

LES DEFAUTS ET LES GARANTIES DANS UNE PROPRIÉTÉ PAR ETAGES RECEMMENT LIVREE

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES.....	2
3. LA NATURE DU CONTRAT D'ACHAT DE L'APPARTEMENT PAR LE PROPRIETAIRE D'ETAGES.....	3
3.1. CONTRATS DIFFERENTS ENTRE ACHETEURS	3
3.2. DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION	3
3.3. CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE EN ENTIER	4
3.4. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEES	4
4. LE ROLE DE L'ADMINISTRATEUR.....	4
5. LE MANDAT A UN AVOCAT	5
6. LA PROCEDURE.....	5
7. CONCLUSIONS	5

1. INTRODUCTION

En voilà un sujet intéressant. Tous les administrateurs de PPE ont été confrontés, un jour ou l'autre à la problématique des défauts constatés dans les parties privatives et communes d'une propriété par étages.

Que faire devant l'insistance des propriétaires d'étages qui souhaitent que l'administrateur intervienne auprès de leur vendeur ou de leur constructeur pour réclamer ces finitions et l'élimination des défauts.

Est-ce vraiment le rôle de l'administrateur d'entrer dans cette problématique. A quelles conditions doit-il le faire ? jusqu'où peut-il défendre les intérêts de ses mandants ?

Nous allons tenter d'y voir plus clair du côté pratique, même si ce sujet est d'une complexité juridique indéniable.

2. LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

Nous savons que la communauté des propriétaires d'étages a une existence toute relative. Elle ne peut agir que dans certains cas et sous certaines conditions. Elle ne peut le faire que par l'intermédiaire d'un mandataire nommé par l'assemblée générale, souvent par l'administrateur de la propriété par étages.

C'est le cas notamment lorsque l'assemblée décide de réaliser certains travaux sur les parties communes et d'en confier l'organisation à l'administrateur.

Celui-ci va alors, d'ordre et pour le compte de la communauté, passer un contrat d'entreprise au sens des articles 363 et suivants du Code des Obligations. L'entrepreneur s'oblige ainsi à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître, la communauté des propriétaires d'étages par l'intermédiaire de l'administrateur, s'engage à lui payer.

Si l'ouvrage présente un défaut, la communauté des propriétaires d'étages, par l'intermédiaire de l'administrateur établira un avis de défaut et demandera à l'entrepreneur de réparer l'ouvrage à ses frais, voire une réduction du prix et éventuellement des dommages et intérêts.

La communauté pourra tenter une action en justice pour obtenir réparation, voire une réduction du prix. Elle se basera sur le contrat qu'elle a passé avec l'entrepreneur par l'intermédiaire de l'administrateur.

Pour la construction initiale du bâtiment, chaque propriétaire d'étages a passé ce contrat avec son constructeur ou son vendeur. La communauté des propriétaires d'étages n'est pas partie aux contrats et de ce fait n'a pas la possibilité d'intervenir selon l'exemple donné précédemment.

3. LA NATURE DU CONTRAT D'ACHAT DE L'APPARTEMENTS PAR LE PROPRIETAIRE D'ETAGES

Lors de la vente initiale d'un lot de propriété par étages, les montages juridiques les plus utilisés sont :

Le contrat de vente immobilière avec le vendeur pour le lot non construit (généralement part du terrain) et en parallèle la signature d'un contrat d'entreprise générale avec l'entrepreneur chargé de la construction du bâtiment.

- ✓ Ces deux contrats et leurs conditions donnent les bases juridiques nécessaires, notamment en matière de garantie.
- ✓ Le contrat de vente immobilière découle des dispositions des articles 216 et suivants du Code des obligations.
- ✓ Le contrat d'entreprise découle des dispositions des articles 363 et suivants du Code des Obligations.

Le contrat de vente immobilière avec le vendeur auquel est inclus un descriptif de vente qui fait partie intégrante de l'acte notarié.

- ✓ La garantie ne découle de ce fait que des éléments indiqués dans l'acte et des conditions des articles 216 et suivants du CO.

Le choix et la nature du contrat utilisé est très souvent déterminé par le prêteur hypothécaire qui au début de beaucoup de promotions immobilières, tient le couteau par le manche.

3.1. CONTRATS DIFFERENTS ENTRE ACHETEURS

Les clauses de garanties peuvent encore être différentes en fonction des contrats passés par chaque propriétaire d'étages. C'est le cas bien souvent si des notaires différents sont intervenus dans le dossier.

Cela est très certainement le cas également si des courtiers différents sont intervenus dans la vente des lots.

