

Saint-Avertin, le 26 juillet 2023



Monsieur Dominique LEPAGE

FONCIA CGC Val de Loire

60, Rue Blaise Pascal

37043 TOURS CEDEX 1

N/Réf.: JR.JR/023.017

Objet: Obligations de sécurité Résidence Honoré de Balzac.

V/réf.: .

Monsieur le Président,

Je suis copropriétaire dans la Résidence Honoré de Balzac que vous administrez, et par ailleurs membre de son Conseil Syndical.

1. FAITS ET PROCEDURES.

- i. Notre copropriété a subi en septembre 2021 un violent incendie lors d'une opération d'isolation de combles réalisée sous votre supervision.
- ii. Monsieur Xavier Gargasi, expert mandaté à cet effet a réalisé une expertise dont le rapport a relevé de graves négligences lors de la réalisation de ces travaux par les entreprises que vous avez missionnées sans mise en concurrence au nom du syndicat de copropriétaires et de leurs divers sous-traitants. Dans son rapport (point 17, « Inspecter tous les combles de la résidence Honoré de Balzac... »), il écrit :
« Nous laissons le soin à l'agence FONCIA de se rapprocher d'un bureau de contrôle pour établir un avis technique sur le risque incendie des combles de tous les bâtiments de la résidence. »
- iii. L'entreprise SOCOTEC a réalisé les 3 mars 2022 et 25 Août 2022 une visite des combles des bâtiments J, N et O, qui n'ont pas subi d'incendie mais ont été l'objet de travaux d'isolation partiellement réalisés similaires à ceux qui ont causé celui du bâtiment M en septembre 2021.
- iv. Vous nous avez avisés de la résiliation du contrat d'assurances par QBE, suite au sinistre. Sauf erreur ou omission, le Syndicat n'a pas été associé au choix du nouvel assureur, et il n'a pas davantage été informé des clauses des différentes propositions. Le fait que vous ayiez missionné Saint Pierre Assurances comme courtier dans cette opération ne vous exonérerait pas de l'obligation d'y associer le Conseil Syndical, à défaut de l'Assemblée Générale vu l'urgence.

Nous relevons ci-après les principales constatations de SOCOTEC.

Page	BAT	Lieu	Observations	Ref Norme	Conforme
5	O	7 PI Querville	Lumières encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
6	O	7 PI Querville	Connexion électrique non protégée câble et domino non résistant à la haute température		NON
7	O	7 PI Querville	Boîte de connexions non étanche		NON
8	O	7 PI Querville	Câble électrique sans gaine		NON
9	O	7 PI Querville	Cloches de protection sur des boîtiers de connexion.	les boîtes de connexion doivent rester accessibles et visibles	NON
10	O	8 PI Querville	Lumières encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
11	O	1 Square Graslin	Lumières encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
12	O	1 Square Graslin	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
13	O	3 Square Graslin	Présence de matériaux combustibles dans les combles		NON

