

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EMPLOYEUR

ET LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES PROFESSIONNELS

L'article 1^{er} de la Convention Collective Nationale étendue des gardiens et employés d'immeuble prévoit que : « *L'employeur est le syndicat des copropriétaires ; le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires (...). Il est toutefois rappelé que le conseil syndical a un rôle consultatif (...)* ».

Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 répartit également les pouvoirs hiérarchiques sur les gardiens / employés d'immeuble entre l'assemblée générale qui fixe le nombre et la catégorie des emplois dans la copropriété¹, et le syndic qui engage le personnel, lui donne toutes instructions utiles, fixe les conditions de son travail et le licencié² dans le respect des usages locaux, des règles du droit du travail et des conventions collectives applicables à chaque type d'emploi³.

Ainsi, dans l'hypothèse où la copropriété dispose d'un (ou plusieurs) salarié(s), le Syndicat des copropriétaires est l'employeur et le syndic, en sa qualité de mandataire du syndicat, assure le suivi de l'exécution du contrat de travail.

Dans cette hypothèse, le syndicat des copropriétaires, en sa qualité d'employeur, est tenu de respecter les obligations définies et prévues dans le Code du travail (art. L 1211-1 du Code du travail).

Le syndicat des copropriétaires, en sa qualité d'employeur, est ainsi tenu envers ses salariés d'une obligation de sécurité de résultat en matière de protection de la santé et de la sécurité en matière de protection de la santé et de la sécurité des travailleurs⁴.

Le syndicat des copropriétaires doit donc appréhender les risques pour la santé et la sécurité des gardiens / employés d'immeuble qu'il emploie, et ce sous tous les aspects de leurs missions⁵, notamment en prenant les mesures de prévention des risques professionnels et des mesures correctives nécessaires pour assurer la sécurité et protéger leur santé physique et mentale⁶.

Pour permettre la mise en place de ces mesures et en assurer l'efficacité, l'article L 4121-3 du Code du travail impose au syndicat des copropriétaires (comme à tout employeur), par l'intermédiaire de son syndic, d'établir et/ou de mettre à jour, un document dans lequel sont évalués les risques professionnels des gardiens / employés d'immeubles, en terme de risques pour leur santé et leur sécurité.

¹ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 31 alinéa 2

² Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 31 alinéa 1^{er}

³ JAFFUEL C., Le concierge de copropriété, Inf. rap. copr. 2012, n° 583, p. 21 ;
SAINT-DIDIER C., Gardien / employé d'immeubles / employés d'immeuble, concierges : la nouvelle classification, Inf. rap. copr. sept. 2016, p. 14

⁴ Cass. soc., 19 octobre 2011, n° 09-68.272, publié au bulletin

⁵ Circ. DRT n° 2002-06 du 18 avril 2002,

⁶ C.A Paris, Pôle 4, 2^{ème} ch., 5 octobre 2016, n° 14/20073, Légifrance
C.A Limoges, 26 juin 2017, n° 16/00957, Légifrance

Cette évaluation doit s'attacher aux choix des équipements de travail, aux produits de nettoyage utilisés, à l'aménagement ou le réaménagement des lieux des parties communes ou des installations collectives, et ce en tenant compte « *de l'impact différencié de l'exposition au risque en fonction du sexe* »⁷.

Cette obligation s'impose au syndicat des copropriétaires sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve de l'existence d'un risque professionnel déterminé⁸.

Le Plan de Prévention des Risques Professionnels est donc constitué d'une part du Document Unique de Prévention des Risques Professionnels (document identifiant, inventoriant, et hiérarchisant les risques professionnels) et d'autre part un plan d'action destiné à corriger les risques qui ont été insuffisamment pris en compte et à prévenir toute survenance d'un nouvel accident ou incident engageant la sécurité et la santé tant physique que psychologique des gardiens / employés d'immeuble.

L'absence de Plan de Prévention des Risques Professionnels et/ou de Document Unique (ou l'absence de formation ou d'information des salariés), constitue une faute inexcusable qui engage d'une part la responsabilité pénale du syndicat des copropriétaires (1 500 € d'amende et 3 000 € en cas de récidive)⁹ et d'autre part la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ouvrant la recevabilité d'une action en dommages et intérêts, sans avoir à rapporter la preuve de l'existence d'un risque professionnel déterminé.

