

**Copropriété du 193 rue Lenain de Tillemont
93100 Montreuil**

Rapport annuel d'activité du Conseil Syndical

Par Sylvain PASSEMAR, Président du Conseil

Informations Administratives et Techniques

(03/2007 → 05/2008)

1. Informations administratives :

- 1.1. Assurance (page 3).
- 1.2. Conseil Syndical (page 3).
- 1.3. Copropriétaire défaillant (page 3).
- 1.4. Destination de l'immeuble (page 4).
- 1.5. Dettes vis-à-vis d'un fournisseur (page 4).
- 1.6. Origine de l'immeuble (page 5).
- 1.7. Provision pour travaux (page 5).
- 1.8. Syndic de copropriété (page 6).
- 1.9. Le quitus au syndic (page 6).
- 1.10. Compté bancaire séparé ou pas ? (page 7).

2. Informations Techniques :

- 2.1. Ascenseur (page 12).
- 2.2. Contrôle d'accès, Interphone, PTT (page 12).
- 2.3. Eau (page 14).
- 2.4. Electricité (page 16).
- 2.5. Entretien partie commune (page 21).
- 2.6. Equipements de jardin (page 21).
- 2.7. Evacuations (page 22).
- 2.8. Gardien (page 22).
- 2.9. Gaz (page 22).
- 2.10. Poubelles et vide ordure (page 23).
- 2.11. Ravalement (page 23).
- 2.12. Réception collective TV (page 25).
- 2.13. Sécurité Incendie (page 26).
- 2.14. Téléphone (page 28).
- 2.15. Dossier de Diagnostic Technique (DDT) (page 28).
- 2.16. Toiture (page 28).
- 2.17. Ventilation & VMC (page 36).

3. Conclusion :

- 3.1. Conclusion (page 37).

1. Informations administratives :

1.1. Assurance :

Lilloise D'assurance, n° de police XXXX, assurance multirisque d'immeuble.

1.2. Conseil Syndical :

Mr XXXXX (résident); Mr BONNET (résident); Mr XXXXX (bailleur). Président du conseil syndical : Mr Sylvain BONNET.

Elus pour une année, dernier vote en AG : 27/03/2007.

A noter qu'il serait plus judicieux d'élire le CS pour une durée de 2 ans, en effet, si le syndic ne convoque par l'AG en temps et en heure, c'est-à-dire chaque 12 mois et/lors de son mandat de 18 mois, le CS n'est plus valablement constitué, et son président ne peut valablement convoquer l'AG à la place du syndic, ce qui peut nous créer un vice de forme en cas de procédure judiciaire par la suite.

Un règlement de fonctionnement du conseil syndical sera proposé à l'AG de 2009, ne voulant porter cela sur l'AG de 2008 pour des raisons d'alourdissement de l'ordre du jour.

Je rappelle que le conseil syndical est là pour contrôler et assister le syndic, et non tenir la barre de la copropriété, que notre travail s'effectue pour l'intérêt du syndicat des copropriétaires (donc TOUS les copropriétaires), pour un intérêt commun, je vous remercie par avance de respecter leur travail bénévole pris sur leur temps libre.

Le mot du président :

Et par contre je n'apprécie pas les critiques et attaques cassantes par le biais de courrier envoyé à tous les copropriétaires, sauf moi ... en mon contre dans le cadre de ma mission, je suis là avant tout pour des intérêts communs et non pour couvrir les conneries et les intérêts à très court terme d'un ou d'une copropriétaire, que les personnes assument leur conneries et prennent leur responsabilité, à la place de jouer les victimes.

Si certains ont du mal à comprendre cela et confondent mon rôle de bénévole et moi en tant que personne, je leur demanderai de bien vouloir nous montrer à tous leur bilan d'action, à savoir ce qu'ils ont réussi à apporter de concret, en effet, critiquer et faire donner le mauvais rôle à une personne est très facile, par contre faire ce que j'ai entrepris (aspect technique et administratif) en une année dans cette copropriété est preneur de temps et d'énergie en plus d'engager ma responsabilité, chose à ne pas oublier ...

1.3. Copropriétaire défaillant :

Un seul, Mr XXXXX (copropriétaire bailleur) pour un montant 2490 € au 02/01/2008 correspondant à son appel de fond pour le ravalement de l'immeuble voté en AG de 2006 afin de remédier aux nuisances dans son appartement, ainsi que sa quote part sur les charges générales de copropriété.

Le syndic ayant été quelque peu passif sur les relances, l'envoi d'un courrier recommandé n'ayant été réalisé à ma demande que plusieurs mois après une unique relance par courrier simple ... bien que le logement de Mr XXXXX soit en vente dans l'agence immobilière du syndic, je ne trouve pas cela normal que le syndicat des copropriétaires assure la trésorerie des copropriétaires défaillants ou vendant leur lot, vu le roulement important dans notre copropriété, nous ne pouvons nous le permettre, laisser cela se produire risque de mettre cette copropriété en difficulté financière, et par l'occasion de bloquer l'avancement de travaux de nature à pérenniser l'ensemble immobilier.

Je tiens dès à présent à mettre des réserves légitimes sur l'approbation des comptes de l'exercice comptable de 2007, du fait que notre syndic n'ait pas appliqué des intérêts de retard au taux légal publié tous les ans par la Banque de France, à savoir 2.95 % sur l'année 2007 et 3.99 % sur l'année 2008, envers le débiteur défaillant, il peut et doit procéder à cela en absence même d'autorisation judiciaire, ce qui ressort très précisément de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Article 36

Créé par Décret 67-223 17 Mars 1967 JORF 22 mars 1967.

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Pour des raisons de commodité et de simplification de leur travail, les syndics appliquent rarement ces dispositions qui sont pourtant très dissuasives et très efficaces vis-à-vis de ceux qui sont de véritables professionnels du retard de paiement (parfois parce qu'ils placent leur argent pendant ce temps).

Les frais de syndic sont récupérables sur les débiteurs.

Je vous invite à prendre connaissance du courrier recommandé que j'ai envoyé au syndic le 14 Mars 2008, une copie de ce courrier est adressée à la convocation de l'assemblée générale de 2008 suite à ma demande dans un souci de transparence et d'information.

Notre chargé d'immeuble était convaincu que les intérêts sur les débiteurs défaillants étaient soumis à une autorisation judiciaire, alors que c'est faux.

1.4. Destination de l'immeuble :

Aucune profession libérale ou de société à l'intérieur de la copropriété.

Aucun droit de passage ou de jouissance à un tiers extérieur à la copropriété.

1.5. Dettes vis-à-vis d'un fournisseur :

Il s'agit d'un point méconnu et pourtant très important lorsque l'on établit un contrôle de gestion dans une copropriété.

Pour le moment et au vu des informations dont je dispose, il n'existe aucune dette, bien que le syndic ait mis énormément de retard pour payer l'entrepreneur ayant effectué notre ravalement, ayant été relancé de multiples fois alors que le chantier était terminé.

C'est un point très important à vérifier, dans la mesure où le syndicat des copropriétaires pourrait se voir imputer des pénalités de retard, si l'on ne contrôle pas les factures, et si le solde du compte de la copropriété était suffisant pour régler ces sommes, nous serions en droit de nous retourner contre le syndic, si préjudice au syndicat des copropriétaires.

Je rappelle que pour des raisons de coût nous fonctionnons sur un compte bancaire lié au syndic (en espérant que cela change), compte dont les sommes fructifient pour lui, et non pour le syndicat des copropriétaires, nous avons donc un intérêt à surveiller ce point.

1.6. Origine de l'immeuble :

Construit en 1970 et livré en 1974 pour un propriétaire unique et bailleur (Mr et Mme XXXXX), vendu à la découpe entre 1998 et 2004, devenu copropriété en 1998.

1.7. Provision pour travaux :

Aucune dans le mode de fonctionnement du syndicat des copropriétaires, bien que l'immeuble prenant de l'âge, le coût des travaux et de l'entretien va être de plus en plus croissant, sachant que cet ensemble immobilier n'a pas obtenu l'entretien qui devait être réalisé en temps et en heure (ravalement, toiture, électricité, contrôle d'accès, ...), du fait d'un manque de connaissance et d'information de l'ancien Président du Conseil Syndical (et à mon avis bien trop conciliant vis-à-vis de l'ancien syndic, par exemple pour le dégât sur le pignon ouest de l'immeuble), ainsi que de grave manquement de professionnalisme :

- Non tenue du carnet d'entretien, non déclaration de divers dégâts à notre assurance, une année de retard dans la comptabilité, profonde inertie pour le transfert de dossier au nouveau syndic suite à la démission de l'ancien syndic « Immobilière PARIS 7 ».