Cette situation complique très fortement le dossier, surtout en cas de procédure engagée par les copropriétaires pour la réparation de défauts ou la réclamation d'autres revendications.

3.2. DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

Le descriptif de construction peut également différer d'une vente à l'autre. Que faire si un descriptif indique des pavés dans les zones de circulation couverte du bâtiment (partie

commune) et qu'un autre descriptif fourni à un autre acheteur prévoit du marbre au même endroit du bâtiment.

Cette problématique est plus souvent rencontrée que l'on ne le croit.

3.3. CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE EN ENTIER

C'est la conjugaison de ces contrats d'entreprise qui permettent la construction du bâtiment dans sa globalité. Pour protéger le promoteur, le vendeur ou le constructeur d'une résiliation impromptue de ces contrats, ces derniers utilisent souvent le droit de réméré dans les actes. Cela leur permet de racheter au prix vendu le lot d'un propriétaire d'étages récalcitrant ou qui ne payerait pas les acomptes prévus.

3.4. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEES

Que les défauts se trouvent sur les parties communes ou les parties privées, la garantie découle de la nature des contrats passés par les propriétaires d'étages et d'aucun autre. L'action visant à obtenir la réparation d'un défaut sur les parties communes peut être intentée par un copropriétaire seulement. Si les conclusions sont une réduction du prix, il n'obtiendra que la réduction proportionnellement en rapport avec les millièmes de son lot.

4. LE ROLE DE L'ADMINISTRATEUR

De l'avis du soussigné, le rôle de l'administrateur s'arrête à établir l'inventaire des défauts, retouches et finitions sur les parties communes et à faire l'avis des défauts obligatoires qui découle de toutes les formes de contrats. Si le constructeur ou le propriétaire vendeur est réceptif à cette communication et que les défauts et retouches se résorbent dans les meilleurs délais, l'ensemble des intervenants sortiront gagnants.

L'administrateur aura pris soin de prévoir des honoraires particuliers dans cette interaction qui ne l'oblige que pour autant qu'elle soit prévue contractuellement entre lui et les propriétaires d'étages. Il doit savoir reconnaître son impuissance rapidement, dans tous les cas, bien avant l'échéance contractuelle des garanties prévues dans les contrats passés par les propriétaires d'étages avec leur vendeur ou leur constructeur.

Les propriétaires d'étages doivent être avertis dès le début de la relation que la communauté ne dispose d'aucunes garanties et que celles-ci les concernent individuellement.

Dès que les démarches avec le vendeur ou le constructeur ne servent plus à grand-chose, l'administrateur doit rappeler aux propriétaires d'étages quels sont leurs droits et se décharger de ses responsabilités au profit d'un conseil juridique qui devrait être mandaté par les copropriétaires qui souhaitent défendre leurs intérêts. L'assemblée générale peut être utilisée pour cette information. En aucun cas elle ne pourra décider de l'ouverture d'une procédure, puisque cette démarche appartient à chacun de ses membres individuellement.

5. LE MANDAT A UN AVOCAT

Le ou les propriétaires d'étages peuvent confier la défense de leurs intérêts à un avocat. Ils peuvent se regrouper pour l'ouverture de cette action juridique et utiliser le même homme de loi. Ils détermineront avec celui-ci la possibilité d'ouvrir une procédure en garantie en tenant compte du détail de leurs contrats.

Les frais d'une telle procédure ne sont pas de la compétence de la communauté des propriétaires d'étages et de ce fait ne font pas partie des frais et charges communs.

Cette action ne change pas, que cela soit des défauts sur les parties privatives ou sur les parties communes.

Si tous les propriétaires d'étages d'un immeuble acceptent d'ouvrir cette action, les frais qui en découlent peuvent transiter par l'assemblée générale pour autant que tous l'acceptent.

6. LA PROCEDURE

Le conseil des propriétaires d'étages déterminera si l'action doit faire l'objet de conclusions visant à obtenir la réparation du défaut ou la diminution du prix de vente. Cette stratégie est propre à la forme et à la nature des contrats passés. L'avocat qui prend la responsabilité de la procédure sera à même de guider les copropriétaires sur ce point.

7. CONCLUSIONS

Vous avez pu constater la difficulté pour un administrateur non juriste à intervenir dans ces situations qui peuvent être parfois compliquées. Si un conseil peut être donné à l'ensemble des praticiens, c'est bien celui de reconnaître assez tôt son impuissance et de proposer aux propriétaires d'étages de confier la défense de leurs intérêts à un avocat pour autant que la valeur litigieuse soit suffisamment importante.