

Votre copropriété

La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

LES DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX

Avant la réalisation de travaux importants sur un immeuble, le syndicat des copropriétaires (représenté par le syndic) doit obligatoirement réaliser des diagnostics ayant pour objectif de protéger les personnes travaillant sur place et les salariés des entreprises qui auront à opérer sur le chantier mais également les personnes occupant l'immeuble au regard des risques sanitaires. La mise en place de ces diagnostics est imposée à la fois :

- par le Code du travail à travers l'obligation de l'employeur et du maître d'ouvrage d'évaluer le risque pour les travailleurs (articles L. 4121-1 et L. 4531-1 du Code du travail)
- et par le Code de la santé publique ou par le Code de la construction et de l'habitation.

Les diagnostics portent sur les risques suivants : l'amiante, le plomb et les termites

L'amiante

Auparavant le repérage amiante avant travaux se fondait avec l'obligation d'évaluer les risques pour les travailleurs. Toutefois, sa mise en œuvre n'était souvent pas respectée notamment sur les « petits chantiers » d'où la volonté du législateur de créer une obligation renforcée.

Cette obligation renforcée a été instituée par la loi Travail du 8 août 2016 et son décret d'application du 9 mai 2017. Elle prévoit que, lorsque des travaux de rénovation ou de réhabilitation, ou encore de démolition, sont entrepris sur tout ou partie d'un immeuble, le maître d'ouvrage - le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires - a désormais une obligation expresse de réaliser un repérage de l'amiante avant le démarrage des travaux. Comme le souligne le ministère, ce diagnostic a « pour but de permettre aux entreprises appelées à réaliser les travaux de procéder à son évaluation des risques professionnels, et d'ajuster les protections collectives et individuelles de ses travailleurs ». Un arrêté d'application est toutefois attendu d'ici octobre 2018 pour venir apporter des précisions.

En attendant, le repérage d'amiante avant travaux est toujours requis au titre de l'obligation générale

d'évaluation des risques au même titre que le plomb et les termites.

Les listes de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante qui servent de référence à ces diagnostics sont bien plus étendues que celles prévues dans le cadre du repérage amiante avant une vente ou du Diagnostic Technique Amiante (DTA).

Le plomb

Requis au titre des règles du Code du travail (obligation d'évaluation des risques pour les travailleurs - voir ci-dessus) et du Code de la santé publique (articles L. 1334-1 et suivants), le diagnostic de risque d'exposition au plomb évalué à partir de la teneur en plomb des revêtements est obligatoire lors d'un contrôle au démarrage des travaux. Le diagnostic est positif lorsque la concentration de plomb est supérieure à 1mg/cm². Celui-ci doit prendre en compte le risque professionnel en cours de travaux, le risque d'élimination des déchets et le risque d'accessibilité pour les futurs occupants de l'immeuble.

Les termites

Requis au titre des règles du Code du travail (obligation d'évaluation des risques pour les travailleurs - voir ci-dessus) et du Code de la construction et de l'habitation (articles L. 133-1 et suivants), le diagnostic sur la présence de termites est obligatoire avant

travaux lorsque l'immeuble est construit dans une commune soumise à un arrêté préfectoral. Il consiste à identifier et à localiser la présence de termites dans les structures et matériaux le plus exhaustivement et le plus précisément selon les parties d'immeubles où les travaux seront à réaliser. Suite au diagnostic, les bois contaminés doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération sur place est impossible.

ATTENTION !

Le fait de ne pas réaliser ces diagnostics avant travaux peut entraîner une amende administrative, une sanction pénale et/ou l'arrêt des travaux si la découverte de tels matériaux se révélait au cours des travaux.

Lorsque les travaux nécessitent l'intervention de plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants, le syndicat a l'obligation, en application de l'article L. 4532-2 du Code du travail, de désigner un coordonnateur sécurité protection de la santé (SPS) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la santé des travailleurs intervenant sur le chantier. Ce dernier interviendra dès la phase de conception des travaux. Il doit faciliter les interventions ultérieures et établir un dossier pour l'entretien, la conservation et les réparations futures. Ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) sera remis au syndic de l'immeuble (article R. 4532-97 du Code du travail). Ce dossier rassemble tous les documents, tels que les plans et notes techniques ainsi que le dossier technique regroupant les informations relatives à la recherche des matériaux contenant de l'amiante.

LA FIN ANNONCÉE DES LIGNES RTC

Orange a annoncé l'arrêt progressif de son réseau historique : le réseau téléphonique commuté (RTC). Le RTC est le réseau filaire de téléphonie fixe traditionnelle (en cuivre) ; cette technologie vieillissante s'oppose au réseau IP (Internet Protocol) vers lequel vont devoir basculer les entreprises et les particuliers qui sont encore sur l'ancien réseau. Les étapes de cet arrêt commenceront en 2018 (au 4ème trimestre pour les lignes analogiques) pour s'achever en 2021/2022.