Page	BAT	Lieu	Observations	Ref Norme	Conforme
			(paille)		
14	O	3 Square Graslin	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
15	O	5 Square Graslin	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
16	O	5 Square Graslin	Présence de matériaux isolant complémentaire (laine soufflée)	Vérification impossible	
17	O	7 Square Graslin	Boîtes de connexion non accessibles, sous plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.	Vérification impossible	
18	O	7 Square Graslin	Présence de câble non adapté à la haute température.		NON
19	O	7 Square Graslin	Connexion électrique non protégée câble domino non résistant à la haute température.		NON
20	O	9 Square Graslin	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
21	O	9 Square Graslin	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
22	O	11 Square Graslin	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
23	O	11 Square Graslin	Connexion électrique non protégée câble et domino non résistant à la haute température		NON
24	O	11 Place Querville	Câble électrique sans gaine		NON
25	O	11 Place Querville	Fixation des transformateurs sur élément combustible (bois de charpente)		NON
26	O	13 Square Graslin	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
27	O	13 Square Graslin	Connexion électrique non protégée câble domino non résistant à la haute température.		NON
28	N	2 PI Querville	Présence de matériaux combustibles dans les combles (paille)		NON
29	N	2 PI Querville	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
30	N	1 PI Querville	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
31	N	1 PI Querville	Connexion électrique non protégée câble domino non résistant à la haute température.		NON
32	N	13 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
33	N	13 Rue Victor Jacquemont	Connexion électrique non protégée câble domino non résistant à la haute température.		NON
34	N	13 Rue Victor Jacquemont	Cloches de protection sur des boîtiers de connexion.	les boîtes de connexion doivent rester accessibles et visibles	NON
35	N	11 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
36	N	11 Rue Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
37	N	9 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
38	N	9 Rue Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
39	N	7 Rue Victor Jacquemont	Boîtes de connexion non accessibles, isolant ouate de cellulose, complément de l'isolation d'origine.		NON
40	N	7 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
41	N	7 Rue Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
42	N	7 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
43	N	1 Rue Victor Jacquemont	Cloches de protection sur des boîtiers de connexion.	les boîtes de connexion doivent rester accessibles et visibles	NON

Page	BAT	Lieu	Observations	Ref Norme	Conforme
44	J	2 Rue Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
45	J	2 Rue Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
46	J	1 Place Victor Jacquemont	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
47	J	2 Place Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
48	J	2 Place Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
49	J	3 Place Victor Jacquemont	Boîtes de connexion non accessibles, sous des plaques de laine minérale, complément de l'isolation d'origine.		NON
50	J	3 Place Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
51	J	3 Place Victor Jacquemont	Connexion électrique non protégée câble et domino non résistant à la haute température		NON
52	J	3 Place Victor Jacquemont	Cloches de protection sur des boîtiers de connexion.	les boîtes de connexion doivent rester accessibles et visibles	NON
53	J	4 Place Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
54	J	5 Place Victor Jacquemont	Luminaires encastrés dans l'épaisseur de la mousse isolante sans ventilations.	NF C 15-100 § 530.4.3	NON
55	J	5 Place Victor Jacquemont	Boîte de connexions non étanche		NON
56	J	5 Place Victor Jacquemont	Fixation des transformateurs sur élément combustible (bois de charpente)		NON

2. DISCUSSION.

2.1. Gestion et prévention des risques.

- i. Sans préjuger de l'issue des procédures en cours relatives à l'incendie de septembre 2021, **notre précédent contrat d'assurance a été résilié à l'initiative de l'assureur, et remplacé par un contrat moins avantageux.**
- ii. Nous ne pouvons pas négliger de nouveaux risques provenant de causes similaires. Le bureau SOCOTEC a relevé de nombreuses situations à risque, susceptibles d'entraîner de nouveaux sinistres similaires au précédent.
- iii. Dans cette hypothèse, la Copropriété pourrait se voir reprocher une coupable négligence, impliquant *de facto* la responsabilité de son syndic en exercice, aux motifs de manquement au devoir de conseil qui incombe au professionnel, sans exclure celui de la mise en danger de la vie d'autrui.
- iv. Nous n'avons pas de date de remise de ce rapport, que FONCIA ne nous a communiqué que récemment. En le parcourant, nous constatons que les causes du sinistre de 2021 sont encore bien présentes dans la Copropriété.

2.2. Clauses du nouveau contrat d'assurances SADA IMMO 3 (exemplaire non signé!)

- [Exclusions Dispositions générales section A3]
« ce contrat ne couvre jamais...
14. Tout dommage dû à l'usure et aux défauts de réparation et d'entretien indispensable à la sécurité des biens et des personnes, (...)».

- Exclusions Conventions spéciales section 1.3]:
« Sont exclus...
5. Tout dommage ... ayant pour cause ... un défaut ... d'entretien ou de réparation ... en particulier à la suite d'une précédente manifestation des dommages matériels

9.5 Responsabilité civile du conseil syndical.

La garantie s'étend à la responsabilité civile que les membres du Conseil Syndical peuvent encourir(...) pendant la durée du présent contrat et résultant d'erreurs de fait et de droit, d'omissions ou de négligences commises pendant la même période (...).