1. Qu'est-ce que le Plan de Prévention des Risques Professionnels :

Le syndicat des copropriétaires doit évaluer les risques professionnels des gardiens / employés d'immeubles, en terme de risques pour sa santé et sa sécurité, dans le choix des équipements de travail, des produits de nettoyage utilisés, dans l'aménagement ou le réaménagement des lieux de travail ou des installations, et ce en tenant compte de l'impact différencié de l'exposition au risque en fonction du sexe.

Les résultats de cette évaluation doivent être transcrits par le syndicat des copropriétaires dans un document spécifique : le document unique d'évaluation des risques professionnels (dit « D.U »)¹⁰.

Cet inventaire des risques pour la santé et la sécurité des salariés intervenant sur les parties communes de la copropriété sert ensuite pour établir le plan d'action destinés à garantir et assurer la sécurité des gardien / employés d'immeubles dans l'exécution de leurs missions.

Le Plan de Prévention des Risques Professionnels est ainsi la réunion d'une part du D.U et d'autre part du plan d'actions destiné à corriger les risques qui ont été insuffisamment pris en

⁷ loi n° 2014-873 du 4 août 2014, art. 20

⁸ Cass.soc., 8 juillet 2014, n° 13-15.470, publié au Bulletin

⁹ Cass.soc. 12 octobre 2017, n°16-19.412, publié au bulletin
Cass.crim, 6 septembre 2016, n°14-86606, Légifrance

¹⁰ Code du travail, art. R. 4121-1
Code pénal, art. 131-13

compte et à prévenir toute survenance d'un nouvel accident ou incident engageant la sécurité et la santé tant physique que psychologique des gardiens / employés d'immeubles.

Le Ministère du Travail, invite les syndicats de copropriétaires (comme tous les employeurs) à d'une part identifier les dangers, et d'autre part, dans un deuxième temps les analyser les modalités d'exposition des salariés à des dangers ou à des facteurs des risques¹¹.

2. Que contient le Plan de Prévention des Risques Professionnels :

L'INRS¹² indique que le Plan de Prévention des Risques Professionnels doit hiérarchiser les risques et formuler des propositions d'actions de prévention¹³.

Tous les risques professionnels doivent figurer dans ce document, tant les risques pour la santé physique que ceux pour la santé mentale, autrement dit les risques psychosociaux.

À cet égard, est susceptible de porter atteinte à la santé et à la sécurité des travailleurs la combinaison de facteurs liés à toutes les situations pouvant entraîner de perturbation grave et circonstanciée des conditions de travail du gardien / employé d'immeuble de l'immeuble.

A titre d'exemple, le harcèlement :

Si les gardiens / employés d'immeubles ont été victimes d'un harcèlement moral du fait d'un copropriétaire, le Document Unique devra prévoir ce facteur de perturbation grave et circonstanciée au conditions de travail du gardien / employé d'immeuble.

En effet, comme il a été rappelé, en sa qualité d'employeur envers ses salariés, le syndicat des copropriétaires est tenu d'une obligation de résultat en matière de protection de la santé et de la sécurité des travailleurs.

Le législateur lui impose de prendre les mesures nécessaires pour prévenir le harcèlement moral au travail.

L'employeur doit notamment afficher sur les lieux de travail, l'article du Code pénal réprimant ces agissements.

En cas de non-respect de l'obligation de sécurité, le syndicat des copropriétaires s'expose à des sanctions pénales.

Il a été jugé que le copropriétaire qui crée une situation de harcèlement moral envers un gardien / employé d'immeuble peut être condamné individuellement mais également engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires¹⁴

¹¹ Circ. DRT n° 2002-06 du 18 avril 2002

¹² L'Institut National de Recherche et de Sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles

¹³ Évaluation des risques professionnels, Brochure ED 840 (Edition INRS), 2018, en ligne sur le site www.inrs.fr

Aussi, le harcèlement d'un gardien / employé d'immeuble par un copropriétaire rentre dans la catégorie des RPS tels qu'ils sont définis par l'INRS (insultes, menaces, agressions exercées dans le cadre du travail, harcèlement moral et sexuel, conflits exacerbés au sein de l'entreprise, ...).