Les gestionnaires de biens (syndic, administrateur de biens d'un immeuble en monopropriété) sont impactés par ce changement de technologie en ce qui concerne les lignes téléphoniques des ascenseurs dont les boutons d'appel d'urgence sont branchés au RTC (une ligne qui fonctionne même en cas de panne d'électricité). Pour anticiper la fin de ce réseau, il appartient aux gestionnaires d'interroger dès à présent leur ascensoriste pour évoquer les solutions de remplacement (par exemple mise en place d'une solution GSM secourue sur batterie).

ÉVÈNEMENT !

L'Agence parisienne du climat (APC) organise le mercredi 31 janvier 2018 le 6ème Forum de l'éco-rénovation en copropriété à l'Hôtel de ville de Paris (Hôtel de Ville - 3 rue Lobau - 75004 Paris). Cet événement gratuit propose des rencontres avec les professionnels de la rénovation pour faire le plein de conseils ! Pour vous inscrire, rendez-vous sur le site de l'APC : www.apc-paris.com

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRÉITÉ*

**ATTENTION : NOUVEAU LIEU, NOUVEAUX HORAIRES !*

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à : Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017 Paris. Métro ligne 3 : Pereire - RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Le calendrier

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
19/12/2017	Les travaux en copropriété	Cyril BLANCHET - Dominique CARTERET Isabelle FOURNIER - Olivier PRINCIVALLE
16/01/2018	L'assemblée générale et la prise de décision en copropriété	Gérard BRENNIA - Eric NESLER Olivier PRINCIVALLE
13/02/2018	Les syndics répondent à vos questions	Gérard BRENNIA - Dominique CARTERET Philippe SELLIER - Stéphane VARANGOT
20/03/2018	Les économies d'énergie en copropriété	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Olivier PRINCIVALLE - Isabelle DALMAS
10/04/2018	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives)	Catherine ALBANESI - Sandrine AULIAC Joseph TORRES
15/05/2018	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Cyril BLANCHET Philippe SELLIER - Philippe PIERRAT
26/06/2018	Focus sur les charges - Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Catherine ALBANESI - Joseph TORRES
10/07/2018	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Gérard BRENNIA Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT

Pour vous inscrire, contactez :
Chrystelle DESPRES - Tél : 01 40 53 73 50
Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

RAPPEL !

Immatriculation des copropriétés !

Avant le 31 décembre 2017, les copropriétés composées de 51 à 200 lots (principaux) doivent avoir procédé à leur immatriculation au registre national des copropriétés.

Les copropriétés de moins de 51 lots devront remplir cette obligation avant le 31 décembre 2018.

Quant à celles de plus de 200 lots, elles ont, en principe, procédé à leur immatriculation pour le 31 décembre 2016.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Il importe peu que le mandat du syndic soit expiré le jour de l'assemblée générale tant qu'il était encore en cours de validité le jour où ce dernier procède aux convocations.

• **Cour de cassation, 3ème chambre civile, 19 octobre 2017, n°16 -24646**

Le copropriétaire et ses locataires doivent laisser l'accès aux parties privatives au géomètre mandaté par une décision de l'assemblée générale visant à s'assurer que la répartition des charges est en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots. Cela ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile pour la Cour au regard du but légitime poursuivi.

Le refus du locataire et de son copropriétaire est donc constitutif d'un trouble manifestement illicite.

• **Cour de cassation, 3ème chambre civile, 19 octobre 2017, n°16 -24646**

Suite à une cession de portefeuille d'agence, un administrateur de biens a assuré la gestion locative de deux immeubles d'une succession sans mandat écrit, pendant plus de 8 ans, tout en transmettant régulièrement des comptes rendus détaillés aux propriétaires sans que ces derniers ne les contestent. Les juges ont considéré que les honoraires étaient bien dus au professionnel même en l'absence de mandat écrit au vu des diligences qu'il a accomplies (comptes-rendus, envoi d'un mandat non signé par les propriétaires).

Le non-respect des conditions de forme du mandat est sanctionné d'une nullité relative qui peut être couverte par une ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat.

• **Cour de cassation, 1ère chambre civile, 20 septembre 2017, n°16 -12906**

LES INDICES

IRL 3ème trimestre 2017 : 126,46

Variation annuelle : + 0,90 %

Parution JO du 12 octobre 2017

ICC 1er trimestre 2017 : 1 664

Variation annuelle : + 2,59 %

Parution JO du 19 septembre 2017

ILC 2ème trimestre 2017 : 110

Variation annuelle : + 1,48 %

Parution JO du 19 septembre 2017

ILAT 2ème trimestre 2017 : 109,89

Variation annuelle : + 1,37 %

Parution JO du 19 septembre 2017