

La sécurité : à quel prix ?

Les quelques années qui viennent de s'écouler ont vu un certain nombre de réglementations sur la sécurité et la santé publiques se modifier. Le drame du sang contaminé n'est pas resté sans conséquence...

Certaines des réglementations concernées s'appliquent directement au logement ou à l'immobilier. Celles-ci créent de nouvelles contraintes et de nouvelles dépenses pour les propriétaires et copropriétaires.

Il nous semblait donc indispensable d'évoquer les principales, et d'indiquer la position que nous avons prise face à ces réglementations.

Nous avons déjà évoqué le problème de l'amiante. La modification de la réglementation nous amène à y revenir. De la même façon, nous évoquerons la sécurité liée aux ascenseurs et au gaz.

Amiante : Le cadre juridique...

Le décret n°96-97 du 7 février 1996 a imposé aux propriétaires de procéder à la recherche de l'amiante dans les flocages et calorifugeages des immeubles. La circulaire du 26 avril 1996 en a défini les modalités d'application, en précisant notamment que dans les immeubles en copropriété, les obligations du décret sont applicables dans les parties communes comme dans les parties privatives. Le 12 septembre 1997, un nouveau décret (n° 97-855) étendait la liste des matériaux devant être vérifiés aux faux-plafonds, et imposait aux propriétaires la constitution et l'actualisation d'un dossier technique dans lequel doivent être consignées toutes les interventions réalisées dans l'immeuble dans le cadre du dossier amiante (parties communes et privatives). Le formulaire de la grille d'évaluation de l'état de conservation des faux-plafonds est paru au Journal Officiel le 5 février 1998. Bien entendu, ce document n'est pas identique à celui prévu pour les flocages et les calorifugeages...

Sauf modification toujours possible, c'est dans le cadre des textes évoqués ci-dessus que s'inscrivent les contraintes pesant sur les propriétaires.

Aujourd'hui, il est clair que les obligations pèsent sur tout le bâtiment, y compris les parties privatives.

Le non respect des contraintes prévues est

passible de sanctions tant civiles que pénales.

De plus, certaines maladies provoquées par l'inhalation d'amiante pouvant être mortelles, le non respect du décret peut être sanctionné par d'autres peines relevant d'infractions inscrites dans le code pénal (homicide involontaire).

Chaque copropriétaire a donc pour obligation de faire réaliser le diagnostic de ses parties privatives, sous peine de s'exposer à ces sanctions.

Le résultat de ce diagnostic pourra lui être réclamé par son locataire, dans le cas de travaux, ou dans le cas d'une nouvelle location.

Ce même résultat doit pouvoir être présenté, le cas échéant, aux inspecteurs du travail ou aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale (article 8 du décret 96-97 modifié).

Mutations en copropriété...

En cas de vente d'un lot de copropriété, le notaire est désormais amené à recueillir le résultat des recherches d'amiante effectuées dans les parties communes et dans les parties privatives, et les faire figurer clairement dans l'acte de vente.

Le notaire se rapprochera du syndic en ce qui concerne les parties communes, et du copropriétaire vendeur en ce qui concerne les parties privatives, afin de connaître le résultat des recherches d'amiante évoquées ci-dessus.

Dans le cas de figure où le vendeur ne pourrait pas présenter les conclusions du diagnostic amiante réalisé dans ses parties privatives, le notaire sera dans l'obligation d'en informer par écrit les différentes parties concernées, en leur exposant la situation et les conséquences de l'absence de recherche d'amiante. L'acquéreur sera alors mis en demeure d'accepter les risques inhérents à l'absence de diagnostic dans les parties privatives. Il est important de noter ici, que dans cette configuration, l'acquéreur pourrait supporter les sanctions prévues.

Le diagnostic "parties privatives"...

Compte tenu de ce qui précède, il nous est apparu, que la mise en place d'un diagnostic sur les parties privatives pourrait être traitée de façon collective. Cette façon de procéder présente deux avantages majeurs :

- assister les copropriétaires pour la partie administrative liée à cette question importante et obligatoire,
- les coûts négociés de façon collective per-

TRAVAUX ET ATTESTATIONS FISCALES...

La loi de finances pour l'année 2000 prévoit, outre la baisse de la TVA de 20,6 à 5,5 % sur certains travaux, la possibilité pour certains contribuables de déduire de leurs revenus ou de leur impôt, certaines sommes payées au titre de travaux réalisés dans leur résidence principale.

Cette possibilité s'applique également aux travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés.

Comme chaque année, nous adresserons donc à tous les copropriétaires concernés une attestation leur permettant de procéder aux déductions auxquels ils peuvent prétendre. Cette attestation leur parviendra dans le courant du mois de février pour leur permettre de remplir leur déclaration de revenus, sans qu'il leur soit nécessaire de nous la demander.

mettent une économie sensible par rapport à des diagnostics réalisés individuellement. Nous avons donc pris la décision de proposer à toutes les assemblées générales, chaque fois que cela sera possible, le vote d'une résolution qui aura pour objet de faire le choix entre :

- laisser à chaque copropriétaire le soin de faire procéder de façon individuelle à la recherche d'amiante dans ses parties privatives,

- grouper les commandes afin de simplifier les opérations et d'en abaisser le coût (dans les appartements qui pourront être visités bien entendu).

Nous pensons ainsi apporter un réel service aux copropriétaires, en les déchargeant d'une tâche matérielle difficile, tout en leur faisant bénéficier des prix que nous avons pu négocier auprès des entreprises spécialisées.

Dans tous les cas, le diagnostic relatif aux faux-plafonds devra être réalisé par la copropriété.