- Un roulement élevé parmi les copropriétaires et les résidents, un pourcentage de 70% de copropriétaire bailleur, ainsi que sa vente à la découpe progressif n'ont pas été de nature à arranger les choses.

La solution pour financer les deux prochains gros travaux qui vont bientôt devoir être réalisés d'ici 2/3 ans (toiture, et 2^{ème} partie du ravalement), passerait-elle par un calendrier pluriannuel de travaux ?

Jusqu'à présent, les copropriétaires n'ont aucune lisibilité en terme de programmation des travaux, à mon avis cette mauvaise habitude doit changer, il est temps de mettre en place une programmation intelligente et acceptable des travaux dans la copropriété, le reste de ce rapport est là pour vous le faire comprendre et vous informer.

1.8. Syndic de copropriété :

« XXXXX »

XXXXX

XXXXX XXXXX

Gestionnaire de l'immeuble : Madame XXXXX

Tel: XXXXX Fax: XXXXX

XXXXX

Du Lundi au Vendredi de 10 H à 12 H.

Mandat de 18 mois à partir du 18/04/2007.

Syndic représenté par XXXXX, carte pro n° XXXXX délivrée par la préfecture de Créteil, assurée en responsabilité civile professionnelle par AIG EUROPE n° de police XXXXX.

Vérification en date 02/2008 auprès de la Préfecture de Créteil et de l'assurance, dans la pratique, c'est un cas très rare que les syndics ne disent pas la vérité sur leur carte pro et leur assurance, s'agissant d'un délit passible d'une cour pénale.

Il est préférable de ne pas élire un syndic pour une durée trop longue, 18 mois comme nous le propose notre syndic actuel est une bonne option, il nous donne plus de souplesse que 12 mois (il est très important d'avoir une durée fixe) ou qu'un contrat de 3 ans.

En effet, travailler sur un contrat de 12 mois serait suicidaire, personne n'est à l'abri de nombreux aléas possibles de la part d'un syndic pour organiser l'AG annuelle (calendrier des réunions du syndic, difficultés pour obtenir une salle, date des vacances scolaires, maladie du syndic, etc.) peuvent empêcher de tenir l'assemblée générale dans les temps, ce qui peut mettre la copropriété en difficulté : absence de « syndic de droit » et mise sous administration judiciaire.

1.9 Le quitus au syndic :

.... Un piège pour les copropriétaires.

En consultant les archives du syndicat et les PV des anciennes AG, le quitus était constamment voté, à mon avis tort vu l'efficacité (inefficacité) toute relative de notre ancien syndic, je souhaiterais un changement dans le vote de cette résolution.

Quand nous disons aux copropriétaires de ne pas voter le quitus au syndic en leur expliquant calmement : " qu'ils ne peuvent connaître tous les actes de gestion d'un syndic ni ses erreurs éventuelles ", certains syndics ou juristes mal renseignés nous répondent : " Mais si, il suffira de prouver au juge que cette erreur de gestion n'a PAS été explicitement portée à la connaissance des copropriétaires ".

Ceci est une pure baliverne. Les erreurs du syndic sont malheureusement couvertes par l'octroi du QUITUS, même si celles-ci n'ont pas été annoncées aux copropriétaires.

Redisons-le donc :

- a) le syndic est couvert par une assurance obligatoire de responsabilité civile qui couvre ses erreurs pendant trente ans ;
- b) voter le quitus tous les ans n'a donc aucun sens, sauf pour le syndic qui - ainsi - négocie des primes d'assurances MOINS élevées (dans la mesure où ce quitus PURGE sa responsabilité et permet à l'assureur de ne pas être appelé en garantie ...) ;
- c) il est donc tout à fait légal de refuser de donner le quitus, non par défiance mais par prudence en argumentant, comme on l'a dit, ainsi :

" L'assemblée générale ne pouvant être au courant des carences ou erreurs involontaires de gestion du syndic, et compte tenu du fait que les conséquences de ces carences et erreurs sont couvertes par une assurance, décide de ne pas donner quitus au syndic, pour préserver les droits des copropriétaires, sans que cela constitue une marque de défiance à l'égard du syndic " .

1.10 Compté bancaire séparé ou pas (avantages et inconvénients) :

Je vais tacher de vous faire un exposé comme seul « Emmanuel CHAIN » de Capital sur M6 pourrait nous le raconter, et m'efforcer d'être simple et clair, en étant le plus pédagogique possible.

Le présent chapitre de mon rapport a pour but d'apporter aux copropriétaires de notre Résidence des informations sur les conséquences de l'adoption éventuelle d'un compte bancaire séparé pour notre copropriété.

1. L'opacité des comptes en cas d'absence de compte séparé.

Je rappelle que, dans notre situation actuelle, les sommes que nous, co-proprétaires, avançons chaque trimestre à notre Syndic, aboutissent sur son compte bancaire personnel, où elles viennent se "noyer" dans la masse des fonds versés en même temps par toutes les autres copropriétés gérées par ses services. Bien entendu, la comptabilité tenue par notre Syndic doit nous permettre, en principe, de connaître à tout moment la situation comptable particulière de notre co-propriété. Il n'empêche que nous sommes dépendants du Syndic pour cette information et que nous n'avons aucun moyen commode pour la recouper ou la vérifier.

On voit ainsi apparaître le premier avantage lié à l'utilisation d'un compte bancaire séparé pour notre co-propriété : il s'agit de la transparence des comptes : Si nous disposons d'un compte bancaire séparé, toutes les sommes versées par les co-proprétaires de notre Résidence, et seulement ces sommes, transiteront par ce compte et tous les versements font l'objet d'un relevé bancaire que l'on peut consulter et qui permet de suivre les règlements faits aux fournisseurs. Bien entendu, nous aurons sur ce compte un droit de regard permanent qui nous permettra de recouper les informations fournies par notre Syndic.

2. La gestion des fonds en attente d'utilisation.

Une autre conséquence de l'adoption d'un compte bancaire séparé concerne la gestion des fonds en attente d'utilisation : les sommes que nous, co-propriétaires, versons chaque trimestre à notre Syndic, ne sont évidemment pas utilisées par lui au fur et à mesure de leurs versements : Ces sommes constituent un certain "fonds de roulement" qui va servir, au fur et à mesure des besoins au paiement des dépenses d'entretien courant : gaz, électricité, assurances, etc...

Mais le compte bancaire de notre Syndic est aussi "alimenté" par des sommes importantes que notre co-propriété (et peut-être aussi d'autres co-propriétés gérées par lui) lui verse au titre de provisions pour gros travaux, tels que ravalement, chaufferie, etc.

Dans la situation actuelle (absence de compte bancaire séparé), ces sommes restent sur son compte pendant des mois, sinon des années, jusqu'au moment de leur utilisation. Or il faut bien savoir que le Syndic n'est tenu de nous rendre compte que du montant des sommes détenues et de leur utilisation finale.

Rien ne l'oblige à nous tenir informés de l'utilisation de ces sommes entre le moment où elles entrent sur son compte et le moment où elles en sortent, le syndic a le droit de faire de son compte bancaire ce qui lui convient : sans en informer ses mandants.

3. Le placement des fonds au profit du syndic : oui, mais ...

En fait, il est de pratique courante, chez les Syndics, de rentabiliser les fonds en dépôt en en plaçant une partie pour les faire fructifier. Cette pratique n'a d'ailleurs rien d'anormal ou de condamnable et elle est au contraire généralement considérée comme une saine gestion de trésorerie, du moins quand elle s'applique au fonds de roulement constitué par les provisions trimestrielles destinées à faire face aux dépenses courantes de la copropriété.

En revanche, les co-propriétaires seraient en droit de considérer comme abusif le fait que des sommes importantes appelées par le syndic des mois ou des années à l'avance, comme par exemple les provisions pour travaux importants, puissent être rentabilisés au seul profit du Syndic et à l'insu des copropriétaires.

On voit donc apparaître là le deuxième avantage que nous apporterait à nous, copropriétaires, l'adoption d'un compte bancaire séparé : il s'agit de la transparence dans la gestion de nos provisions ou dépôts à moyen ou long terme : les placements de ces sommes pourraient être faits en toute clarté et au bénéfice, sinon exclusif (car il faut quand même une juste rétribution de la gestion du Syndic), mais tout au moins majoritaire, des copropriétaires qui ont fait l'avance de ces sommes au prix, parfois, de difficultés pour certains budgets modestes.

4. Deux effets pervers du placement des fonds au profit du syndic.

Autre problème : puisque les sommes qui appartiennent aux copropriétaires sommeillent sur le compte du syndic en attendant d'être utilisées, on s'aperçoit que cela entraîne deux situations préjudiciables :

La première tient au fait que le syndic va avoir tendance à faire voter des budgets plus importants que ce qui est vraiment nécessaire ; la deuxième tient au fait que le syndic va avoir tendance à payer les fournisseurs avec retard ; beaucoup de fournisseurs corrects refusent de

continuer à travailler dans de telles conditions ; les autres soit ne sont pas corrects, soit finissent par intégrer dans leur prix ce " différé de paiement ".

