

PROMOTEURS ET COPROPRIÉTÉS · MODÈLE DE DOCUMENT

Procès-verbal de livraison des parties communes

RÉF. PV-LPC

QUI SOMMES-NOUS ?

Harmony by Depanneo opère la maintenance multitechnique de vos bâtiments partout en France, avec une plateforme de pilotage des interventions et un interlocuteur dédié.

+1 700

techniciens audités sur le territoire national

10 ans

d'expertise en maintenance multitechnique

Un interlocuteur dédié

et une plateforme de suivi des interventions

Vous décidez. Nous exécutons.

SITE

www.depanneo.com/harmony

TÉLÉPHONE

09 72 19 64 14

Parler à un expert

PROMOTEURS ET COPROPRIÉTÉS · MODÈLE DE DOCUMENT

Procès-verbal de livraison des parties communes

Ce procès-verbal constate la remise, par le vendeur d'un immeuble neuf vendu en l'état futur d'achèvement, des parties communes au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic. Il établit un état initial opposable : périmètre inspecté, participants, documents remis, réserves localisées et prouvées, criticité, responsable désigné, échéance de reprise et état de la levée. Les champs à renseigner sont matérialisés ; une notice d'utilisation figure en fin de document.

Modèle fourni à titre indicatif, à adapter et à faire valider avant usage. Il ne remplace ni le procès-verbal de réception des travaux, établi entre le maître d'ouvrage et les entreprises, ni l'analyse juridique d'un refus de livraison ou de ses suites. Le périmètre des parties communes dépend du règlement de copropriété.

1 Identification de l'opération et des participants

Programme immobilier	Désignation :		
Adresse et bâtiments			
Vendeur (promoteur)	Dénomination et adresse :		
Représentant du vendeur	Nom :	Qualité :	
Syndicat des copropriétaires	Désignation :		
Syndic (provisoire ou désigné)	Dénomination et adresse :		☐ Provisoire ☐ Désigné
Représentant du syndic	Nom :	Qualité :	
Conseil syndical, s'il existe	Membres présents :		
Expert technique, s'il intervient	Nom :	Organisme et mandant :	
Réception des travaux	Date :	☐ Sans réserves ☐ Avec réserves · Réf. du PV :	
Convocation	Date d'envoi :	Mode d'envoi :	
Visite de livraison	Date :	Heure de début :	Heure de fin :

2 Objet

La réception des travaux a été prononcée le / /, au sens de l'article 1792-6 du Code civil, entre le maître d'ouvrage et les entreprises. Le vendeur a convoqué le syndic, représentant du syndicat des copropriétaires en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, afin de constater la remise des parties communes de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus.

Après visite du périmètre décrit à la section 3, le présent procès-verbal consigne l'état constaté, les documents remis et attendus, ainsi que les réserves formulées. Il constitue l'état initial des parties communes avant leur mise en exploitation.

3 Périmètre inspecté

Cocher les ensembles visités et le type de contrôle réalisé. Reporter le numéro des réserves rattachées à chaque ensemble.

ENSEMBLE INSPECTÉ	VISUEL	FONCTIONNEL	DOCUMENTAIRE	NON VISITÉ	RÉSERVES N° / OBSERVATIONS
Halls et circulations	☐	☐	☐	☐	
Toiture et façades	☐	☐	☐	☐	
Parkings, accès et cheminements	☐	☐	☐	☐	
Espaces extérieurs	☐	☐	☐	☐	
Locaux techniques	☐	☐	☐	☐	
Locaux destinés aux déchets	☐	☐	☐	☐	
Espaces supports de la propreté ou du gardiennage	☐	☐	☐	☐	
Éclairage des parties communes	☐	☐	☐	☐	
Ventilation	☐	☐	☐	☐	
Chauffage collectif	☐	☐	☐	☐	
Ascenseurs	☐	☐	☐	☐	
Sécurité incendie	☐	☐	☐	☐	
Accessibilité des installations	☐	☐	☐	☐	
Autre :	☐	☐	☐	☐	

Mise en service effective des équipements collectifs : ☐ Constatée pour tous ☐ Non constatée pour :

4 Documents remis et documents attendus

Les documents absents sont consignés ici, séparément des réserves techniques, avec une date de remise attendue.

DOCUMENT	REMIS	ATTENDU	DATE DE REMISE ATTENDUE	OBSERVATIONS
Plans à jour	☐	☐		
Dossier des ouvrages exécutés	☐	☐		
Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO, art. R. 4532-95 du Code du travail)	☐	☐		
Notices d'utilisation et de maintenance	☐	☐		
Contrats attachés aux installations	☐	☐		
Rapports de contrôle	☐	☐		
Garanties	☐	☐		
Inventaire des équipements collectifs	☐	☐		
Autre :	☐	☐		

Clés, badges et moyens d'accès remis : ☐ Oui, selon inventaire joint ☐ Non ☐ Partiellement

5 Tableau des réserves

Les deux premières lignes sont des exemples de formulation, à supprimer avant usage. Chaque réserve conserve son numéro jusqu'à sa levée.

N°	LOCALISATION (ZONE, ÉQUIPEMENT)	DESCRIPTION DU DÉFAUT	PHOTO N°	CRITICITÉ	RESPONSABLE DÉSIGNÉ	ÉCHÉANCE DE REPRISE	CONTRE- VISITE	STATUT
01 Exemple	Bât. A, hall d'entrée, porte d'accès	La porte ne se referme pas seule après passage	P-01, P-02	Élevée	Vendeur	À renseigner	À renseigner	Ouvert
02 Exemple	Parking, niveau -1, place n° ...	Marquage au sol incomplet	P-03	Courante	Vendeur	À renseigner	À renseigner	Ouvert

Ajouter des lignes ou une feuille annexe numérotée si nécessaire. Les photographies sont numérotées et jointes au procès-verbal.