Ainsi, dès lors qu'une condamnation aura été prononcée pour des faits avérés d'insultes ou de harcèlement subis par un gardien / employé d'immeuble du fait d'un copropriétaire (comme cela a déjà été jugé), ces comportements (et les risquent de réitération) doivent être inséré dans le Document Unique et le Plan de Prévention des Risques Professionnels.

La tenue et la mise à jour annuelle d'un Plan de Prévention des Risques Professionnels doit dès lors¹⁵ :

- Inventorier les risques qui existent pour le gardien / employé d'immeuble pour chacune des missions qui lui sont confiées ;
- Hiérarchiser les risques selon les règles fixées par la circulaire n° 2002-06 du 18 avril 2002 ;
- Fixer un plan de prévention des dits risques ;
- Annexer les informations et les données relatives à l'exposition des salariés aux facteurs de pénibilité¹⁶

3. Qui doit rédiger le document :

Le Code du travail cite expressément « *l'employeur* »¹⁷.

L'article 1^{er} de la Convention Collective Nationale étendue des gardiens et employés d'immeuble prévoit que : « *L'employeur est le syndicat des copropriétaires ; le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires (...). Il est toutefois rappelé que le conseil syndical a un rôle consultatif (...)* ».

Dès lors, en matière de copropriété, c'est bien le syndicat des copropriétaires qui supporte l'obligation de présider à la rédaction du Plan de Prévention des Risques Professionnels qui est signer le syndic, comme le contrat de travail.

Il appartiendra dès lors au syndic de proposer à l'assemblée générale de la copropriété de voter pour l'établissement d'un tel document.

N'oublions pas que le syndic a une obligation générale de conseil envers l'assemblée générale de la copropriété.

Dès lors que le défaut de création et/ou d'actualisation du Plan de Prévention des Risques Professionnels engage la responsabilité pénale du syndicat des copropriétaires, le syndic a

¹⁴ Cass.crim, 20 septembre 2018, n°17-10901, publié au Bulletin

¹⁵ Prévenir les risques professionnels, en ligne sur www.ameli.fr

¹⁶ Code du travail, art. R. 4121-1-1

¹⁷ Code du travail, art. R. 4121-1 et R. 4121-1-1

l'obligation de proposer un vote en AG pour établir ce document et d'informer la copropriété des risques qu'elle prend si elle ne le vote pas.

4. Quels documents peuvent être utilisés pour la rédaction du PPRP :

- Les documents prévus par les Codes en vigueur :

Les droits du travail et de la sécurité sociale prévoient plusieurs documents relatifs à la santé et à la sécurité des salariés qui peuvent être utilisés pour établir le Plan de Prévention des Risques Professionnels.

Ce pourra être la fiche d'entreprise établie par le médecin du travail, sur laquelle figurent, notamment, les risques professionnels et les effectifs de salariés qui y sont exposés¹⁸, la liste des salariés bénéficiant d'une surveillance médicale renforcée¹⁹, le registre des accidents du travail bénins²⁰, la déclaration d'utilisation de procédés de travail susceptibles de provoquer des maladies professionnelles²¹, ...

- Le diagnostic technique global :

Par ailleurs, en matière d'immeuble soumis au droit de la copropriété, à notre sens, les auteurs du Plan de Prévention des Risques Professionnels peuvent se référer au diagnostic technique global prévu à l'article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A ce titre, rappelons que ce diagnostic technique global est destiné à assurer une information sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce diagnostic technique global prévoit :

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
- État de la situation du syndicat de copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
- Analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble) ;
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique ;
- Évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années)

¹⁸ Code du travail, art. R. 4624-37)

¹⁹ Code du travail, art. R. 4624-18

²⁰ Code de la Sécurité Sociale, art. L. 441-4

²¹ Code de la Sécurité Sociale, art. L. 461-4

Ce diagnostic, en tant qu'audit des parties communes et des biens d'équipement à usage collectifs, peut permettre de mettre en évidence la présence de plomb, d'amiante, d'absence de conformité des installations électriques, ... qui sont autant de facteurs faisant peser un risque pour les salariés intervenant dans les parties communes.