5. Compte séparé et changement de syndic.

Nous venons de voir ce qu'apporte le compte bancaire séparé dans le cadre de la gestion courante de la co-propriété. Nous allons maintenant voir ce qu'il peut apporter dans les circonstances particulières ou exceptionnelles que peut parfois rencontrer un Syndicat de co-propriété, c'est-à-dire en cas de changement de Syndic et en cas de défaillance du Syndic.

En cas de changement de Syndic (à l'initiative du Syndic ou à l'initiative du Syndicat de co-propriétaires), la loi donne un délai de un à trois mois au Syndic "sortant" pour remettre au nouveau Syndic la situation de la trésorerie du Syndicat et le solde des fonds disponibles après apurement des comptes. Cependant, cette passation de pouvoirs donne souvent lieu, comme l'expérience le montre, à des contestations, litiges ou retards, pouvant conduire à une action en justice avec tous les inconvénients qu'elle entraîne.

En revanche, si un compte bancaire séparé a été ouvert au nom du Syndicat des co-propriétaires, le nouveau Syndic en a immédiatement la disposition puisque l'ancien Syndic, en raison de la cessation de ses fonctions, n'en aura plus la signature.

On voit donc apparaître là le troisième avantage que nous apporterait à nous, co-propriétaires, l'adoption d'un compte bancaire séparé :

Davantage de facilité et de sécurité en cas de changement de Syndic.

Cet avantage est peut-être plus important qu'il n'y paraît à première vue, en raison de ce qu'il apporte au niveau des relations, et on pourrait dire du "rapport de forces", entre Syndic et Syndicat de co-propriétaires. En effet, dans notre situation actuelle, le Syndic sait que la majorité des co-propriétaires hésiteront à se séparer de lui, même s'ils ne sont pas satisfaits de sa gestion, parce qu'ils redoutent, avec raison, les complications qui en résulteraient.

Malheureusement pour eux, cette situation n'est pas faite pour favoriser la motivation du Syndic. Il en va tout autrement dans le cas d'un compte bancaire séparé : le Syndic, conscient de la plus grande précarité de sa situation, sera plus attentif à satisfaire les copropriétaires s'il tient à conserver son mandat de gestion.

6. Compte séparé et faillite du syndic.

Le cas d'une "défaillance" du Syndic, c'est-à-dire l'arrêt mis à ses fonctions en raison de malversations, est évidemment un cas extrême, heureusement très rare dans la profession et, Dieu merci, hors de question avec notre Syndic actuel. Je ne m'étendrai donc pas sur une éventualité aussi peu probable, mais j'indiquerai simplement, à titre d'information générale, que les Syndicats de co-propriétaires qui se sont trouvés confrontés à une telle défaillance de leur Syndic et qui ne disposaient pas d'un compte bancaire séparé, ont été confrontés à de longues et sévères difficultés malgré les interventions des organismes de caution.

7. Les copropriétaires face à leur syndic.

Arrivé à ce stade de l'exposé, le lecteur peut se poser la question de savoir pourquoi les Syndicats de co-propriétaires n'ont pas encore tous opté pour le compte bancaire séparé, s'il présente autant d'avantages pour les copropriétaires.

Pour comprendre la situation, il faut bien voir que tous les avantages mentionnés ci-dessus pour les co-propriétaires sont autant d'inconvénients pour les Syndics : les comptes bancaires séparés compliquent et alourdissent la gestion des Syndics ; ils restreignent leur liberté et limitent leur marge de manoeuvre.

Le choix entre un compte bancaire unique et des comptes bancaires séparés est donc le résultat d'un rapport de forces entre les deux parties : le Syndic et ses mandats les copropriétaires.

Néanmoins, il faut constater que les Syndics attachés aux facilités et avantages que leur procure le compte bancaire unique à leur nom et ne semblent pas prêts à y renoncer, surtout s'ils sentent qu'ils ont à faire à des copropriétaires peu informés et facilement malléables. Ces Syndics utilisent donc, le cas échéant, des arguments destinés à décourager leurs mandants de s'orienter vers le compte bancaire séparé.

8. Les arguments pour un compte lié et ce qu'il faut en penser.

Le compte séparé et l'alourdissement de la gestion : c'est vrai, mais pas autant qu'on (le syndic) le dit.

- Le premier argument utilisé par les Syndics est le suivant :

"La gestion de comptes bancaires séparés complique et alourdit ma gestion ; je serai donc conduit à vous compter un supplément d'honoraires".

Les réponses à cet argument sont les suivantes.

Le surcroît de travail dont ils parlent est certain, mais il ne justifie pas un surcroît d'honoraire de plus de ... cinq pour cent.

Prenons un cabinet qui aurait 200 immeubles représentant 4 000 lots. Prenons une moyenne de 150 Euros d'honoraire par lot soit $4\ 000 \times 150 = 600.000$ Euros 5 % font 30.000 Euros. Cela fait un poste à plein temps d'aide comptable par an avec les charges : très largement de quoi assurer le surtravail !

Aussi quand certains syndicats appliquent des surcoûts de l'ordre de 15 à 20 % en cas de compte séparé, on peut penser qu'ils exagèrent.

La réalité est que le compte unique représente tellement d'avantage financiers pour le syndic (produits financiers mais aussi opacité favorisant par exemple le prélèvement d'honoraires divers et parfois prélevés deux fois) que le syndic fait tout inciter les copropriétaires à renoncer au compte séparé.

9. Le compte séparé et les débiteurs.

Un autre argument utilisé généralement par les Syndics pour dissuader les copropriétaires d'adopter un compte bancaire séparé est le suivant : "Si vous avez beaucoup de mauvais payeurs parmi les co-propriétaires de votre résidence, vous allez au devant de graves difficultés car votre banque n'acceptera pas de découvert sur votre compte".

Et de laisser entendre qu'en cas de difficultés dans notre Syndicat, il est actuellement en mesure de compenser les rentrées manquantes dues aux mauvais payeurs en puisant provisoirement dans le compte unique alimenté par toutes les copropriétés gérées par ses services.

Que faut-il penser de cet argument ?

On notera d'abord que cet argument est suggéré par les Syndics plutôt que mentionner de façon explicite ou par écrit, en effet, cette façon de faire est interdite par la loi.

De deux choses l'une : ou bien les comptes débiteurs des copropriétaires défaillants concernent des sommes peu importantes et pour des durées limitées, alors les provisions constituées par tous les autres copropriétaires de la résidence concernée suffisent à absorber les à-coups ; ou bien les comptes débiteurs des co-propriétaires défaillants concernent des sommes importantes et restent très longtemps débiteurs. Dans ce cas, le Syndic qui permettrait à une telle situation de se perpétuer en puisant dans le compte unique ferait preuve de laxisme et manquerait à l'une de ses fonctions essentielles qui est de veiller à ce que les copropriétaires s'acquittent régulièrement de leurs justes contributions, en vue du fonctionnement normal de la co-propriété. De plus, les autres syndicats de co-propriétaires qui alimentent normalement le compte unique, et qui n'ont pas vocation au rôle de banquier ou d'organismes de charité, n'apprécieraient pas d'apprendre qu'une partie de leurs versements servent au dépannage d'autres Syndicats à problèmes ! Et c'est d'ailleurs pourquoi la loi interdit ce genre de manipulations.

Voilà mes chers amis copropriétaires quelques réflexions dépassionnées qui, je l'espère, vous permettront de débattre plus sereinement à la prochaine assemblée d'un problème qui ne devrait pas exister vu la très faible différence de tarif que nous propose l'Agence de Champigny, entre un compte bancaire lié, et un compte séparé.

Tant devrait être évident que :

Une copropriété = un compte bancaire.

Maintenant, vous avez enfin les informations pour voter en connaissance de cause.

2. Informations Techniques :

2.1. Ascenseur :

Pas d'ascenseur, au niveau des charges, c'est une très bonne nouvelle.

2.2. Contrôle d'accès, Interphone, PTT :

Concernant le contrôle d'accès, il régnait avant dans cette ensemble un profond « n'importe quoi », du fait d'installation non correctement effectuée, voire bâclée, et mal pensée, entraînant une dépense de moyen financier inutile pour les copropriétaires, de nature à donner l'impression au résident que l'ensemble était clos, hors, ce n'était absolument pas le cas ..., la résidence, ainsi que l'immeuble, étant ouverts à tout semblable à une auberge espagnole recevant colporteurs, démarcheurs et autres témoins religieux, ..., l'endroit le plus « sécurisé » et inaccessible de l'immeuble, étant à l'époque, son local à poubelle désaffecté, cela en dit long...

