

1 **CR RÉUNION 21 septembre 2023 @ 18H00 Résidence Honoré de Balzac**

2  
3 -SIGNATURE DE LA FEUILLE DE PRÉSENCE : 13 présents / 19 Quorum atteint

4 Présents : MC.BELLEVILLE ci-après (MCB) , V.BIZERAY (VB), O.BOISROME (OB), D.BUSSON (DB)  
5 V.CHERPIT (VC), C.GACON (CG), MC. LACLAVETINE (MCL), JL.LARGEAU (JLL), AM.LENOIR (AML),  
6 C.REBIERE (CR), P.ROBILLARD (PR), J.ROULET (JR), N.SARTORI (NS).

7 Pour Foncia : N.BOURGE (FONCIA).  
8

---

9 **PARTIE 1 - RELEVÉ DE DÉCISIONS**

10  
11 -ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE **PR** : Monsieur Roulet, m'a dit qu'il souhaite prendre congé ce  
12 soir. Donc je vais me proposer (Paul Robillard) pour prendre la présidence de la séance. Est-ce qu'il y a  
13 quelqu'un d'autre qui souhaite se présenter comme président de séance ? (Personne ne se manifeste)  
14 Est-ce qu'il y a des personnes qui s'opposent à ma candidature ? (Personne ne se manifeste) Est-ce qu'il  
15 y a des gens qui s'abstiennent à ma candidature ? (Personne ne se manifeste) Dans ces conditions,  
16 constatons que **Paul Robillard est élu à l'unanimité**. Je vous remercie.

17  
18 -ELECTION DU/DES SECRÉTAIRE(S) DE SÉANCE **V.CHERPIT élue à l'unanimité**.

19  
20 **Proposition de N.BOURGE pour améliorer le fonctionnement et les relations entre Balzac et**  
21 **Foncia : (voir essentiel des débats pour le détail de la proposition)**

22 CONTRE : Mmes BIZERAY, BUSSON, LENOIR, REBIERE.

23 ABSTENTION : SARTORI

24 POUR : Mmes et Ms BELLEVILLE, BOISROME, CHERPIT, GACON, LACLAVETINE, LARGEAU,  
25 ROBILLARD, ROULET. **La proposition est approuvée.**

26  
27 Devis à approuver :

28 **INEO** Télé-Ouverture de la barrière 24/365 pour 1600.08 €

29 **AL Energie** : Consultation / décryptage facture DALKIA pour 2208.xx €

30 **TRAFOR** : Balcon M. DUBUISSERT pour 2757.77 € (PR a confirmé avec M.Dubuisert qu'il était OK  
31 avec les prestations.)

32 **SOCOTEC** : Expertise risques combles bâtiments K, L et M pour 3608.xx €  
33

---

34 **PARTIE 2 - ACTIVITÉS DU SYNDIC**

35  
36 **Obtenir des devis pour**

37 **L'isolation des combles défloqués :**

- 38 1. Identifier les sociétés en capacité de réaliser les travaux.
- 39 2. Soumettre le nom de ces sociétés à la commission contrat qui évaluera leurs capacités  
40 financières et leur réputation.
- 41 3. Puis inviter le(s) lauréat(s) à nous faire des propositions. (faire avaliser par SADA ?)
- 42 4. Suite au rapport SOCOTEC faire voter les travaux de mise en conformité électrique et d'isolation  
43 en AG.
- 44 5. Faire réaliser les travaux après ceux de mise en conformité des installations électriques selon la  
45 C.1500 qui s'imposent aux copropriétaires concernés.

46  
47 **Volet gardien : Demander à**

48 **ALUMISINA - Sarl Cizeau Rue des grands champs - 37260 Monts - FRANCE**

49 **Tél. : 02 47 29 01 01 - E-mail : contact@alumisina.com -**

50 **S.A.R.L. au capital de 5000 Euros - 75079955300029 - APE 4332B - TVA**

51 **FR8375079955300029 - Assurance décennale : 0000010475592404 AXA**

52

53 **Eiffage** : Récupérer les archives ASL selon VP Travaux une entente a déjà été actée,mais pas déployée.