Ainsi, le plan d'action pour la prévention des risques professionnels peut se coupler avec le plan pluriannuel de travaux.

Cette occurrence permettrait d'ailleurs de relancer l'intérêt pour le diagnostic technique global.

- **La fiche de pénibilité :**

Pour finir, la « fiche de pénibilité » destinée à prévenir les expositions pour chaque travailleur exposé à un ou plusieurs des facteurs de pénibilité listés à l'article D. 4161-2 du Code du travail, au-delà des seuils fixés à ce même article, peut être utilisée.

Cette fiche doit être cohérente avec l'évaluation des risques professionnels réalisée par le syndicat des copropriétaires pour le plan de prévention des risques professionnels.

En outre, l'exposition du travailleur à la pénibilité doit être évaluée au regard des conditions habituelles de travail caractérisant le poste occupé, appréciées notamment à partir des annexes du document unique de prévention des risques²².

Ainsi, le document unique de prévention des risques professionnels va servir de support à l'identification des facteurs de pénibilité existant dans l'entreprise et des postes concernés par ceux-ci.

Les missions des gardiens / employés d'immeubles rentrent parmi les dix facteurs de pénibilité mentionnés à l'article D. 4161-2 du Code du travail, les dernières étant applicables à compter du 1^{er} janvier 2016²³.

5. Quels sont les risques auxquels sont exposés les gardien / employé d'immeubles / employés d'immeuble :

Par référence aux catégories décrites à l'article D. 4161-2 du Code du travail, pour ce qui concerne spécifiquement les gardiens / employés d'immeubles, les risques qui peuvent ainsi être répertoriés²⁴ :

²² Code du travail, art. L. 4161-1 et D. 4161-1

²³ Décret n° 2014-1159 du 9 octobre 2014, art. 4

²⁴ Guide des risques professionnels chez les gardien / employé d'immeubles / employés d'immeuble, concierges et employés d'immeuble, Brochure novembre 2015, présente sur www.efficience-santeautravail.org

- **Les risques des circulations et déplacements :**

Ces risques concernent les circulations des gardiens / employés d'immeubles dans la copropriété (d'un immeuble à l'autre, du local poubelles au parking, ...).

Ces risques rassemblent tous « les accidents de plain-pied » ou dans les escaliers : chute, faux pas, trébuchement, glissade, perte d'équilibre, chute ou de basculement d'objets de hauteur, d'effondrement de structure (toiture, verrière, plancher, échafaudage, etc.), ...

- **Les risques des manutentions manuelles et mécaniques :**

Ces risques concernent l'ensemble des actions (levé, pose, poussée, traction) d'objets : chariot, container à ordures ménagères, ...

- **Les risques physiques :**

Ces risques regroupent l'ensemble des conséquences de l'utilisation d'outils, de machines ou d'équipements professionnels (outils à main, scie, cutter, tondeuse, ...), le travail sur écran, les chutes, le bruit,

- **Les risques psychosociaux :**

Ces risques révèlent les aspects anxiogènes du travail : cadences élevées, charge de travail importante et irrégulière, relations avec les résidents, astreintes et permanences, gestion des imprévus et des situations d'urgence (incendie, inondation, rixe, suicide ou décès d'un résident...).

Ils appellent le syndicat des copropriétaires à s'interroger sur le stress, la souffrance au travail, le harcèlement, dont pourrait être victime le gardien / employé d'immeuble.

- **Les risques chimiques :**

Ces risques ont trait aux produits chimiques régulièrement manipulés par les gardiens / employés d'immeubles : produits pour cuivre, colles, solvants, décapants, acétone, alcool, produits d'entretien (peintures, diluants, white spirit, essence de térébenthine, ...).

Il s'agit pour le syndicat des copropriétaires de prévoir et prévenir les accidents liés aux produits chimiques : brûlures, intoxications, allergies, irritations cutanées, atteintes des voies respiratoires, ...

- **Les risques routiers :**

Ces risques concernent la prévention des accidents sur les voies de circulations extérieures à la copropriété dès lors que les gardiens / employés d'immeubles s'y trouvent pour satisfaire leurs missions : trajets domicile/travail, accidents piétons, accidents de la route, ...