A titre d'information, il était possible de rentrer dans la copropriété en appuyant sur le bouton portier du digicode (le gros bouton qui se trouve juste au dessus des chiffres), qui était actif 24/24 7/7, bref, pendant des années, nous n'avions pas besoin de clef ou de code, de même que l'immeuble et la résidence étaient ouverts à tous avec un passe PTT (le passe T25), bref, niveau sécurité et contrôle d'accès voilà objectivement les insuffisances de cette installations, ainsi que les améliorations concrètes et peu coûteuses apportées cette année.

→ Descriptif de l'état après reprise en Décembre 2007 :

- Clavier Codé :

Donnant sur rue, ouvrant la copropriété, système de gâche (et non ventouse), avec passe T25 (PTT), pas de système VIGIK, cet accès se trouve autorisé de 6h du matin à 13h l'après midi, du Lundi au Samedi et de 6h à 8h le Dimanche pour la libre distribution des journaux et courrier, calendrier simple (pas de notion de jour férié), changement d'heure été/hiver à faire manuellement.

L'alim du digicode et de la gâche électrique ayant été remplacés, avec une mise sur batterie offrant 8h d'autonomie, et ce dernier re-câblé, son accès portier étant désactivé (contre 24/24 7/7 auparavant, ce même sans avoir besoin d'un passe PTT, qui lui était valide H24 7/7), le tout est maintenant reporté sur le nouveau tableau électrique installé en Décembre 2007, et doté d'une ligne électrique dédiée et branchée sur disjoncteur, alors qu'il était branché sur l'éclairage du jardin (en 6A) à l'époque dans la cave commune, pour faire un travail encore plus bâclé, il aurait été difficile de faire pire ...

A noter qu'il est possible de définir par lot un code d'accès spécifique dans la programmation, et de ne changer ce code à l'arrivée de nouveau occupant dans un lot par exemple, évitant de donner à tous un code unique qui ne change jamais, chose encore à mettre en place.

→ Descriptif de l'état après reprise en Décembre 2007 :

- Portier interphone :

Ouvrant l'immeuble (gâche électrique, pas de ventouse), avec passe T25 (PTT), qui se trouve désactivé en permanence maintenant, pas de système VIGIK, pas de confidentialité de l'appel, à noter que ce boîtier interphone, est un modèle unique en sont genre : il s'agit de trois

interphones regroupés : le châssis, l'électronique, et la plaque de propreté sont issus de modèles différents ... en espérant que la copropriété n'a pas payé cher sont installation, vu l'état de son câblage interne, (plus fouillis, tu meurs), et vu la manière dont l'interphone de mon lot ayant été « réparé /charcuté» par le prestataire de l'ancien syndic, j'ai préféré changer moi-même mon appareil à mes frais pour avoir enfin une solution qui marche.

A noter que la plaque des noms de l'interphone est en partie cassée, et impossible de trouver un modèle de remplacement.

Les boîtes aux lettres se trouvent à l'extérieur de l'immeuble sous le porche, grâce au travail de Mr XXXX, XXXX, et BONNET, résolvant pour un coût nul le problème de l'accès à l'immeuble, comme quoi, les solutions les plus simples et gratuites sont parfois les meilleures !

Son boîtier de distribution et son alimentation/batterie se trouve au RDC dans la gaine technique courant faible, à noter que sa batterie de secours bien que ancienne est toujours opérationnelle en Décembre 2007.

- Le remplacement du bouton de commande de la gâche électrique lié au portillon a été réalisé en Mai 2008.

A gauche l'ancien modèle, à droite, le nouveau en inox brossé, c'est quand même beaucoup plus propre et solide qu'avant, de plus, le bouton se trouve cette fois plus accessible ayant fait changer sa position.



2.3. Eau :

- Compteur d'eau froide général collectif, avec compteur d'eau froide divisionnaire individuel.

Les compteurs d'eau individuels sont relevés manuellement tout les 3 mois environs par les occupants des logements (pas de télé relève par radio).

Le prestataire est la société « Compteurs Farnier », 10-12 avenue Descartes 92350 Le Plessis Robinson « www.compteurs-farnier.com » 01-46-01-59-70 fax : 01-46-01-59-79.

La société FARNIER envoie à Mr BONNET les avis de passage par la poste. N° client XXXX.

La pose de compteur en télé relève serait à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG (voir convocation de l'AG de Mai 2008), seule la pose serait à effectuer par le plombier de l'immeuble (faire établir un devis, et profiter de l'occasion de faire remplacer l'anti-bélier de la colonne montante des studios, ainsi que le robinet se trouvant dans le local à vélo qui suinte très légèrement), reste à savoir quel est le contrat de Farnier vis-à-vis de notre copropriété ainsi que sont coût actuel, nos compteurs divisionnaire étant en location.

- Canalisation en cuivre uniquement dans les parties privatives, en acier galvanisé sur les colonnes montantes et la colonne principale, pas de Polyéthylène Réticulé haute densité.

La vanne d'arrêt du compteur collectif se trouve dans la cave du fond à droite (cave commune), les vannes d'arrêt de purge des colonnes montantes d'eau des deux pièces et des studios se trouvent au milieu du couloir de la cave.

Pas de pompe de relevage ni de sur presseur.

* Le remplacement de l'anti-bélier sur la colonne montante des deux pièces a été effectué le 23/04/2007, par contre lors de cette intervention, j'ai constaté que la vanne d'arrêt de la colonne montante des deux pièces fonctionnait mal, à l'avenir, si intervention sur une des colonnes montantes, intervenir sur le robinet d'arrêt général, purger la colonne des deux pièces par le robinet situé dans le local à vélo, et purger les studios par la purge générale dans le local du compteur collectif d'eau (attention, pas d'évacuation d'eau dans la cave, ni de détecteur d'inondation).

- Pose de TARFLEX en Octobre 2007 par Mr BONNET sur les colonnes montantes de l'immeuble pour luter contre le calcaire, ainsi que calorifugeage de la conduite d'eau principale de l'immeuble, celle-ci causait des problèmes d'humidité par temps froid dans toute la cave du fait d'une forte condensation.

Voir Photos

Avant par temps froids :



On distingue très clairement la très forte présence de condensation sur la conduite véhiculant dans tout le sous sol.

Après : calorifugeage et pose des Tarflex sur le réducteur 40 → 35, ont distingue également sur les photos les robinets d'arrêt des colonnes montantes studio et deux pièces) :



2.4. Electricité :

Le compteur électrique et le disjoncteur de l'immeuble (partie commune) ainsi que les blocs de répartition desservant les parties privatives se trouvent en sous sol dans la gaine technique (la signalétique règlementaire à été mise en place par Mr BONNET)

L'intégralité du tableau électrique de l'immeuble a été remplacée en fin Décembre 2007, pour cause, plusieurs graves faiblesses :

- Disjoncteur Différentiel Général ne disjonctant plus après test (il datait de 1971...), de plus, il s'agissait du seul différentiel des communs, le danger était énorme !
- Mauvaise installation de l'alim du Digicode (voir chapitre contrôle d'accès).
- Coupe circuit ayant commencé à brûler, avec le risque certain d'incendie que cela comporte, heureusement que l'électricité de l'immeuble fut coupée juste avant ...,



Coupe Circuit de 60A, les bornes ont fondues !

- Besoin de puissance électrique pour le ravalement, soit nous payons la location d'un groupe électrogène, ce qui correspond à jeter l'argent par les fenêtres, soit nous remplaçons le tableau électrique.
- Fusible en porcelaine, sous dimensionnement de l'installation, minuterie à balancier, faiblesse de l'éclairage (pour ce dernier point du à un sous calibre d'un pontage posé à la va vite sur l'ancien tableau, qui n'a pas tenu dans le temps).

Cette installation aurait du être remise en état dans les années 90, elle était relativement **vétuste** et **dangereuse**.

A noter que mon intervention à permis de faire diviser par plus de deux le montant de la facture à la charge des copropriétaires dans un soucis d'économie pour tous et pour une maîtrise du budget (1500 € HT d'économie pour le syndicat des copropriétaires).

Remplacer le matériel HS revenait plus à de l'acharnement thérapeutique comparable à mettre un emplâtre sur une jambe de bois, il fallait revoir le problème de manière globale et définitive, ce qui revient moins cher au final et arrêter de faire du tape à l'œil comme c'était hélas le cas auparavant ce qui n'avait aucun sens pour la bonne conservation de l'ensemble, de même que pour le porte feuille des copropriétaires en multipliant les interventions de prestataires.

