



SYNDIC, UN NOUVEAU MÉTIER

La loi SRU du 13 décembre 2000 marque le point de départ d'une série impressionnante de changements radicaux dans la gestion des copropriétés. Peu de professions ont subi un tel déluge de textes réglementaires !

Ainsi, depuis 2000, la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété a-t-elle été modifiée en moyenne tous les ans ; 80 % des articles composant son décret d'application ont été modifiés... En outre, des dizaines de décrets et d'arrêtés visant en particulier la santé des occupants des immeubles ont créé de nouvelles contraintes pour les copropriétaires et de nouvelles missions pour le syndic !

Moyennant des investissements financiers et humains considérables, le Groupe Oralia s'est adapté afin d'accompagner les copropriétaires en maîtrisant parfaitement son nouveau métier.

NOUVELLES MISSIONS, NOUVELLES RESPONSABILITÉS

Le syndic n'est plus seulement chargé "d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété..." (article 18 de la loi de 1965). Il ne se contente pas de payer les fournisseurs ou de faire réparer les fuites !

La valeur ajoutée apportée dans ses nouvelles missions au service des copropriétaires, de leur information, de leur santé et de la bonne gestion de leur patrimoine est sans commune mesure avec ce qu'elle était il y a seulement cinq ans. D'une manière plus globale, le rôle du syndic, qui a tellement changé, doit être réévalué.

Des compétences techniques et juridiques pour la gestion de votre immeuble

Le syndic vit chaque jour une véritable révolution de son métier, comme le garagiste qui doit aujourd'hui maîtriser l'électronique autant que la mécanique...

Par exemple, après avoir procédé à une **mise en concurrence** des entreprises (loi SRU du 13 décembre 2000), le syndic doit fixer un **budget strict et un calendrier rigoureux** (loi SRU du 13 décembre 2000), puis constater l'achèvement des travaux, techniquement et juridiquement. Il en assurera le suivi financier dans le cadre du "compte de gestion pour travaux" et de "l'état des travaux votés non encore clôturés" du **nouveau**

plan comptable (décret du 27 mai 2004), soumis à l'examen de l'assemblée générale. Il doit en conserver la mémoire dans le **carnet d'entretien** (loi SRU du 13 décembre 2000).

Les gestionnaires doivent apprécier chaque détail des règlements de copropriété pour veiller à leur bonne application. Lors de la **mise à jour des règlements de copropriété** (loi SRU du 13 décembre 2000), ils doivent être capables de discerner les principales difficultés que rencontrent les rédacteurs et leur expliquer les demandes du syndicat des copropriétaires.

Le syndic est également en première ligne pour la mise en œuvre des nouvelles obligations. Il doit main-

tenant contribuer à l'élaboration du **Diagnostic de Performance Energétique** (loi ENL du 13 juillet 2006) en procédant à l'analyse des informations relatives à la consommation d'énergie de l'immeuble (décret du 14 septembre 2006). Les gestionnaires doivent aussi tirer les conséquences du **DUER (Document Unique d'Evaluation des Risques)** et prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé du personnel employé par la copropriété (décret du 5 novembre 2001).

Le syndic, garant du bien-être des habitants de l'immeuble

Au nom du principe de précaution, le législateur a multiplié les dia-

gnostics dont la mise en œuvre incombe au syndic.

Le Dossier Technique Amiante (décret du 13 septembre 2001) est venu compléter l'évaluation de l'état de conservation des calorifugeages. Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, la loi du 9 août 2004 prescrit plus largement la recherche des **sources d'exposition au plomb** alors que la loi du 29 juillet 1998 n'imposait que la recherche des **risques d'accessibilité au plomb**. La recherche des **termites** et autres insectes xylophages (loi du 8 juin 1999) doit être complétée, dans certains immeubles, par celle de **légiionnelles** (décret du 1^{er} décembre 2004) ; la mesure de l'activité du **radon** doit être effectuée dans certains établissements recevant du public (arrêté du 22 juillet 2004).

Le syndic doit aussi se préoccuper de la **qualité de l'eau (plomb)** (décret du 20 décembre 2001) et faire mesurer la teneur en plomb de l'eau de manière à s'assurer du respect de la norme aux dates butoirs fixées par les textes. Par ailleurs, dans le cadre du **Dossier de Diagnostic Technique** (ordonnance du 8 juin 2005), le syndic devra aussi fournir **l'état des risques naturels et technologiques** (loi du 30 juillet 2003).

Dans cette liste déjà longue, n'oublions pas la mise aux **normes de sécurité des ascenseurs** (loi du 2 juillet 2003), les nouvelles modalités de leur contrôle technique (décret du 9 septembre 2004), ni la vérification de **l'accessibilité aux**

Une information toujours plus précise des copropriétaires

Le syndic tient aujourd'hui une **comptabilité du syndicat** (loi SRU du 13 décembre 2000) comparable à celle des entreprises. La mise en œuvre du nouveau plan comptable à partir du 1^{er} janvier 2007 donnera aux copropriétaires une vision plus claire du coût de fonctionnement de leur immeuble.

Lors d'une transaction, le Syndic adresse maintenant au notaire **l'état daté** (décret du 27 mai 2004) qui permet une information complète sur la situation financière du vendeur et sur les engagements que devra supporter l'acquéreur.

Lors de l'assemblée générale, le **procès-verbal** est désormais établi **en fin de séance** (décret du 27 mai 2004). Cette nouvelle obligation accélère la prise d'effet des décisions de l'assemblée.

L'évolution du métier du syndic s'accompagne d'une révolution en matière d'information. Celle-ci a nécessité l'acquisition de matériels et de logiciels coûteux et modifie l'organisation même des Cabinets. Le syndic doit aujourd'hui gérer des volumes croissants de données et assurer la fourniture rapide d'informations fiables.

Le Groupe Oralia met actuellement en place des moyens informatiques qui permettront prochainement aux membres des Conseils Syndicaux de disposer d'une information en temps réel, par Internet, sur la vie de leur immeuble et sur l'action de leur syndic.

personnes handicapées des bâtiments d'habitation (décret du 17 mai 2006).

La multiplication des diagnostics représente une énorme quantité d'informations et autant de contraintes à maîtriser : il revient au syndic "chef d'orchestre" de contrôler leur réalisation, le respect de délais et de durées de validi-

té différents, mais aussi le prix des prestations. Toutes ces exigences impliquent la mise en place de procédures rigoureuses car la prise en compte des résultats des diagnostics et de leurs conséquences fait peser sur la copropriété et donc sur le syndic, son représentant, de lourdes responsabilités, presque toujours assorties de sanctions pénales.

Oralia S'ENGAGE

La formation est une priorité pour maîtriser des matières de plus en plus complexes

Toutes ces nouveautés sont autant de contraintes supplémentaires que les copropriétaires ont à supporter financièrement. Pour le syndic, ces nouvelles missions requièrent à la fois des compétences multiples et évolutives.

Depuis plusieurs années, les collaborateurs d'Oralia, fortement aidés par les multiples actions de formation organisées au sein du groupe, consentent un effort permanent d'adaptation pour acquérir et maîtriser ces qualifications nouvelles et indispensables pour une gestion "professionnelle" des copropriétés. Ils ont conscience d'exercer, aujourd'hui, un métier nouveau, hautement qualifié, au service de votre patrimoine et de votre bien-être.



www.oralia.fr