Criticité et statuts à utiliser

VALEUR	CONDITION D'ATTRIBUTION
Criticité élevée	L'anomalie touche la sécurité, l'accès ou une fonction essentielle de l'immeuble.
Criticité courante	Le défaut est sans incidence immédiate sur la sécurité, l'accès ou l'usage.
À qualifier	La gravité ne peut pas être appréciée lors de la visite ; un avis technique est attendu.
Statut « Ouvert »	Le défaut est constaté et n'a pas encore été repris.
Statut « À vérifier »	Une reprise est déclarée ; elle reste à contrôler lors de la contre-visite.
Statut « Corrigé »	La correction a été contrôlée et validée ; la preuve de clôture est jointe.

6 Décision

- ☐ Livraison des parties communes prise sans réserves
- ☐ Livraison des parties communes prise avec réserves : réserves n° à (nombre total :)
- ☐ Livraison des parties communes refusée

Faits motivant le refus	Équipement indispensable absent ou immeuble inutilisable conformément à sa destination (art. R. 261-1 du CCH) :
Preuves	Photos, mesures, rapports n° :
Conséquences constatées	
Nouvelle visite envisagée	Date :

7 Rappel des délais applicables aux défauts apparents

- ☐ **Article 1642-1 du Code civil** : le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des défauts de conformité ou vices de construction alors apparents ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession.
- ☐ **Article 1648, alinéa 2, du Code civil** : l'action fondée sur ces défauts doit être introduite dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut en être déchargé.
- ☐ **Défauts révélés après la visite** : ils sont notifiés par écrit au vendeur et ajoutés au tableau des réserves sous un nouveau numéro, avec leur date de notification.

8 Formule de clôture et signatures

Les participants reconnaissent l'exactitude des constats consignés dans le présent procès-verbal, qui comporte pages, photographies et pièces jointes.

Fait à, le / /, en exemplaires originaux.

	VENDEUR OU REPRÉSENTANT	SYNDIC, POUR LE SYNDICAT	CONSEIL SYNDICAL, S'IL ASSISTE	EXPERT TECHNIQUE, S'IL INTERVIENT
Nom				
Qualité				
Date				
Signature				

En cas de refus de signature

Partie refusant de signer	Nom et qualité :
Motif du refus et désaccords consignés	

Notice d'utilisation

Cadre du document

- ☐ **Deux actes distincts** : la réception des travaux (article 1792-6 du Code civil) lie le maître d'ouvrage aux entreprises ; la livraison des parties communes établit l'état de l'ensemble immobilier transféré au syndicat. Ce procès-verbal ne se confond pas non plus avec la livraison d'un logement ou le contrôle des lots privatifs.
- ☐ **Parties communes** : l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 les définit comme les portions de bâtiment et de terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Vérifiez le périmètre au règlement de copropriété.
- ☐ **Entreprises** : elles ne sont pas parties à cette livraison. Elles interviennent ensuite sur les reprises, sous la coordination du vendeur.
- ☐ **Garanties** : leur point de départ est la réception des travaux, non la livraison au syndicat. Parfait achèvement : un an (article 1792-6) ; bon fonctionnement : deux ans (article 1792-3) ; dix ans pour la responsabilité visée à l'article 1792-4-1. L'assurance dommages-ouvrage (article L. 242-1 du Code des assurances) peut être mobilisée selon la nature et la gravité du désordre.

Préparer et conduire la visite

ÉTAPE	ACTION
1	Examiner les plans, les rapports, les notices et les inventaires transmis par le vendeur.
2	Organiser un parcours couvrant tout le périmètre de la section 3.
3	Réaliser les contrôles visuels, fonctionnels et documentaires.
4	Photographier les anomalies et relever les références des équipements concernés.
5	Classer chaque constat selon sa criticité et désigner un responsable et une échéance.

Rédiger chaque réserve

Rattachez chaque constat à une zone, une preuve, un responsable et une échéance. Un libellé tel que « finitions à reprendre » ne permet ni de localiser le défaut ni de vérifier sa correction. Décrivez l'écart constaté par rapport au fonctionnement ou à l'état attendu, et indiquez le numéro des photographies.

Suivre les réserves jusqu'à leur levée

- ☐ Mettre à jour le statut de chaque réserve : « Ouvert », puis « À vérifier » lorsque la reprise est déclarée, puis « Corrigé » après contrôle.
- ☐ Conserver la preuve de correction et la preuve de clôture pour chaque réserve.
- ☐ Formaliser la levée de l'ensemble des réserves par un quitus de levée des réserves.
- ☐ Déclencher une escalade si la non-conformité persiste. Une action en justice engagée par le syndic nécessite l'autorisation de l'assemblée générale (article 55 du décret du 17 mars 1967).

Préparer le passage à l'exploitation

- ☐ Intégrer les équipements collectifs dans l'inventaire.
- ☐ Reprendre les contrats réglementaires attachés aux installations.
- ☐ Programmer la maintenance préventive.
- ☐ Assurer la continuité de service pendant la levée des réserves.

Vérifier avant signature

- ☐ La date de la réception des travaux et la référence de son procès-verbal.
- ☐ L'identité et la qualité des participants.
- ☐ Le périmètre inspecté et les ensembles non visités.
- ☐ Les documents remis et la date de remise des documents attendus.
- ☐ La localisation, la preuve, la criticité, le responsable et l'échéance de chaque réserve.
- ☐ La décision cochée et, en cas de refus, les faits, les preuves et les conséquences.

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 09 72 19 64 14