Situation après reprise :

Coupe Circuit de 60 A (remplacé 12/2007), cause du remplacement : court circuit

Compteur (propriété EDF)

Disjoncteur d'abonné 15/45 A (remplacé 12/2007), cause du remplacement : matériel HS

L'intégralité de ce qui suit à été mis en place (12/2007)

Tableau de distribution 2 rangé (nouvelle Install)

1 Inter diff 63 A 30 mA (éclairage)

1 Inter diff 25 A 30 mA (prise de courant, nouvelle install)

1 Disjoncteur Dif 25 A 30 mA (jardin)

4 barrettes unipolaires (alimentation)

1 alimentation secours 12V pour le digicode et la gâche électrique (sur batterie avec 8H d'autonomie) le tout se trouve maintenant reporté sur le tableau, alors que l'ancienne installation se trouvait dans la cave commune, installé à la va vite sur l'éclairage du jardin.

1 prise pour usage multiple 16 A

3 minuteries modulaires, et programmateur/horloge modulaire électronique (avec reprise dans certains cas).



L'intégralité du tableau est parfaitement commenté et référencé, fermé par une porte de tableau Legrand (non visible sur la 1^{ière} photo).
Vue avec la porte du tableau :



Situation avant reprise :



Coupe Circuit 60 A.

Disjoncteur Général à noter que le disjoncteur ne pouvait plus disjoncter du fait que du ciment était tombé à l'intérieur bloquant le ressort ... il datait de 1971 comme presque tout le reste.

Minuterie extérieure.

Fusible en porcelaine et raccord prise de terre.

Rajout fait dans les années 2000, ce rajout a mal été réalisé, du fait d'un câblage de pontage mal sertit.

Disjoncteur sur support porcelaine pour l'éclairage du jardin et l'éclairage du local à vélo, puissance 6 A.

Minuterie à balancier pour l'éclairage des caves (non

visible sur la photo)

L'immeuble est raccordé à la terre par ses fondation à coté de la grille d'aération des caves sur la face nord de l'immeuble, ce qui à mon avis n'est pas le meilleur endroit, vu qu'il s'agit de la face la moins exposé à la pluie, et que pour être efficace, un piquet de terre, doit faire 2m de long et être dans une zone humide, le compteur électrique de chaque logement y est raccordé, de même que les pièces d'eau (obligatoire à partir de 1974, via la mise en application de la NF-C-15 100, date de livraison de l'immeuble).

Constatations lors du remplacement de l'intégralité du tableau électrique en Décembre 2007 :

Le câblage de l'immeuble est correct et correctement proportionné, ce qui est un point positif (fil en 1.5 dans toutes les parties communes, même pour le jardin (vu qu'il s'agit d'éclairage, le bloc prises du jardin correspond plus à une bidouille approximative, qu'à un montage sérieux ! , c'est pour cette raison que j'ai fait tirer une ligne de 16A en direct sur le compteur, ligne qu'il est possible de doubler ayant fournie du câblage 5 brins pour cela, et cette ligne dispose de la terre, ce qui pour l'extérieur, est indispensable !), et en 2.5 pour le local à vélo, à mon avis pour ce dernier, il était prévu à l'origine une prise électrique, le câblage en 1.5 étant destiné à l'éclairage), cette prise ne fut pas installé pour absence de fil de terre passé dans le fourreau d'origine, du fait d'un changement de législation pendant la construction de l'immeuble et que le local à vélo disposant d'un point d'eau, il est impossible légalement d'installer une prise électrique sans terre dans une pièce dite « humide » du moins en 1974, ensuite, la terre est devenue obligatoire à partir du 13 mai 1991 sur l'intégralité des prises. L'immeuble ne comporte pas de paratonnerre, sont installation n'est pas indispensable vu notre situation géographique et par rapport au plan de masse du quartier.

- EDF va bientôt réaliser des installations de compteur électrique en télé relève, la lecture des informations se réalise directement depuis les locaux d'EDF via une technologie en CPL (Courant Porteur de Ligne), donc, fini les estimations sur les factures et la gestion des relevé, tout sera transparent pour l'abonné, il serraient souhaitable de faire la demande à EDF lorsque ce type d'installation serra disponible dans notre commune.

- Le bloc d'éclairage de la cave commune a été remplacé pour cause de casse, de même que l'intégralité des boutons de l'immeuble (intérieur et extérieur) pour cause de détérioration par l'âge et de vandalisme, et aussi du fait que la plupart n'étaient plus lumineux, en effet les « navettes » à l'intérieur sont constituées comme des mini néons ayant une durée de vie limitée dans le temps, les nouveaux sont à base de led et prévus pour la mise en place en usage collectif (il s'agit de modèle de grand passage), mon bon sens et mon expérience m'ont appris à toujours prévoir une marge d'avance, nous avons trois interrupteurs neufs identiques au nouveau modèle mis en place en réserve dans le local à jardin, de manière à réparer les casses futures qui peuvent arriver dans l'avenir, et conserver une harmonie et éviter l'effet patchwork lorsque ce modèle ne serra plus disponible.

2.5. Entretien partie commune (escalier, jardin, cave) :

A tour de rôle et par bénévolat de la part des résidents et des propriétaires.
La mise en place d'une entreprise se chargeant de cela, serraient à prévoir à mon avis.

2.6. Equipements de jardin :

Depuis le 29/04/2007, le local à poubelle nous sert de cabanon de jardin, si trouvent tous les outils de jardins : 1 tondeuse, 1 taille haie (achat le 26/05/2007, garantie 2 ans), + divers outils, bêches, pioche, pelles, râteaux, échelle, pulvérisateur, ...) sauf les tuyaux d'arrosage et arrosoir laissés dans le local à vélo.

Travaux fait par Mr XXXX et BONNET, pour éviter les vols d'outils et pour faire de la place et réorganiser le local à vélo.

2.7. Evacuations :

Tout à l'égout, pas de fausse septique.

Curage par furet et nettoyeur haute pression de la canalisation d'eau pluviale passant sous le porche en Avril 2006 par Mr XXXX et Mr BONNET.

Faire attention à ce conduit, les feuilles de l'arbre du jardin ont tendance à boucher le collecteur d'eau devant le porche si l'on ne fait pas attention.

La conduite d'évacuation des eaux usées (EU) de la salle de bains des deux pièces c'est retrouvé bouchée au 3^{ème} étage en Septembre 2007, le débouchage c'est effectué par le toit par Mr BONNET, la pose de crépine qui faisait jusque là défaut à été réalisée (voir chapitre toiture).

Pour information : EV = Eaux vannes, pour le raccordement des sanitaires, EU = Eaux usées, pour le raccordement des lavabos et baignoires/douches et électroménager, EP = Eaux pluviales, pour les eaux de pluie.

2.8. Gardien :

Aucun employé d'immeuble, aucune loge de gardien, donc pas de DUEUR à effectuer ni de CREP (voir chapitre 2.15 Dossier de Diagnostic Technique).

2.9. Gaz :

Compteur et abonnement individuel, chaudière individuelle pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, contrat d'entretien individuel, aucune mutualisation des intervenants.

Pour ce dernier point, une mutualisation des contrats de maintenance des équipements de chauffe individuel serrait à voir, de manière à obtenir une remise frontale en négociant avec un seul et unique intervenant sur un seul déplacement dans l'année.

Abonnement GDF pour la colonne montante de l'immeuble, point positif, cette dernière étant en cuivre, elle ne rouille pas.

La ventilation haute de la gaine technique du gaz n'était plus correctement assurée (voir toiture), l'installation était dangereuse pour les occupants ainsi que pour l'immeuble en cas de fuite sur la colonne montante.

2.10. Poubelles et vide ordure :

Sortie : par les résidents de l'immeuble (ce qui économise aux résidents 80 € HT par mois + 3% de frais de gestion, plusieurs devis ayant été réalisés par Mr BONNET, après recherche de société intervenant dans d'autres copropriétés de notre rue).

Il serait pratique que les propriétaires bailleurs communiquent cela à leur locataire, à savoir ce qu'il souhaite, soit la gestion des poubelles (c'est-à-dire sortir une poubelle ...) est réalisée de manière collégiale parmi les résidents de l'immeuble, soit, les résidents payent une société.

4 Poubelles en dotation, 2 en service, les deux poubelles en service (une générale, et une de recyclage) se trouvent derrière l'immeuble, les deux en réserve (1 à verre, utilisé pour ranger les outils de jardin, et une générale, qui cette dernière se trouve dans la cave commune en réserve).

Vide ordure volontairement plus en service depuis au moins 10 ans (avant le passage en copropriété, aucun PV AG ne parlant de cette décision).

Dernier nettoyage du vide ordure : 20/11/1995 et le 13/10/1993 par la société Amboile Chimie, 79 rue Ampère 75017 Paris.