- **Les risques biologiques :**

Ces risques concernent les contacts avec le sang ou d'autres liquides biologiques visiblement teintés de sang qui peuvent se rencontrer lorsque les gardiens / employés d'immeubles portent secours à une personne blessée qui aurait pu être en contact avec des substances ou des objets malpropres, des micro-organismes contagieux, les déjections d'animaux, des maladies transmissibles, ...

- **Les risques d'incendie et d'explosion :**

Dans les immeubles à usage d'habitation, ces risques sont variés : acte criminel ou incivilité, feu de poubelles, négligence humaine, dysfonctionnement du système de chauffage, défaillance technique ou électrique, fuite de gaz, stockage de produits inflammables ou explosifs, stockage de produits chimiques incompatibles...

Les mesures de détection doivent être efficaces et les procédures d'urgence données aux gardiens / employés d'immeubles doivent être claires et précises afin de limiter les accidents liés à ses interventions.

6. Quel plan d'action pour prévenir et corriger les risques pour la sécurité et la santé du gardien / employé d'immeuble ?

À la suite de l'évaluation des risques, dont les résultats sont retranscrits dans le document unique, Le SDC est tenu de mettre en œuvre les actions de prévention garantissant un meilleur niveau de protection de la santé et de la sécurité des travailleurs²⁵.

Le SDC doit tenir compte de l'obligation prévue à l'article L. 4121-3 du Code du travail pour élaborer, par l'intermédiaire du syndic, un plan d'actions et de prévention des risques professionnels.

Le ministère du Travail a rappelé les principes généraux de prévention²⁶ :

1. Eviter les risques.
2. Evaluer les risques qui ne peuvent pas être évités.
3. Combattre les risques en s'attaquant aux causes des sinistres et des accidents.
4. Adapter les gardien / employé d'immeubles / employés d'immeuble à leur travail, en particulier en proposant des formations régulières adaptés aux équipements de l'immeuble, notamment lorsqu'ils sont changés et améliorés.
5. Tenir compte de l'état d'évolution de la technique.
6. Remplacer ce qui est dangereux.
7. Planifier la prévention en associant dans un ensemble cohérent la technique, l'organisation du travail, les conditions de travail, les relations sociales et l'influence

²⁵ Code du travail, art. L. 4121-3

²⁶ Circ. DRT n° 2002-06 du 18 avril 2002

des facteurs ambiants, notamment les risques liés au harcèlement moral, tel qu'il est défini à l'article L1152-1.

8. Donner les instructions claires et compréhensibles aux gardien / employé d'immeubles / employés d'immeuble.

Pour chacun des risques identifiés, le syndicat des copropriétaires devra mettre en place les aménagements et formations qui s'imposent :

- **Les risques des circulations et déplacements :**

La prévention des glissades et chutes de plain-pied doit être mise en place et prendre en compte les conditions de travail et l'environnement des gardiens / employés d'immeubles (locaux sales ou encombrés, proximité d'objets coupants, d'arêtes vives, de matériel, de machines, etc.).

Le plan d'action doit concerner les voies de circulation, les portes, la signalisation des zones dangereuses, l'éclairage, les équipements de sécurité (mains courantes, balustrades, rambardes...), les aides au portage (chariot, diable, etc.), les chaussures antidérapantes.

Il pourra s'agir, à titre d'exemple, de procéder aux travaux nécessaires pour garder les sols en bon état, éviter les revêtements glissants, signaler les zones dangereuses, garder les passages libres de tout obstacle et de tout encombrement, recouvrir les câbles qui traversent les passages, informer les résidents des mesures de sécurité,

La formation des gardiens / employés d'immeubles, notamment à la sécurité relative aux conditions de circulation²⁷, aux risques de chute, glissade et accidents de plain-pied sera également nécessaire.

- **Les risques des manutentions manuelles et mécaniques :**

Lorsque la nécessité d'une manutention manuelle de charges ne peut être évitée, notamment en raison de la configuration des lieux où cette manutention est réalisée, le syndicat des copropriétaires doit prendre les mesures d'organisation appropriées ou met à la disposition des travailleurs les moyens adaptés, si nécessaire en combinant leurs effets, de façon à limiter l'effort physique et à réduire le risque encouru²⁸.

