



RESPONSABILITÉS

En règle générale, le syndicat des copropriétaires est responsable de l'immeuble et de ses équipements. Il revient au syndic d'en assurer l'entretien et le bon fonctionnement afin de préserver à la fois la sécurité, la santé, la tranquillité des occupants et l'intégrité de leurs biens.

Sa responsabilité est également engagée en cas de faute dans l'exercice de sa mission.

L'une des obligations du syndic est donc de souscrire les assurances nécessaires, mais c'est avant tout son professionnalisme qui permettra d'éviter de telles situations.

COMPÉTENCES ET ASSURANCES

LES MEILLEURES GARANTIES POUR LA COPROPRIÉTÉ

La compétence du syndic est la meilleure garantie pour le bon fonctionnement de l'immeuble et la tranquillité de ses occupants. Evident, mais pas si simple. En effet, la gestion d'une copropriété fait appel à des compétences multiples et de plus en plus pointues. Par ailleurs, si le syndic agit seul pour l'entretien courant et les petites réparations, il doit, sauf en cas d'urgence avérée, obtenir l'approbation préalable de l'assemblée générale pour tous les travaux et dépenses importantes.

L'engagement de compétence

Le syndic, véritable homme-orchestre de la copropriété, se doit d'être effectivement compétent dans tous les domaines de l'administration de l'immeuble. Il doit connaître la réglementation du travail, appliquer les nouvelles normes comptables, mais aussi se tenir informé des obligations en matière d'accessibilité aux handicapés ou des actions à prévoir pour la maîtrise de l'énergie ou la préservation de l'environnement...

L'évolution de la législation et des dizaines de décrets et d'arrêtés ont créé de nouvelles missions pour le syndic. L'application du principe de précaution se généralise et multiplie ses tâches et responsabilités. Il revient

par exemple au syndic de contrôler la réalisation des diagnostics obligatoires, de prendre les mesures correctives nécessaires en présence d'amiante ou de plomb et d'en assurer le suivi.

Depuis plusieurs années, les collaborateurs d'Oralia bénéficient d'une formation permanente pour acquérir ces qualifications nouvelles et maîtriser des compétences de plus en plus complexes.

Un devoir de conseil et d'information

Le syndic est chargé de faire appliquer le règlement de copropriété et d'exécuter les décisions de l'assemblée générale. Il doit rappeler aux copropriétaires le cadre légal dans lequel les actions peuvent être menées. Il doit

aussi sensibiliser ceux qui s'opposent à des travaux indispensables, notamment pour la sécurité. En cas de refus, il devra prendre les mesures nécessaires : il interdira par exemple l'accès à une partie dégradée de l'immeuble ou l'utilisation d'un équipement dangereux.

Des obligations d'assurance

Contrairement au syndic bénévole, le syndic professionnel doit « justifier à tout moment de l'existence d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de son activité ». Pour obtenir ces garanties exigées par l'article 49 du Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, en application de la loi du 2 janvier 1970, le syndic doit justifier

>>

>> de sa qualification et de sa probité.

Dans le cadre de sa mission, le syndicat souscrit les polices d'assurance de l'immeuble couvrant les dégâts des eaux, l'incendie et la responsabilité civile du syndicat. Lorsque l'assemblée générale décide de réaliser des travaux, il doit informer les copropriétaires du caractère obligatoire de l'assurance dommages-ouvrage et exercer un suivi attentif afin d'obtenir dans les meilleurs délais la réparation d'éventuels dommages.

Le choix des entreprises est décisif pour la sérénité de la copropriété : le syndicat se doit de faire appel à des professionnels reconnus et il doit faire des réserves face au choix d'une entreprise non qualifiée ou mal assurée.

La vigilance contre le travail dissimulé

La copropriété est directement concernée par la lutte contre le « travail dissimulé », ou « travail au noir » et sa responsabilité peut être engagée, avec des conséquences très lourdes en cas d'accident. Le Code du travail qualifie de travail dissimulé l'exercice à but lucratif d'une activité de production, de transformation ou de prestation de service par une personne ou une entreprise qui « se soustrait intentionnellement à ses obligations », administratives, fiscales et/ou sociales.

Bien choisir les prestataires de la copropriété

Le devis n'est donc pas le seul critère à prendre en compte dans le choix des prestataires. Le syndicat vérifie également que l'entreprise ou l'artisan devant assurer le travail est bien en règle au niveau de son immatriculation, au registre du commerce ou au répertoire des métiers, et remplit bien ses obligations de déclaration préalable à l'embauche de ses salariés, de paiement des cotisations et contributions sociales et de déclarations fiscales. La loi du 13 août 2004 prévoit que la vérification doit être renouvelée tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du travail ou de la prestation.

Ne pas être en infraction, même par négligence

A défaut de procéder à toutes les vérifications nécessaires, le syndicat des copropriétaires serait considéré comme complice d'un délit de travail dissimulé. Les sanctions prévues en cas d'infraction, même par simple négligence, sont particulièrement lourdes.

Il est par conséquent essentiel pour la copropriété de laisser le syndicat accomplir les formalités, même si l'entreprise a été recommandée par un membre du conseil syndical ou un copropriétaire.

Des garanties de sérénité

Les travaux réalisés dans l'immeuble bénéficient de garanties légales. Le syndicat prend donc soin de ne les confier qu'à des entreprises possédant les qualifications et les assurances nécessaires. Il porte également une attention particulière à la réception des travaux qui constitue le point de départ des garanties.

La garantie de parfait achèvement

La copropriété bénéficie d'une garantie sur les désordres ou malfaçons faisant l'objet de réserves lors de la réception ou notifiés dans l'année suivante.

La garantie de bon fonctionnement

Pendant deux ans après la réception, la copropriété bénéficie d'une garantie sur tous les éléments d'équipements dits dissociables, c'est-à-dire que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction, comme par exemple des radiateurs.

La garantie décennale

Pendant dix ans, la copropriété bénéficie d'une garantie sur les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, empêchent son utilisation normale ou affectent la solidité des équipements faisant corps avec le gros oeuvre. L'entrepreneur doit obligatoirement être assuré pour sa responsabilité civile décennale.



www.oralia.fr