54 Une fois rapatrier voir des membres du CS se déplaceront pour chercher.

55

56 **AGE 30 octobre :**

57 Ajouter 3 questions : Lancer des **procédures pour la remise en état**

58 • Porte arrière percée sans autorisation par O'GRILL

59 • Modification façade O'GRILL

• Trou ventilation percé par ancienne Caisse Ecureuil

---

### PARTIE 3 - ESSENTIEL DES DEBATS

18h10, Monsieur Bourge vient d'arriver. On peut commencer l'assemblée, si vous voulez bien. La **signature de la feuille de présence** est en train de se faire.

**L'élection du président de séance : Paul Robillard est élu à l'unanimité.** Je vous remercie.

**Election du secrétaire de séance**, du ou des secrétaire(s) de séance. Nous avons toujours le petit secrétaire électronique. Madame Cherpit se présente. S'il y a quelqu'un d'autre ? D'autres secrétaires ? (Personne ne se manifeste) Il n'y a personne d'autre qui se présente comme secrétaire de séance ? Personne ? (Personne ne se manifeste) Bon, est-ce qu'il y a quelqu'un qui s'oppose à Madame Cherpit comme secrétaire de séance ? (Personne ne se manifeste) Il y a quelqu'un qui s'abstient ? (Personne ne se manifeste) Donc, on peut acter que madame Cherpit est élue à l'unanimité comme secrétaire de séance. Grâce à l'enregistrement, elle va se limiter à noter les présences et les votes sur les résolutions de ce soir.

---

**Le mot du président**, je pense que vous l'avez tous lu. Je vous l'ai envoyé, ça fait quand même plusieurs jours. Donc, j'y parle de l'AGE, j'y parle de l'isolation des combles des immeubles défloqués qui n'est pas acceptable. De terminer l'**isolation des combles** des personnes qui ne sont toujours pas isolés. Que c'est également un préjudice immatériel, que le droit à l'isolation, qu'ils soit subventionné ou pas, est un dû. **Au niveau du chauffage**, je vous ai invité à la lecture d'un article sur le site du service public. Très intéressant, facile à lire. Le service public, c'est la loi. Je parle **des répondants au questionnaire sur le confort**. Ces données sont assez parlantes. Je pense qu'il va falloir s'appuyer dessus pour aller chercher des économies. Je sais qu'il y a des gens qui laissent courir le bruit que je vais faire des dépenses. Mais ils/elles devraient plutôt dire que *Monsieur Robillard cherche à faire des économies pour être capable de faire un peu plus d'investissements dans notre entretien nécessaire mis de côté. Mais avant, il aimerait bien faire beaucoup d'économies et il a trouvé quelques petits vecteurs, des mines d'ailleurs, qui existent depuis 2017, dans un document qui s'appelle **Diagnostic Thermique** qui propose des solutions concrètes.* Il faut également s'intéresser à notre **consommation d'eau**. Alors, je vais proposer quelque chose d'assez simple pour tenter d'évaluer les fuites invisibles. Les fuites invisibles, mesurer ce qui coule la nuit pendant que l'on dort. Il faut savoir qu'une fuite invisible sur un réservoir de WC double la consommation d'un couple. (J'ai trouvé 40 m3 par personne et par an). A l'époque, j'étais plus dans les 30 m3 par personne et par année, mais c'était en région parisienne. A Balzac les données indiquent que l'on consomme 40 m3 par personne et par an. Je me dis qu'on peut quand même aller chercher des économies, des actions qu'il faut proposer. Une proposition est d'aller chez les gens qu'ils souhaitent, voir avec deux membres du conseil syndical, voir avec le gardien pour chercher des fuites invisibles sur les WC et sur les points d'eau. Alors, si on trouve des fuites invisibles et de les régler, moi, je dis... qu'à économie collective, on devrait peut-être penser à faire une dépense collective. Deuxièmement, il y a des économiseurs d'eau, des aérateurs. On nous indique que ça fait une consommation de 40 % d'eau. On va dire qu'ils mentent et que ce n'est que 20%. Je prends ! 3ème : réaliser des relevés au coeur de la nuit sur les compteurs principaux. Nous allons savoir combien d'eau on consomme sur une heure la nuit que multiplie 24h. **CR** Mais on ne tire pas les chasses d'eau la nuit. **PR** Ben, moi non plus, Madame. C'est le quatrième vecteur, la communication : inciter les gens à faire des économies. Et naturellement, les fuites invisibles, ça peut aussi être **des fuites invisibles sur l'eau chaude**. Là, c'est la double peine, n'est-ce pas? Ok?