Dernière opération de nettoyage du local à poubelle : 29/04/2007 par Mr XXXX et Mr BONNET, aucun carburant ne se trouve stocké dans ce local (ce point est important pour les assurances).

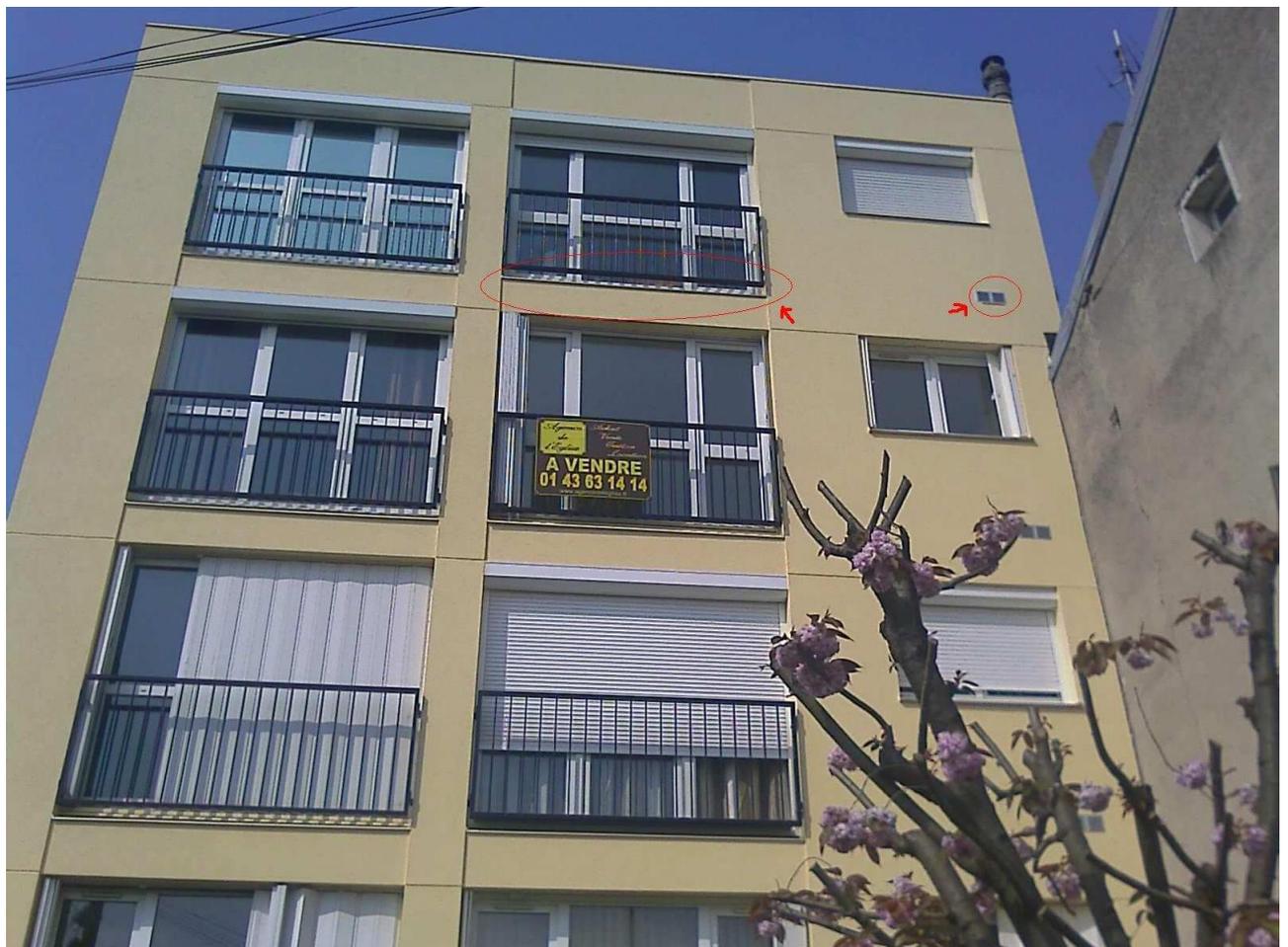
Local à poubelle fermé au public, utilisé pour le stockage d'outils de jardin (sa destination première à changé, donc, nous ne sommes plus obligés d'effectuer une désinfection annuelle, comme le demande la réglementation) depuis le 29/04/2007.

2.11. Ravalement :

D'origine (1974), le vote de ravalement de la façade sud et du pignon ouest a été fait en Décembre 2006, appel de fond réalisé en totalité.

Début des travaux : 30/11/2007, fin : 02/2008.

- Les fissures de la façade étaient du fait du revêtement le « plasten » ce type de revêtement se trouvait sous chaque porte fenêtre, il s'agit d'un revêtement à base de marbre concassé, aggloméré par de la résine, avec le temps, la résine se désagrège, remplacé par de la poussière, qui elle, n'est absolument pas étanche en plus du faïençage du revêtement.



Les travaux de ravalement ont porté sur le remplacement de ce matériaux qui n'est plus utilisé dans le bâtiment, par un entoilage en fibre suivie d'un enduit taloché, et le tout protégé par une couverture en aluminium brossé teinté à la couleur du ravalement sous autoclave dépassant légèrement pour éviter que la goûte d'eau ne souille la façade, nous ne seront donc plus impacté par des infiltrations avant très longtemps.

- La référence de couleur n°7922 correspondant à un ton pierre d'après la nuancier de la société JEFECO SYLCO (c'est un point important pour la suite du ravalement).

- Les grilles d'aérations des cuisines des studios ont aussi été remplacées par des modèles en acier galvaniser à la place des anciennes en PVC, qui pour la plupart était cassées du fait de l'usure du temps et des intempéries sur ce type de matériaux.

- J'ai remplacé le n° de l'immeuble historiquement sur notre façade (donc en retrait et peu visible de la rue) par une nouvelle plaque que j'ai déposé sur le portail pour éviter de souiller notre façade toute neuve, et pour une meilleure visibilité de la rue.

A noter que le ravalement aurait peu coûter moins cher si l'utilisation de nacelle suspendu avait été prévu (dixit l'entreprise de ravalement lors d'une réunion de chantier chez Mr BONNET), du fait qu'une grande partie du coût du ravalement provient de la location de l'échafaudage, il n'a pas été possible de poser une nacelle suspendu du fait de la faiblesse de notre installation électrique sur les communs (prise de 10 A contre 16 A minimum) , lors du prochain ravalement, il faudra mettre en concurrence plusieurs entreprise proposant différentes techniques (échafaudage tubulaire / nacelle électrique), le tableau électrique étant lui mis à jour depuis fin Décembre 2007 suite à divers dysfonctionnements des éléments de l'ancien.

Concernant l'utilisation d'une nacelle sur notre immeuble, cela nécessite l'utilisation de contre poids déposés sur la toiture en terrasse, ce qui vu sont age risque d'engendrer des dégâts sur son étanchéité, nous seront donc contraints de faire les travaux de ravalements suivis de suite par les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble, j'invite des à présent les copropriétaires à provisionner une forte somme pour des travaux qui vont arriver à courte moyenne échéance (2/3 ans).

J'ai déjà réceptionné une entreprise (XXXX qui à bien réalisé nos travaux) qui m'a adressé un devis détaillé pour le reste du ravalement à réaliser (pignon Est et façade Nord), le montant est de 20627.89 € TTC en date du 28/02/2008

Je vous transmet le montant pour information, ne voulant faire voter ces travaux maintenant, mais souhaitant les lier pour des raisons de logique technique à la réfection de notre terrasse.

2.12. Réception collective TV :

Antenne YAGI (plus communément appelé « râteau ») collective, groupe de canaux UHF (large bande couvrant l'intégralité des canaux 21 à 69, soit les bandes UHF IV (canaux 21 à 37, fréquences 470 à 606 MHz) et UHF V (canaux 38 à 69, fréquences 606 à 862) et VHF bande 1, pas de FM, supporte la TNT, pour la simple et bonne raison que nous utilisons un répartiteur passif, ce qui explique notre faiblesse en analogique en effet, les signaux analogiques commencent à se dégrader, alors que les signaux numériques conservent leurs performances natives tant que le signal reste exploitable, c'est-à-dire tant que la correction d'erreurs faite par l'adaptateur est suffisante.

Explication :

Une antenne collective bien faite filtre les fréquences hertziennes terrestres actuelles en utilisant des réjecteurs qui isolent parfaitement les 6 canaux analogiques avant de les amplifier et de les distribuer. L'arrivée de 6 nouvelles fréquences correspondant aux 6 multiplex

numériques va nécessiter une reconfiguration de la réception, de l'amplification et de la distribution. Si elle n'a pas été faite au moment où vous branchez le terminal numérique, vous avez de fortes chances de ne rien pouvoir recevoir. Cependant en fonction de la situation de l'immeuble par rapport à l'émetteur, soit vous pourrez recevoir les signaux TNT avec une antenne intérieure, soit l'installation collective, sans avoir été modifiée, les laissera passer.