La prévention doit porter sur la mise à disposition d'aides au port de charges (chariot, diable, porte-container...) et sur une formation pratique des gardiens / employés d'immeubles au port de charges, adaptée aux tâches réellement effectuées.

S'il y a lieu, une formation spécifique doit être dispensée pour l'utilisation en sécurité des aides à la manutention mécaniques et motorisées.

Il pourra s'agir également, à titre d'exemple, de s'assurer que la réglementation est respectée en matière de port de charges, former le gardien / employé d'immeuble à l'utilisation en

²⁷ Code du travail, art. R. 4141-11

²⁸ Code du travail, art. R4541-4

sécurité des aides mécaniques, fournir des équipements de protection individuelle appropriés à la manutention (chaussures, gants, etc.), ...

- **Les risques physiques :**

Ces risques sont particulièrement suivis puisque ce sont ceux générant les pathologies physiques reconnues comme maladies d'origine professionnelle, dans les conditions prévues par l'article L461-1 du Code de la Sécurité sociale.

Ainsi, un dispositif très important s'applique à ces risques liés aux vibrations²⁹, réglementation de l'utilisation des escabeaux³⁰, habilitation aux manœuvre électriques³¹

La prévention des risques physiques repose sur le principe de réduction des causes des accidents : procurer au salarié un matériel adapté, utiliser les équipements de protection individuelle, ... de telle sorte que le risque est limité par les mesures qui sont destinées à ce qu'il ne se réalise pas.

Il pourra s'agir également, à titre d'exemple, d'organiser le travail des gardiens / employés d'immeubles de manière à réduire les postures inconfortables, leur fournir une information sur les gestes et les postures à adopter dans le cadre des tâches qui leur sont confiées, leur fournir du matériel, des équipements, des outils adaptés aux tâches qui lui sont confiées, fournir les notices d'utilisation des matériels, prévoir une procédure en cas d'accident, ...

- **Les risques psychosociaux :**

Le syndicat des copropriétaires (comme tout employeur) est tenu de prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs³², notamment en respectant droit de retrait des gardiens / employés d'immeubles tant que persiste un danger grave et imminent résultant notamment d'une défectuosité du système de protection³³.

La prévention de ces risques passe un dialogue avec le gardien / employé d'immeuble qui permet d'évaluer les risques et de proposer des solutions adaptées à ces situations.

Le recours à des professionnels de la médecine du travail et, dans les cas les plus graves, du soutien psychologique est particulièrement conseillé.

La prévention de ces risques pourra être, à titre d'exemple, d'afficher les n° d'urgence (police, pompiers, etc.), informer les résidents des mesures de prévention des risques psychosociaux et de l'obligation de sécurité de résultat du syndicat des copropriétaires, informer les gardiens / employés d'immeubles sur leur droit de retrait, organiser des formations à la gestion du stress, à la gestion des conflits, prévenir l'insécurité dans les parties communes, sécuriser les accès,

²⁹ Code du travail, art. R4447-1

³⁰ Code du travail, art. 4323-63

³¹ Code du travail, art. R 4549-9 à R 4544-11

³² Code du travail, art. L. 4121-1

³³ Code du travail, art. L. 4131-1

limite et sécurise le travail isolé, porter plainte au côté des gardiens / employés d'immeubles, les assister dans leur démarche juridique et judiciaire, ...

- **Les risques chimiques :**

L'employeur, pour toutes les activités comportant un risque d'exposition à des agents chimiques dangereux, doit prévoir des mesures d'hygiène appropriées afin que les gardiens / employés d'immeubles ne mangent pas, ne boivent pas et ne fument pas dans les zones de travail concernées³⁴.

Le plan d'action de prévention de ces risques passe par la formation des gardiens / employés d'immeubles salariés à la manipulation, à l'utilisation et aux règles de stockage des produits chimiques.

Le syndicat des copropriétaires doit fournir obligatoirement aux gardiens / employés d'immeubles les équipements appropriés et toutes les informations nécessaires à la prévention des risques chimiques et à la préservation de sa santé et de sa sécurité.