---

Le devis de GINGER, concernant **le local OM du 2 Place Querville**. Il est tout simplement inacceptable. M. Roulet qui a écrit pourquoi. J'espère que vous l'avez tous lu. Il nous explique qu'à part qu'à partir du moment où on signe ce devis, on leur doit quasiment 8000 euros, sans qu'ils aient bougé le petit doigt. Et le devis n'explique en rien ce qui les engage. Donc, on s'est dit, qu'on va le laisser tomber, celui-là et voir ailleurs. Ça, c'est pour le mot du président. Est-ce qu'il y a des commentaires?

Mme la présidente, avez-vous quelque chose à dire Non. D'accord.

---

**Le compte rendu de la réunion du mois dernier** : je l'ai envoyé par mail à tout le monde. Je n'ai eu aucun retour.

**CR** Excusez-moi, quand est-ce que vous l'avez envoyé, le compte rendu du 24 juillet?

**PR** Je l'ai envoyé, en même temps que la convocation. Voilà. De toute façon, Mme, le compte rendu, je me souviens très bien l'avoir écrit. Le compte rendu, c'était le courrier qu'on envoyait à Foncia, à N.Bourges, concernant l'**Ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire**. Il y avait quelques autres sujets dont nous avons discutés, mais ils n'étaient pas vraiment à l'ordre du jour.

**DB** Nous deux, on l'a pas. Nous n'avons pas internet.

**PR** Les comptes-rendus sont affichés dans les... Pourquoi on ne vous donne plus ? Je ne vous ai jamais donné de compte rendu. Avant, il y avait des gens qui vous remettaient les comptes rendus ? Qui étaient ces gens qui vous donnaient les comptes rendus ? Je ne sais pas comment ça se passait, mais je ne vois pas pourquoi ça changerait.

**DB** Le syndic, les envoyait. **PR** Il est là, le syndic. Demandez lui !

---

**PR** Monsieur Bourge a une proposition à faire. M. Bourge, si vous voulez, je démarre.

**NB** Allez-y !

**PR** A quelques reprises, M. Bourge, nous a fait des appels de phares. Si nous souhaitons essayer de renouer une communication constructive entre le conseil syndical et Foncia. On ne va pas se cacher la face, le passage de M. Messina a laissé des stigmates. Ils sont encore présents et le resteront encore longtemps. Il y a beaucoup de tensions dans nos échanges. Est-ce que le syndic veut toujours travailler avec nous ? S'il nous présente cette offre, je suppose que oui. Est-ce que nous souhaitons continuer de travailler avec Foncia ? Le sentiment que j'ai, est que oui. Attention, je ne veux pas dire que c'est la majorité, mais c'est l'avis de membres du conseil syndical. Donc, je me dis, pourquoi ne pas essayer ! Peut-être que ça va fonctionner, peut-être que ça ne va pas fonctionner. Ce qui est certain, c'est que si on souhaite donner une chance à la chance, c'est qu'il va falloir suivre le conseil de M. Agar et écouter le nouveau gestionnaire. J'ai demandé à M. Agar comment faites vous ? Nous, c'est le bordel. Le gestionnaire dit qu'il est persuadé que Foncia ne sera pas réélu. Le personnel est excédé et ne veut plus travailler avec nous. Il m'a dit, écoute, nous, on s'arrange plutôt bien parce qu'on essaie de s'adapter au gestionnaire. J'ai dit, tiens donc. Du coup, il m'est revenu que M. Bourge, nous a proposé à quelques reprises de faire les conseils syndicaux le jour, pendant les heures ouvrées. Et de réduire le nombre de questions à l'ordre du jour. J'en ai parlé un petit peu autour de moi. J'en ai parlé à M. Roger, qui me dit, pas des sujets, **Un sujet**. Je me dis, pourquoi pas ? Pourquoi ne pas essayer ? Je sais, il y a des conseillers qui travaillent le jour, mais bon, le conseil syndical, la copropriété, ne tourne pas autour de M. Robillard ou de Mme Boisromé ou de Mme Gacon, ou de M. Babin, qui sont en activité et d'autres. Elle tourne autour des intérêts de la copropriété. Donc, la proposition : des conseils syndicaux qui se feraient de jour avec M. Bourge, sur un nombre limité de questions. Ce qui n'empêche pas d'avoir un conseil syndical le soir, comme on le fait là, pour discuter de plein de choses qui n'intéressent pas nécessairement M. Bourge. Donner un peu plus de prérogatives aux commissions aussi. Parce qu'on a des commissions, on se demande... Je me pose la question, pourquoi as-t-on une commission si elle ne se rencontre jamais ou si elle est incapable de prendre de décisions ? Si on remet toujours en question les décisions qui sont prises en commission, à quoi ça sert de faire une commission en début d'année ?