A noter que seul Canal + utilise pour un temps encore la VHF, avant que la TNT ne remplace toute les émissions analogiques dans l'hexagone.

Le mat ainsi que la visserie se trouve très fortement oxydé, il est impossible de réorienter l'antenne qui a légèrement bougé, le remplacement de la matrice, ainsi que de l'antenne (son système d'accroche étant complètement oxydé), du coupleur ainsi que du câble de descente sur le répartiteur est à prévoir.

Le répartiteur (non amplifié et donc sans réjecteur) se trouve au 3^{ème} étage dans la gaine technique basse tension/courant faible, le coupleur lui, est installé sur le mat, orienté sur Tour Eiffel.

Pas de contrat collectif de fourniture du « câble » service d'antenne.

Immeuble raccordable au câble via réservation dans les gaines France Télécom et France Câble, par contre aucun amplificateur de signal basse tension installée à cet effet par « NOOS ».

En attente de réponse de NOOS pour raccordement de l'immeuble sur la base de contrat individuel (04/2007) (en parallèle de la réception analogique) (pas d'utilisation du service d'antenne NOOS).

A ce jour (Juin 2007), Noos n'est pas capable de proposer une date d'installation, ni de faire avancer le dossier, malgré mes relances.

L'immeuble est inscrit pour recevoir la fibre optique chez « Free » lors de sa disponibilité sur la ville de Montreuil.

Lors de l'intervention d'un opérateur en fibre optique, l'établissement d'une convention sur le modèle de l'ARC (association des responsables de copropriété) est à envisager, je me propose pour monter et suivre l'établissement du dossier technique, ayant compétence dans ce domaine.

2.13. Sécurité Incendie :

→ Bâtiment A : Immeuble appartement à la catégorie 3^{ème} famille A (art. 27 de l'arrêté du 21 janvier 1986) (R+4), ceci est très important, en effet, c'est cette classification qui va guider les obligations à se soumettre dans la matière de sécurité.

- DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumées) disposant aussi d'un éclairage de secours, mais, ce dernier point n'est pas reconnu comme tel dans la législation, équipement installé en Novembre 2007 par Mr XXXX et BONNET à chaque niveau de l'immeuble, de la cave au dernier étage, a chaque fois fixé sur une des parois de la gaine technique moyenne tension, le choix de cet emplacement n'est pas anodin, en effet il s'explique pour la simple et bonne raison que le bloc éclairage de secours peut donner une idée aux occupants des habitations de la présence et la quantité de fumé en regardant par le judas de leur porte sur le palier, ce qui peut leur éviter de courir le risque d'ouvrir leur porte et provoquer un appel d'air, avec tous les risques que cela comporte.

A noter que ces équipements sont tous autonome les uns des autres et ne sont pas branchés entre eux en parallèle ou en série, ni reliés à une centrale d'alarme ou une GTB (gestion technique du bâtiment).

Ne pas oublier de remplacer les piles chaque année et de faire régulièrement des tests en appuyant sur le bouton.

Cet équipement est conforme avec la législation concernant son système d'alerte, c'est-à-dire qu'il offre avec une pile chargé un minimum de 4'59'' de sirène.



Pas de détecteur de gaz ni de monoxyde de carbone, aucun extincteur, aucun équipement de lutte et extracteur automatique de fumée, présence d'une échelle de secours pour se rendre sur la terrasse.

Notre cage d'escalier recevant une lumière naturelle, la législation n'impose pas l'usage d'éclairage de secours autonome.

Le lanterneau permettant un accès à la terrasse est à ouverture manuelle dans notre immeuble, dans les immeubles de 3^{ième} famille (R+7, max 28 m, pourquoi cela ? Tout simplement car une échelle de pompier délivre au maximum sur un angle de 75° une portée de 29,75 m), la commande se fera par un poste CO2 au rez-de-chaussée ou une commande électrique/pneumatique couplé à un système détecteur de fumées, donc nous ne sommes pas concernés du moins en 2008 par ce point.

Par contre, je rappelle que la majorité des incendies d'immeubles ont rarement pour origine les parties communes (sauf locaux vide-ordures), donc je vous invite à vous équiper individuellement (réduction d'environ 75 % des décès là où les DAAFS sont posés) pour un coût très modique (> 15 €).

- Garages et parking à l'extérieur et aérien (moins de 15 véhicules, donc aucun extincteur obligatoire, ni bac à sable, seau d'incendie ..., la législation change si l'on arrive à ce chiffre), aucun véhicule motorisé à l'intérieur du bâtiment A (local à vélo et non local à moto), poubelle à l'extérieur de l'immeuble, aucun stockage de carburant.

Ces informations précises sont très importantes, car, c'est cela qui va définir les obligations à se soumettre dans la matière de sécurité.

- Absence de colonne sèche, devenue obligatoire dans les constructions livrées après 1986 (art. 27, 96 et 98 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

- Plan d'évacuation et de consigne en référence à la norme NFS 60-303 à jour dans le hall de l'immeuble, au passage payé relativement cher en 2005 par la copropriété, en plus pour pas grand-chose ... , du fait que ce plan n'est pas conforme du point de vue réglementation, en effet, le plan d'évacuation et les consignes de sécurité doivent se trouver sur deux panneaux distinct pour une meilleure lisibilité, chose qui dans la pratique est rarement appliqué si l'on ne contrôle pas le travail du prestataire réalisant l'opération ...

2.14. Téléphone :

Aucun abonnement du fait de l'absence équipement à monitoring et à contrôle (ascenseur, chaufferie, vidéo surveillance, ...).

2.15. Dossier de Diagnostic Technique (DDT) :

- Termites : aucun problème à déclarer (normal vue la nature de l'immeuble), dernière intervention de contrôle 19/02/2007 par la Société D.E.P. 9 rue Edmond Michelet – ZA Fontaine du Vaisseau – 93360 Neuilly Plaisance 0820 000 723, Montreuil étant une zone où des termites ont été déclarés.

- Plomb : immeuble postérieur au 1^{er} Janvier 1949 (livraison 1974) donc aucun dans les conduites d'eau, enduit dans la cage d'escalier (pas de peinture au plomb).

Le diagnostic plomb, appelé CREP (Contrat de Risque d'Exposition au Plomb) est obligatoire pour les immeubles construits à une date antérieure à 1949.

Notre syndic actuel a fait une erreur lors de la proposition à l'AG d'un CREP avec les devis de divers diagnostiqueurs (tarif dans les 400 €), nous ne sommes pas concernés par cela, seuls les immeubles construits avant le 1949 ont obligation d'effectuer cette opération avant le 11 Août 2008.

Pourquoi 1949 ? Car après cette date le plomb ne figurait plus parmi les revêtements des matériaux de construction.

- Le DUER (Document Unique d'Evaluation des Risques) n'est pas obligatoire, du fait que la copropriété n'emploie pas de personnel en direct (sans passer par une entreprise prestataire).

2.16. Toiture :

Il s'agit là d'un chapitre très important, du fait que nous allons devoir passer par la réfection de la toiture terrasse du bâtiment A dans quelques années, et constituera un gros poste de dépense.

La toiture du bâtiment A (le B et C étant les garages, voir plan de la copropriété) est une terrasse considérée comme inaccessible d'une superficie de 95 M² (accès par lanterneau situé dans la cage d'escalier pour l'entretien).

Elle ne dispose pas de pas de garde corps, supporte 3 blocs de cheminées, aucun extracteur mécanique installé.

Son revêtement est constitué d'une membrane à base de bitume oxydé.

Ce type de membrane constituait la première tentative d'amélioration des bitumes, et a depuis plus de 20 ans été supplanté par les membranes à base de bitume polymère (SBS) résistant mieux aux oppositions de températures et aux déformations.

La protection du revêtement est constituée par une couche de gravillons concassés. À noter que cette protection est partie dans l'angle sud-ouest de l'immeuble sur une surface d'environ 70 cm², j'ai remis en place le gravier de manière uniforme en Juin 2007, mais vu des photos aérienne du secteur, le problème existe depuis au moins 5 ans ce qui confirme le grave manque d'entretien de l'immeuble pendant de nombreuses années.

Avant :



Après :



Le fait qu'une partie de la terrasse soit privée de cette protection est assez banal, est liée au vent qui « pousse » les gravillons.