Les résultats des recherches dans les parties privatives (pour les immeubles ayant décidé de traiter cette question collectivement) seront diffusés, comme nous l'avons fait pour les résultats des diagnostics relatifs aux flocages et aux calorifuges.

Le décret "Sécurité" ascenseurs...

En plus d'une réglementation relative à la construction et à l'entretien des appareils, des textes sont régulièrement publiés pour améliorer la sécurité des usagers.

Les années 80 ont ainsi été marquées par le décret obligeant l'installation des portes de cabines pour les appareils qui en étaient dépourvus. Les années 90 auront, elles, été marquées par le décret du 30 juin 1995, dit décret sécurité.

Le but annoncé de ce décret est la réduction des accidents dans les ascenseurs, à l'occasion de leur entretien ou de leur utilisation.

Ce texte a donc rendu obligatoire, selon un rythme quinquennal — à raison de 20 % du parc chaque année — la réalisation sur tous les appareils en service en France (plus de 400 000) d'un audit pour déterminer les éventuelles non-conformités aux règles de sécurité. Le décret étant muet sur le coût de cet audit, les ascensoristes ont voulu le répercuter sur les propriétaires.

De longues discussions et négociations avec ces fournisseurs nous ont permis d'obtenir la gratuité de ces diagnostics pour nos clients.

La mise en conformité...

Une fois l'audit réalisé, reste la question non négligeable de la mise en conformité des appareils lorsque cela s'avère nécessaire.

Le texte, dont le ministère du travail est à l'origine, prévoit une obligation de mise en conformité des appareils relevant du code du travail, c'est-à-dire principalement les appareils installés dans les immeubles de bureaux, les usines, hôtels, etc. Dans ces immeubles, il ne se pose pas de problème d'interprétation. La question se pose par contre dans les immeubles d'habitation. En effet, s'il n'est pas prévu que la mise en conformité des appareils après l'audit de sécurité soit obligatoire dans les immeubles d'habitation, il n'en demeure pas moins que des travaux sont parfois nécessaires, et que le code du travail s'applique également dans les immeubles d'habitation dès lors que des salariés travaillent pour le compte de l'immeuble (gardien, personnel de ménage, etc.).

La question de la réalisation des travaux et de leur prise en charge financière doit dès lors être posée.

En effet, à l'occasion des études de sécurité, les ascensoristes peuvent être amenés à relever des situations qui, si elles ne sont pas en contradiction avec la réglementation relative aux ascenseurs, peuvent être à l'origine d'incidents, voire d'accidents pour les usagers ou pour le personnel d'entretien.

Les travaux de mise en conformité doivent-ils être obligatoirement réalisés, et quelles sont les responsabilités en matière de décision, notamment lorsque l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété ?

Le rôle de chacun...

La jurisprudence étant encore pour ainsi dire inexistante sur ce sujet, et la doctrine étant encore très peu étoffée, nous essaierons toutefois d'apporter une réponse à ces questions.

On peut légitimement penser qu'il appartient aux ascensoristes de relever les mises en conformité nécessaires au regard des textes en vigueur.

Il leur appartient de les signaler aux propriétaires ou à leur gestionnaire (au syndicat en cas de copropriété), à chiffrer les travaux nécessaires à la suppression de ces non-conformités.

De notre côté — celui du gestionnaire — nous pensons qu'il entre dans notre

devoir de conseil d'avertir nos clients de l'existence des non-conformités, en signalant celles qui doivent éventuellement être obligatoirement levées.

Par la suite, il appartient au propriétaire et à lui seul — c'est-à-dire à l'assemblée générale dans le cas d'une copropriété — de prendre la décision de faire ou de ne pas faire réaliser les travaux de mise en conformité.

Le texte n'a en effet pas prévu que les gestionnaires puissent, de leur seule initiative, engager ce type de travaux (sauf exception : danger grave et imminent par exemple, ou travaux dont le coût entrerait normalement dans le cadre des sommes autorisées par l'assemblée générale).

La décision relevant du propriétaire, la responsabilité du choix lui incombe également.

Cette remarque est sans objet tant qu'aucun accident ne se sera produit. Mais il est évident que dans le cas où cela se produirait, les responsabilités de chacun seraient recherchées : information par l'ascensoriste, transmission par le gestionnaire, décision par le propriétaire ou l'assemblée générale.

Nous transmettrons donc aux conseils syndicaux et inscrirons à l'ordre du jour des assemblées générales les travaux de mise en conformité des ascenseurs dans le cadre du décret "sécurité", sans que cette information systématique donne un caractère obligatoire à ces travaux. Ainsi chacun sera parfaitement conscient et informé, et pourra prendre sa décision en connaissance de cause.

Sécurité des installations gaz...

Les accidents dûs au gaz interviennent majoritairement sur les parties privatives des installations. Si les parties communes des installations de gaz sont régulièrement vérifiées dans les immeubles dont nous assurons la gestion, nous ne connaissons rien des parties privatives.

Afin d'apporter une réponse à ce problème, nous avons signé une convention de partenariat avec Gaz de France, afin de faire vérifier — pour quelques dizaines de francs par appartement — les installations privatives de gaz, pour autant que les assemblées générales en prennent la décision dans les immeubles concernés.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour remettre en état des installations non conformes, la convention signée avec Gaz de France prévoit des subventions non négligeables pour les copropriétaires concernés. Cette initiative, qui n'est imposée par aucun texte, montre que l'on peut s'intéresser à la sécurité des immeubles, sans la nécessité d'un texte contraignant...

La direction et les collaborateurs de Loiselet & Daigremont vous souhaitent une excellente année 2000 et vous adressent leurs meilleurs vœux à l'occasion de ce nouveau millénaire.