9.7 Engagement d'entretien.

L'assuré s'engage à :

- Maintenir l'immeuble en état normal d'entretien...
- Maintenir en vigueur les contrats d'entretien exigés par la réglementation.

CHAPITRE 11 - Protection juridique du syndicat de copropriété.

- [Exclusions:

« Sont exclus...

1. Les litiges issus d'une situation (...) antérieure à la date d'effet du présent contrat...

5. Les litiges opposants (sic) le syndicat de copropriété et le syndic.

L'exclusion du point 5 ci-dessus ne figurait pas dans le contrat QBE. Pour l'avenir, c'est une grave lacune, surtout dans l'éventualité d'une action reconventionnelle de certains sinistrés contre la Copropriété. Il conviendra de vérifier que le contrat QBE s'applique effectivement, pour un sinistre qui s'est déclaré alors que QBE était encore en poste.

2.3. Les visites d'immeubles et le carnet d'entretien ?

- i. Nous nous étonnons que ces dangers potentiels n'aient pas été relevés lors des visites d'immeubles, y compris depuis septembre 2021, et que, sauf erreur ou omission les mesures conservatoires n'aient été proposées ni au Conseil Syndical ni à l'Assemblée Générale. N'ont été inspectés par Socotec que les bâtiments « bénéficiant » du programme d'isolation, alors que la question devrait concerner tous les bâtiments de la Copropriété.
- ii. On n'exclura pas que les irrégularités constatées par SOCOTEC se retrouvent à des degrés divers dans les zones commerciales (y compris stockages et entreposage des ordures ménagères) ou dans les sous-sols.
- iii. Nous avons relevé que votre site My Foncia omettait des informations que vous êtes tenus de mettre à disposition des résidents en général et du Conseil Syndical en particulier. Il y manque le carnet d'entretien visé par le Décret n°2001-477 du 30 mai 2001, qui doit légalement être disponible en ligne. On finit par le retrouver sous la rubrique « Vente de mon bien », version 2021, qui n'est pas à jour sur l'identité de l'assureur.
- iv. La rubrique « Comptes-rendus de visite d'immeuble » reprend les comptes-rendus des Conseils Syndicaux de janvier 2022 à décembre 2022. Le dernier PV de visite remonte au 27/04/2022 et il est des plus succincts. On est tenté d'en conclure qu'après le départ de Monsieur Menaa, il n'a plus été pratiqué de réelle visite d'immeuble avec relevé des constats et des actions.

3. CONCLUSIONS.

En conséquence de ce qui précède, nous nous permettons de vous demander expressément:

1. De diffuser le rapport SOCOTEC et tous autres documents de même nature intéressant la sécurité collective de la Résidence, par exemple et non limitativement en le mettant en ligne sur le site My Foncia.
2. De prendre en urgence toutes mesures de remise aux normes de sécurité des installations auditées par SOCOTEC compte tenu du constat qui en a résulté.
3. D'engager sans délai un audit de sécurité de toutes nos installations, conformément à la recommandation n°17 de Monsieur Gargasi, notamment les réseaux électriques inutilisés mais toujours sous haute tension, les transformateurs inutilisés mais qui ne sont pas à notre connaissance inspectés ni entretenus comme l'APAVE nous en fait obligation, et aussi les diagnostics des compbes non inspectés par la société SOCOTEC.
4. De faire un audit complet des sécurités incendie (portes coupe-feu notamment mais pas limitativement),
5. De renouveler ces opérations de vérification dans le respect des Lois et Réglements, d'en dresser un tableau de bord, de le tenir à jour et le mettre à disposition des copropriétaires de la Résidence Honoré de Balzac.

Fait pour servir et valoir ce que de Droit.

Je vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée,
J. ROULET.