Elle n'est malheureusement pas sans conséquences :

- En effet, les gravillons ont pour fonction, entre autres, de lester le revêtement d'étanchéité qui dans ce cas est posé en indépendance, donc n'est pas fixé au support. Le manque de gravillons pendant une durée prolongée peut donc à terme soulever la membrane et entraîner une déchirure de cette dernière.
- De plus, les gravillons ont également pour rôle de protéger le revêtement du rayonnement ultraviolet.

On voit nettement apparaître sur la zone en question ce qu'on appelle un « Mud-curling » ou encore « aligatorisme ». Il s'agit d'un faïençage de surface qui s'apparente à un retrait de boues séchées. En général, ce phénomène est limité à la partie située au dessus de l'armature de la membrane. Le corps du revêtement conserve ainsi son intégrité et continue d'assurer sa fonction, mais un vieillissement prématuré est à craindre.

L'état général du gravillon est plutôt correct pour une terrasse de cet âge non entretenue. On ne voit pas de mousses ou de végétations excessives (opération d'entretien à cet effet le 11/06/2007 par Mr BONNET, aucune opération effectuée avant), ce qui est lié au fait que votre terrasse est pentée, empêchant ainsi l'eau de stagner et du fait que nous n'avons aucun arbre proche de l'immeuble d'une hauteur arrivant au 3^{ème} étage, donc absence de débris végétaux favorisant l'implantation de végétaux dont les racines endommagent l'étanchéité, c'est un point positif.

Les relevés d'étanchéité ont aussi un aspect plutôt correct. Leur hauteur est visiblement conforme au DTU (Document Technique Unifié) qui impose 15 cm minimum au dessus du gravillon mais qui peut être ramené à 10 cm dans le cas d'une terrasse pentée, ce qui est notre cas.

Avant :



Les acrotères ne disposent pas de dispositifs permettant d'écarter les eaux de ruissellements tels que becquets et couvertines, mais les relevés « habillent » totalement les acrotères jusqu'à leurs arrêtes supérieures, ce qui est autorisé par le DTU, page 60, article 7.1.3.1.1.

Les quelques déchirures localisées aperçues ne sont pas de nature à compromettre l'étanchéité du relevé tant qu'il ne s'agit que de la feuille d'aluminium (à faire vérifier).





En revanche, les relevés périphériques du lanterneau d'accès en toiture me semblent plus endommagés ainsi que leur protection constituée de la costière du lanterneau fortement oxydée (débardage et passage à la peinture anti rouille le 12/06/2007 par Mr BONNET, à renouveler tout les 4 ans, et contrôler l'état de la corrosion tout les ans).



- La pose de crépines a été réalisée par Mr BONNET le 22/09/2007 sur les 4 collecteurs des eaux vannes et usés (EV / EU), ainsi que sur l'évacuation des eaux pluviales (EP) de l'immeuble, aucune protection des conduits d'évacuation n'était en place jusqu'alors, les ouvertures d'évacuation et d'aération, étaient à l'air libre (ou comment se retrouver avec des conduites bouchées par un nid d'oiseaux ou du gravier pour une économie de 35 Euros et moins de 10 minutes de mains d'œuvre ...)

* L'antenne posée sur le fourreau gaz n'était pas posée de manière acceptable.

Il est nécessaire de poser une collerette permettant d'entretenir le relevé et de le protéger efficacement.



- Notre terrasse a donc 33 ans, et ce type de revêtement à cet âge là est en général en fin de vie. Nous n'avons pas eu de problème jusqu'alors, je pense qu'ils ne tarderont pas.

Il me semble qu'une visite s'impose de la part d'une entreprise d'étanchéité qualifiée, du fait qu'elle ne dispose pas de contrat d'entretien, permettant de juger de l'aspect général du revêtement, de réparer les zones faïencées, de remettre en place les gravillons déplacés, de poser des boites pare gravier.

Mais je pense que nous échapperons difficilement à une réfection d'étanchéité sur ce type de terrasse dans les 5 ans voire 10 ans maximum qui viennent, dixit plusieurs experts en étanchéité et toiture.

Notre terrasse ne dispose pas de contrat d'entretien (notre assurance joue t'elle sans ce contrat ?), pas de fuite, ni de pont thermique apparent, dans la mémoire collective, cette toiture est d'origine pour les bâtiments A et C (1974), pour le B, la toiture a été refaite après la tempête de l'hiver 1999.

Petite information fiscale ; si l'on fait refaire l'étanchéité sans changer d'isolant, auquel cas nous n'aurons pas droit à déduction d'impôt, de même que si l'on refait l'étanchéité en changeant d'isolant par un de caractéristique identique de point de vue de sa résistance thermique.

Ce qu'il faut faire, c'est changer l'isolant mais en améliorant les caractéristiques thermiques, dans ce cas il est possible de bénéficier de réduction d'impôts car l'on rentre dans le dispositif lié aux économies d'énergie.

* - L'antenne satellite individuelle était installée à la place du chapeau d'aération de la gaine technique du gaz (avec de la patte de fixation « patex » sur une plaque en inox de 5mm), du coup, il est impossible d'actionner la vis d'ouverture de ce chapeau, il se retrouve bloqué en configuration basse, l'évacuation du gaz en cas de fuite de la colonne montante ne peut se faire correctement dans la gaine technique, du fait d'un manque de tirage, seule est opérationnelle la ventilation basse, notre installation de gaz dans l'immeuble était dangereuse et non règlementaire, la société distributrice du gaz aurait pu très bien faire fermer la distribution dans notre immeuble, et de même que vu que l'installation n'était pas conforme, je doute que l'assurance en cas d'accident puisse jouer.

Mr XXXX, (sont lot en ayant la jouissance) à supprimé en Octobre 2007 cette antenne installée par un ancien propriétaire de son lot (installation réalisée par XXXX à l'époque).

Il reste à poser une collerette permettant d'entretenir le relevé et de le protéger efficacement

2.17. Ventilation & VMC :

Ventilation naturelle par convection à travers des gaines de ventilation.

Aucune VMC (classique et gaz) commune n'est installée sur le toit, en effet l'immeuble étant livré en 1974, l'équipement étant obligatoire suite à l'arrêté du 5 Avril 1988 dans les habitations créés après le 31 Décembre 1988, notamment développée après l'arrêté du 24 mars 1982 visant à réduire la consommation d'énergie des logements, tout en préservant le confort et l'hygiène des locaux, nous n'avons donc pas de maintenance à effectuer ni de courroie à faire retendre.

Aucun conduit de hotte de cuisson, aucun n'entretien des conduites d'aération.

En vous rappelant qu'il est interdit de connecter une hotte aspirante de cuisine sur un conduit d'aération non prévue à cet effet pour des raisons évidentes de salubrité et de sécurité, ce qui augmente considérablement le risque de propagation des incendies à travers les gaines techniques vu que celle-ci ne sont pas équipées de clapets coupe feu.

Et en vous demandant de ne pas boucher vos grilles d'aération sur les gaines de ventilation commune, ce qui cause un déséquilibre aéraulique dans les autres logements avec les nuisances qui en découlent.

Il est techniquement possible de faire équiper l'immeuble d'une VMC, mais uniquement simple flux du fait de la configuration des conduits, une installation en double flux (bien plus économique au niveau de la déperdition des calories dans les logements) est impossible.

3.0. Conclusion :

Si vous arrivez jusque là, j'espère que vous aurez tout lu ! Si des points ne vous semblent pas clairs, vous voyez d'autres questions, et plus intéressant, si vous constatez des problèmes et que vous voyez des solutions, si vous avez des idées, parlez en à l'AG, mais auparavant merci de contacter le conseil syndical pour regrouper le tout.

La démocratie s'use lorsqu'on ne l'utilise pas ...

Vous avez enfin un véritable état administratif et technique de votre copropriété, et le seul jusqu'à présent, la réalisation de ce document de synthèse et de toutes les études adjacentes effectuées pour sa réalisation, m'ont demandé des dizaines d'heures de travail, sans parler de l'exécution de solution à mettre en place où j'ai réquisitionné les bonnes volontés présentes (Thierry MXXXXXX principalement, je vous invite à le remercier !), ou enfin les véritables questions sont posées, des solutions sont trouvées et mises en place pour une meilleure conservation de l'ensemble immobilier, et par la même occasion VOTRE patrimoine, loin des « problèmes » de fleurs dans le jardin, d'une branche d'un arbre, de place de stationnement, de l'âge du capitaine et d'autres blablas stériles et dans le vide, n'aboutissant à aucune amélioration sur le long terme, bien au contraire.

J'espère que vous tous vous pourrez vous rendre compte par vous-même de l'amélioration de l'entretien technique et du suivi administratif de cette résidence, le conseil syndical étant un groupe de travail, et non une chambre d'enregistrement, merci de respecter notre travail dont je porte à votre connaissance par ce présent rapport d'activité.

Cordialement,

Sylvain PASSEMAR.