**JLL** Des commissions. **AML** Les décisions doivent être prises par l'ensemble du conseil syndical, et non pas par trois personnes.

**PR** Je pense que si on crée une commission, si on décide de créer une commission, c'est qu'on a confiance en ce que la commission est capable d'accomplir. Restons sur les deux premières propositions, parce que ça n'a rien à voir avec l'offre que M. Bourges va reprendre en ses mots.

#### **PROPOSITION N.BOURGE**

**NB** Quand je suis arrivé, je vous ai dit dès le départ, et je maintiendrai de toute façon toujours le même discours, que je souhaitais qu'on travaille, si ça peut pas être sereinement, au moins efficacement. Force est de constater, après six mois d'intervention sur votre copropriété, qu'on n'est pas efficace. Je dis « on ». Et bien entendu, nous, les premiers. M. Robillard vous le dit, sur d'autres copropriétés qui ne sont pas beaucoup moins grosses, ça fonctionne très bien. Il n'y a pas de raison que ça ne fonctionne pas sur Balzac. Il y a des historiques et des antériorités qu'il n'y a pas ailleurs, certes, mais quand même, on est tous des personnes, et donc si ça marche ailleurs, pourquoi ça ne marcherait pas ici ? J'ai le sentiment que, quand on se réunit ici, dans cette toute petite salle, en fin de journée, après toutes nos grosses journées, il y a des tensions, il y a un historique dans cette salle qui fait que de toute façon...

**AML** On est en plein après-midi, vous ne faites pas d'illusion, bien sûr.

**NB** Je n'ai pas fini. Ce que je vous propose, c'est que l'on modifie un petit peu le format pour justement qu'on gagne en efficacité. Effectivement, je trouve qu'on ne se sert pas assez des commissions. Vous avez des commissions qui comprennent des gens qui ont des intérêts et aussi des qualités sur certains domaines. Je pense

qu'on devrait s'en servir davantage. Il y a des commissions espace vert, travaux, qui pour l'instant, et pourtant on a beaucoup de travaux à faire, n'ont pas vraiment communiqué avec moi pour me dire si oui ou non on valide un devis, si oui ou non on avance sur tel ou tel sujet. A chaque fois, on attend le gros conseil syndical une fois par mois, sachant que moi je ne suis pas là en juillet et août avec vous. En fait, là, il ne sert à rien d'être dans trois mois. Moi, je trouve qu'on n'est pas efficace. La proposition que je faisais, c'est peut-être qu'on peut modifier le format en faisant des conseils syndicaux avec les commissions intéressées, à des horaires où les gens sont dispos, parce que là, au final, on demande d'être tous présents ce soir. Il y a même des personnes actives qui ne sont pas là. Je ne suis pas certain que ce soit vraiment un problème d'horaire, ce qui ne veut pas dire que ce sera tout le temps en journée. On peut s'adapter. On n'est pas toujours obligé de faire à la même heure ni le même jour. L'objectif, c'est peut-être de varier un peu les plaisirs pour qu'à terme, on arrive à trouver un format qui convient et qu'on arrive à dégager d'un CS des décisions dont on va se dire qu'elles doivent être appliquées avant le prochain conseil syndical. Pour y arriver, je pense qu'il faudrait que tout le monde aille dans le même sens. Ce sera difficile, bien sûr. Pour y arriver, il va falloir qu'on en discute de toute façon.

