

# Confidences Immobilières

AVRIL &gt; JUIN 2014

## ÉDITORIAL

### Les responsabilités du syndicat des copropriétaires

Face à l'augmentation des charges, il est parfois tentant de reporter ou de supprimer certaines dépenses qui ne paraissent pas prioritaires aux yeux des copropriétaires ou même des membres du conseil syndical. Au fil des mois et des années, on finit par oublier des désordres sans gravité apparente, on retarde des réparations ou le remplacement de certains équipements.... Pourtant, les dégradations du bâtiment ou de ses équipements peuvent avoir des conséquences plus graves et financièrement beaucoup plus lourdes pour la copropriété.

Des infiltrations peuvent endommager les appartements ou les parties communes, le gardien ou les personnels des entreprises qui travaillent dans l'immeuble peuvent être mis en danger par une installation défectueuse... La copropriété sera responsable des dommages ou de préjudices qui en résultent.

Votre syndic connaît bien les responsabilités qui incombent au syndicat des copropriétaires, il veille en permanence à ce que l'immeuble assume ses responsabilités et qu'il soit ainsi en règle avec la loi.

Bernard MAUBERT

## Obligations et responsabilités

**Le syndicat des copropriétaires est chargé par la loi de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes. En contrepartie de ces obligations, c'est donc lui qui est responsable en cas de préjudice causé à des tiers.**

### Des risques à connaître et à éviter

Connaissant bien l'immeuble et la réglementation, le syndic est à même d'identifier les risques et de les anticiper.

Il en est ainsi lorsque la copropriété emploie un ou plusieurs salariés, gardien ou femme de ménage par exemple. Le syndic a pour obligation d'établir le Document Unique d'Evaluation des Risques (DUER) afin d'identifier les risques et définir les actions de prévention nécessaires comme la remise en état d'une installation défectueuse, la fourniture de protection individuelle, une redéfinition du poste ou une formation adaptée.

La copropriété est également responsable

vis-à-vis des entreprises qui interviennent dans l'immeuble.

Plus généralement, le syndicat des copropriétaires est responsable de tous dommages causés aux copropriétaires et aux tiers. Il a également une responsabilité de voisinage en raison notamment du comportement des copropriétaires, par exemple en cas de dégradation de clôtures ou de plantations par des véhicules.

### Une responsabilité pour faute

Le syndicat des copropriétaires est responsable des fautes commises par ses employés, par exemple si la femme

de ménage lave les marches extérieures par temps de gel et provoque une chute.

Tout accident ou sinistre provoqué par le défaut d'entretien ou de réparation d'une installation peut également entraîner la responsabilité de la copropriété. En avril 2009 notamment, la 1<sup>ère</sup> Chambre de la Cour de Cassation, a décidé, à propos de la chute d'une locataire occasionnée par une différence de plusieurs centimètres entre le niveau d'arrêt de la porte d'entrée de l'ascenseur et celui du rez-de-chaussée, que « *la victime n'avait pas à prouver que le bailleur n'avait pas fait le nécessaire pour l'entretien de l'appareil présentait un dysfonctionnement*

## L'assurance Dommages-Ouvrage, une assurance dans l'intérêt de la copropriété

**Les travaux importants de rénovation et d'aménagement font l'objet de garanties permettant à la copropriété d'engager la responsabilité des entreprises en cas de désordres qui n'étaient pas visibles à la réception des travaux tels que des infiltrations d'eau dues à un défaut d'étanchéité des terrasses ou l'effritement du béton des balcons après le remplacement des garde-corps par exemple...**

### La réception des travaux, point de départ des garanties

L'achèvement des travaux est constaté par le syndic et le conseil syndical en présence de l'entreprise et, le cas échéant, de l'architecte. Si aucun défaut d'exécution n'est constaté, la réception des travaux est acceptée sans réserve. Dans le cas contraire, les réserves sont mentionnées dans le procès-verbal. Trois garanties couvrent ensuite les travaux.

L'obligation de réparation au titre du parfait achèvement pendant les douze premiers mois qui suivent la réception des travaux couvre la réparation de tous les désordres ou défauts de conformité décelés lors de la réception des travaux ou signalés dans les mois suivants.

La garantie de bon fonctionnement ou assurance biennale court dans les deux

Suite de l'article ►►►

à l'origine de son préjudice. », faisant ainsi peu à peu glisser l'obligation d'entretien du propriétaire, qui n'est que de moyens, à une obligation de sécurité qui serait de résultat.

Il faut comprendre que si votre gestionnaire préconise de remplacer à l'identique une porte coupe-feu détériorée plutôt que de faire poser une porte ordinaire, ce n'est pas qu'il « pousse à la dépense », mais tout simplement pour répondre à une obligation de sécurité incendie. De même, si votre gestionnaire refuse de faire appel à une entreprise qui n'est

pas en règle vis-à-vis de la réglementation, c'est tout simplement pour éviter au syndicat des copropriétaires d'être considéré comme complice d'un délit de travail dissimulé.

Par ailleurs, les décisions de l'assemblée générale ne doivent pas mettre la copropriété en infraction au regard de ses responsabilités. Ce serait le cas si une installation hors normes cause un accident ou un préjudice après un refus de voter des travaux de mise en conformité.

années suivant la réception des travaux, sur les éléments d'équipements que l'on peut dissocier de la construction (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc.) dont le mauvais fonctionnement est manifeste et non imputable à un mauvais usage ou entretien de la part de la copropriété.

La garantie décennale assure la copropriété, pendant dix ans à compter de la réception des travaux, contre les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou affectent l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement rendant l'immeuble impropre à sa destination normale.

Pour ces trois garanties, les entreprises doivent être couvertes par des assurances appropriées et en fournir l'attestation avec leurs devis.

### L'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage

Du fait de la complexité des travaux touchant au gros œuvre, la recherche des causes d'une malfaçon peut être

longue et il faudra parfois attendre une décision du tribunal pour définir les responsabilités. Pour accélérer la réparation de dommages pouvant nuire à la conservation de l'immeuble, la loi du 4 janvier 1978 oblige à contracter, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages-ouvrage pour toute construction neuve ou travaux touchant au gros œuvre. Elle prend effet un an après la réception des travaux et expire en même temps que la garantie décennale. Elle permet d'obtenir, de façon automatique, le paiement des travaux de réparation qui relèvent de la garantie décennale, sans attendre qu'un tribunal ait déterminé les responsabilités des entreprises concernées.

La souscription de cette assurance est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter les travaux et apporte une vraie garantie de tranquillité pour les copropriétaires.



### La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : [courriers@gerancedepassy.com](mailto:courriers@gerancedepassy.com)

Internet : [www.gerancedepassy.com](http://www.gerancedepassy.com)

### Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : [courriers@immo-balzac.fr](mailto:courriers@immo-balzac.fr)

Internet : [www.immo-balzac.fr](http://www.immo-balzac.fr)