La prévention de ces risques pourra être, à titre d'exemple, d'assurer une formation appropriée à l'utilisation et au stockage des produits chimiques et des produits d'entretien ainsi qu'à la lecture des étiquettes et des pictogrammes de danger, fournir au salarié les fiches de données de sécurité des produits chimiques utilisés, mettre en place une procédure en cas d'accident et former le salarié à cette procédure, afficher les pictogrammes de danger et la signalétique appropriée des produits chimiques dans le local de stockage, ...

- **Les risques routiers :**

La prévention des risques doit porter sur les déplacements professionnels mais aussi, s'ils sont fournis, sur les véhicules de fonction.

Le plan d'action pour la prévention de ces risques pourra être, à titre d'exemple, de former et informer les gardiens / employés d'immeubles des risques routiers dans le cadre de ses missions, les prévenir des risques de trajet (travail/domicile), leur rappeler les risques encourus par la prise d'alcool et de psychotropes, ...

- **Les risques biologiques :**

Le plan d'action pour la prévention des risques professionnelles doit mettre en évidence la nécessité de former les gardiens / employés d'immeubles à la prévention des risques biologiques, les former aux mesures d'hygiène, leur fournir la trousse de premiers secours réglementaire, s'assurer auprès du médecin du travail des vaccinations recommandées aux gardiens / employés d'immeubles.

- **Les risques d'incendie et d'explosion :**

³⁴ Code du travail, art. R. 4412-20

Le plan de prévention des risques professionnelles doit mettre en évidence les points dangereux et les lieux de stockage des produits inflammables, former les gardiens / employés d'immeubles à l'utilisation des produits inflammables, mettre en place des procédures de contrôle des systèmes d'alarme, des extincteurs et du dégagement des issues et voies d'accès, et les former aux consignes en cas d'incendie ou d'explosion, au maniement des extincteurs.

7. A qui est destiné le Plan de Prévention des Risques Professionnels ?

Le Document Unique et le Plan de Prévention des Risques Professionnels doivent pouvoir être remis par le syndic, sans délai et à première demande aux gardiens / employés d'immeubles, aux copropriétaires, et à la médecine du travail.

Le syndic pourra aussi bien assurer cette consultation tant par la voie numérique que sous la forme d'un support papier³⁵.

Un avis indiquant les modalités d'accès des gardiens / employés d'immeubles au Document Unique et/ou au PPRP doit être affiché à une place convenable et aisément accessible dans les parties communes de la copropriété.

Par ailleurs, le Document Unique et/ou le PPRP doit être présenté par le syndic, et à première demande, aux agents de l'inspection du travail, aux agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

8. Quand faut-il actualiser le Plan de Prévention des Risques Professionnels ?

Contrairement au document unique pour lequel la réglementation impose de le revoir au moins chaque année, aucune périodicité de mise à jour n'est prévue pour le plan de prévention.

Toutefois, dans la mesure où le plan de prévention doit, notamment, prévoir le plan d'action pour prévenir et corriger les situations mettant en cause la sécurité et la santé des gardiens / employés d'immeubles, toute actualisation du Document Unique entraîne une actualisation du PPRP.

Par ailleurs, le Document Unique doit être actualisé mis à jour lorsque³⁶ :

- lors de toute décision d'aménagement important modifiant les conditions de santé et de sécurité ou les conditions de travail, au sens de l'article L. 4612-8 du Code du travail.

³⁵ Circ. DRT n° 2002-06 du 18 avril 2002.

³⁶ Code du travail, art. R. 4121-2

Sont ainsi notamment visées toute transformation importante des postes de travail découlant de la modification de l'outillage, d'un changement de produit ou de l'organisation du travail et toute modification des appareils commun, notamment lorsque des travaux d'amélioration votés par l'assemblée générale ;

- lorsqu'apparaissent de nouveaux risques, lorsque surviennent des accidents du travail, des maladies professionnelles, ou par l'évolution des règles relatives à la santé, à la sécurité et aux conditions de travail³⁷.

Comme le précise l'INRS, « *ce n'est pas la nouvelle information elle-même qu'il faut renseigner dans le document unique, mais ce sont les résultats de l'évaluation des risques qui devront être actualisés pour tenir compte, notamment, de modifications sur l'existence des dangers ou sur les conditions d'exposition aux dangers que l'information peut apporter* ».

Jérôme HOCQUARD
Avocat au Barreau de Paris
SCP HOCQUARD & ASSOCIES