet de sécuriser la mise en copropriété :

- **Pré - livraison des parties communes avant la première Assemblée Générale** : elle est effectuée par le promoteur avec les entreprises afin de lister les éventuels dysfonctionnements qu'il convient de résoudre et ainsi de limiter les réserves. Cette pré-livraison, qui n'est pas une étape juridique, permet de préparer de façon optimale la première assemblée générale.

- **Convocation de la première AG par le syndic provisoire avant la livraison des parties communes** et en présence du promoteur. Cette AG, premier acte de la vie de la copropriété, aboutit notamment à la nomination du syndic et d'un conseil syndical, ainsi qu'à la validation des contrats de gestion et de maintenance.

- **Livraison des parties communes** par le promoteur et en présence du syndic et du conseil syndical. Le syndic a en charge, avec l'assistance du conseil syndical, l'état des lieux des parties communes et la signature du procès verbal assorti des éventuelles réserves.

Des syndics de copropriétés neuves disposant de compétences spécifiques

La mise en copropriété d'un immeuble neuf est un domaine relativement complexe car il ne concerne pas seulement le droit de la copropriété, mais également le Code civil ainsi que le Code des assurances qui définissent les responsabilités respectives des promoteurs, des entreprises de construction et les garanties qui s'appliquent.

Différant de la gestion courante des copropriétés existantes, la gestion des immeubles neufs nécessite ainsi de la part du syndic provisoire puis du syndic, des compétences spécifiques dans le domaine de la construction, des assurances et des garanties des bâtiments outre leurs compétences « classiques » de gestionnaires.



Une information nécessaire des nouveaux acquéreurs mobilisant l'ensemble des acteurs aux différentes étapes du projet immobilier et de la mise en copropriété

Une grande partie des copropriétaires méconnaissent souvent le fonctionnement de la copropriété et peuvent avoir du mal à identifier qui fait quoi, et la responsabilité de chacun en cas de problèmes. Cette méconnaissance peut, dès le démarrage de la copropriété, créer des tensions ou encore une désaffection par les copropriétaires des organes de décision et de gestion des copropriétés. Selon leurs champs de compétences et de responsabilités, plusieurs acteurs sont ainsi à mobiliser pour assurer une information des acquéreurs en fonction des différentes étapes du processus de réalisation de l'immeuble et de mise en copropriétés.

- **Le promoteur**, avant la signature de l'acte de vente, envoie le programme avec la notice descriptive du projet et du logement ainsi que le règlement de copropriété, l'EDD et les plans à différentes échelles. La diffusion par le promoteur d'un guide ou d'un livret sur l'immeuble et les appartements intégrant des informations d'une part sur la livraison des logements, la remise des clés, les garanties et les assurances et d'autre part sur les caractéristiques de l'immeuble, du logement et de leurs équipements permet une meilleure information de l'acquéreur.

- **Le notaire**, lors de la signature de l'acte de vente, a un rôle de conseil et d'information important auprès des futurs copropriétaires. Dans cette perspective, il convient d'explicitier notamment la composition du lot acquis (parties privatives, quotes-parts de parties communes,...), certaines particularités du règlement de copropriété (par exemple les parties communes avec jouissance privative, les spécialisations des charges, l'existence d'une ASL...) et la gestion de la copropriété (montants des charges courantes, modalités des appels de fonds). De façon plus générale, il peut préciser le processus de mise en copropriété de l'immeuble neuf et conseiller aux acquéreurs de s'informer sur le fonctionnement et la gestion d'une copropriété auprès des acteurs ressources locaux tels que l'ADIL.

- **Le syndic provisoire et le syndic élu**, sont les principaux interlocuteurs des copropriétaires sur le fonctionnement et la gestion de la nouvelle copropriété créée. La diffusion par le syndic d'un « livret d'accueil des copropriétaires » peut ainsi être l'opportunité d'explicitier les règles de fonctionnement et de gestion de la copropriété ainsi que ses éventuelles particularités. Ce livret peut utilement être complété par la liste des principaux acteurs ressources locaux.

Un affichage dans les parties communes peut également améliorer l'information des habitants : coordonnées du gestionnaire de l'immeuble, des membres du conseil syndical, des services des déchets et encombrants..., explications sur le rôle du syndic, conseil syndical et assemblée générale...

▶ À RETENIR

L'accompagnement des copropriétaires via la mobilisation de l'ensemble des acteurs impliqués vise à en faire **des copropriétaires avertis et responsables** ainsi qu'à prévenir des tensions ou des incompréhensions entre les copropriétaires et ces acteurs.

LES ACTEURS À CONTACTER



Les services de l'agglomération peuvent être consultés dès la définition du projet immobilier
02 97 68 14 24 / courrier@gmvagglo.bzh

La direction aménagement urbanisme, service autorisations droits du sol

- ▶ Au stade de l'avant projet :
 - pour vérification du respect des règles d'urbanisme
 - pour s'assurer de l'insertion du projet dans son environnement.

La direction environnement, service prévention et gestion des déchets :

- ▶ Au moment de l'avant projet pour avoir confirmation du mode de collecte et déterminer les besoins, en amont du dépôt du permis de construire :
 - mode de collecte : en apport volontaire ou en bacs
 - apport volontaire : type, nombre et implantation des conteneurs
 - collecte en bacs : dimensionnement et implantation du local de stockage et de l'aire de présentation à la collecte
 - implantation compostage collectif
- ▶ Au moment de la livraison pour le démarrage des collectes et la sensibilisation des résidents.

La direction environnement, service environnement énergie climat

- ▶ Au moment de l'avant projet pour déterminer l'opportunité de l'équipement en panneaux solaires (électrique ou thermique).

La direction habitat logement

- ▶ Pour une programmation de logements sociaux souhaitée en année N : à contacter à l'automne en N-1 pour établir la programmation.



L'Agence départementale d'information sur le logement a pour vocation d'offrir gratuitement au public des conseils juridiques, financiers et fiscaux sur toutes questions relatives à l'habitat, dont la copropriété.

Un seul numéro pour prendre rendez-vous avec un conseiller-juriste : 02 97 47 02 30.

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE POUR ALLER PLUS LOIN

- ▶ **Se reporter au site** : www.legifrance.gouv.fr
- ▶ **Association Syndicale de propriétaires (ASL/AFUL)** : ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006
- ▶ **Copropriété** : loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et décret n°67-223 d'application du 17 mars 1967
- ▶ **Permis valant division** : article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme
- ▶ **Union de syndicat** : loi n°65-557 du 10 juillet 1965 – article 29.

LEXIQUE

- AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
- AG : Assemblée Générale des copropriétaires
- APD : Avant Projet Définitif
- APS : Avant Projet Sommaire
- ASL : Association Syndicale Libre
- EDD : Etat Descriptif de Division
- EDDV : Etat Descriptif de Division Volumétrique
- GFA : Garantie Financière d'Achèvement
- RC : Règlement de Copropriété

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

Parc d'Innovation Bretagne Sud II
30 rue Alfred Kastler - CS 70206
56006 VANNES CEDEX

Tél. 02 97 68 14 24

golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh
