



Mars 2017

Copropriété

Réception d'un immeuble neuf : les bons réflexes à adopter

Quelles sont les démarches à accomplir pour bien réceptionner la livraison des parties communes d'une copropriété ?

Lorsque l'on achète un bien en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), la livraison des espaces communs n'est pas une simple formalité. Beaucoup de copropriétaires y accordent peu d'importance préférant se concentrer sur les parties privatives alors que les conséquences de malfaçons sur les parties communes sont souvent sans commune mesure. Ce désintérêt s'explique notamment par le fait que ces dernières années les bâtiments nouvellement construits intègrent des éléments d'équipement collectifs de plus en plus nombreux et complexes, nécessitant des compétences techniques et juridiques très pointues pour en vérifier le bon fonctionnement.

Avant la livraison de l'immeuble neuf

Avant même la remise des clés aux copropriétaires, le promoteur nomme un syndic dit « provisoire ». Afin d'éviter qu'il assure seul la livraison des parties communes et commette des oublis qui pourraient coûter cher au syndicat des copropriétaires, les futurs habitants de l'immeuble devront préalablement contacter le promoteur pour qu'il effectue la première assemblée générale avant la livraison.

Au moment de la livraison de l'immeuble neuf

Le rôle du syndic provisoire est de signer l'acte de livraison de l'immeuble nouvellement construit, mais en aucun cas de garantir le bon fonctionnement des éléments d'équipements collectifs de l'immeuble. En effet, compte tenu de la complexité des ouvrages exécutés (ascenseurs, portes de garages, contrôle d'accès, pompe de relevage, VMC à double flux, station de chauffage avec panneaux solaires etc.) les syndics - et les copropriétaires - ne disposent pas d'une compétence technique suffisamment aboutie, pouvant assurer la vérification des ouvrages proposés par le promoteur lors de la livraison de l'immeuble. Il est donc conseillé de se faire assister par un maître d'œuvre ou un bureau d'études spécialisé dans cette démarche.

Cette assistance représente une véritable assurance pour les copropriétaires et le syndic. En effet, la présence d'un maître d'œuvre extérieur permet de prévenir d'éventuels contentieux en faisant notamment jouer la garantie de parfait achèvement. Cette assistance technique pourra être votée lors de la première assemblée générale ou bien à défaut le conseil syndical pourra se faire également assister par un conseil de son choix, comme le prévoit l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**Lors de la livraison des parties communes.**

Une fois livrée, le syndic provisoire a pour rôle de « mettre en route » la résidence. C'est à lui que revient les signatures des contrats de fluides (eau, électricité, gaz,...), indispensables à l'habitabilité de l'immeuble. Il est donc conseillé aux copropriétaires d'entrer en contact avec le syndic provisoire, afin de vérifier ces éléments. Il devra aussi gérer tout ce qui a trait au budget et à l'administration de l'immeuble en veillant à optimiser les charges. Il s'agit d'assurer la mise en place de la comptabilité de l'immeuble, mais aussi de choisir les fournisseurs et d'exécuter les premiers appels d'offres. Le syndic se doit aussi de souscrire les contrats d'assurance de l'immeuble et éventuellement ceux de maintenance. Il devra également veiller au bon fonctionnement du conseil syndical et effectuer le recrutement du personnel de l'immeuble le cas échéant.

Vigilance. *Les copropriétaires doivent être vigilants sur les durées respectives des contrats signés auprès des prestataires : elles ne doivent pas excéder la durée du mandat du syndic provisoire. En revanche si le contrat de syndic est reconduit lors de la première assemblée générale, le syndic peut tout à fait signer des contrats pour la copropriété allant au-delà de la durée de son mandat (sous réserve de l'acceptation de l'assemblée générale).*

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>