**JLL** Mais vous serez toujours là le mercredi matin à 9 heures. **NB** Oui, ça ne change pas.

**JLL** Donc, on pourrait à ce moment-là, pourquoi pas, en faire. **NB** Profitons de cette visite, s'il faut. Mais en l'état, le constat que je fais au bout de six mois, c'est qu'on n'est pas efficace. On n'est pas efficace du tout. On a voté plein de choses en AG, il n'y a rien qui est fait. Aussi, aussi, je maintiens. **AML** On ne pouvait pas les faire avant le 15 juin. **NB** Bien sûr. Je maintiens quand même qu'on a un gros problème de fournisseurs sur Balzac. Beaucoup ne veulent plus intervenir sur Balzac. Je le dis et je le redirai tant que ça sera le cas. D'autres fournisseurs qui prennent le temps de répondre, alors là, ce n'est pas parce qu'ils ont envie de bosser sur Balzac, c'est parce qu'ils sont bons, donc ils sont surchargés, donc ils mettent du temps à répondre. Et tant que ce n'est pas un membre du conseil syndical qui les appelle en poussant la gueulante, ils mettent du temps à répondre. Voilà, je pense qu'on peut s'adapter. Je pense aussi que votre AG, le format de votre AG, 18 heures, 2 heures du matin. Passé 21 heures, tout le monde se fout de tout ce qu'on va dire. Or, les questions importantes arrivent à peu près à cette heure-là. Voilà, j'ai plein de choses en tête. Je ne vais pas tout vous dire ce soir. Je suis persuadé qu'en deux années de réflexion et de travail, on peut arriver à une forme de gestion de votre copro qui conviendra à la majorité, puisqu'on n'aura pas d'unanimité. Et tout ça pour aboutir, que je le redis encore, à une efficacité certaine. On n'est pas efficace, nous, sur plein de choses. Je pense que le conseil syndical ne l'est pas aussi sur d'autres choses. On est censé être complémentaires.

**PR** Sur le principe, il y a des gens qui sont contre ? Le principe de travailler plus le jour qu'à 18h, 22h.

**AML** Le problème, c'est que c'est dommage d'éliminer les gens qui travaillent.

**PR** Ils ne sont pas éliminés, Madame. **AML** S'ils ne peuvent pas venir aux réunions. **PR** Ils peuvent venir aux réunions du conseil syndical. Ils vont continuer à avoir lieu comme elles sont là. **AML** Le syndic, à des heures où ces personnes ne peuvent pas venir, je trouve que c'est dommage, parce que c'est quand même intéressant dans le conseil syndical. **PR** Elles seront informées, Madame. Tout le monde doit être informé. **AML** Toutes les variétés d'habitants de la copropriété soient représentées au conseil syndical. L'information par mail, à ce moment-là, ne suffit pas. Ce qui est intéressant, c'est de pouvoir échanger, à partir de dossiers qui auront été bien préparés. C'est peut-être là où il faut jouer. C'est avoir des commissions qui préparent des dossiers très rigoureux, très précis, qu'elles envoient avant, pour qu'on ait le temps de les lire, de les comprendre et de lister les questions qu'on vous pose en réunion. **PR** Là, je note que Madame Lenoir est contre le principe. Est-ce qu'il y a d'autres personnes qui sont contre le principe ? Vous pouvez le noter, s'il vous plaît ? Il y a Madame Bizeret qui est contre. Il y a Madame Rebiere qui est contre. On va juste finir, puis après vous pourrez continuer. Madame Sartori qui est contre. Madame Lenoir qui est contre. Madame Busson est contre. Madame Boisromé ? **OB** Non. **PR** Non quoi ? **OB** Je ne suis pas contre. Vous n'êtes pas contre ? **CG** Je ne suis pas contre, mais j'aurais quand même des questions à poser. **JLL** J'ai une question à poser. **PR** On finit juste le tour de table, après c'est Madame Rebiere qui commence. Madame Belleville, vous êtes contre le principe ? **MCB** Non, Madame Laclavetine, vous êtes contre le principe ? **MCL** Non, non. **JLL** je ne suis pas contre, mais j'ai des questions à poser. Monsieur Roulet, vous êtes contre le principe ? **JR** Moi, j'avais simplement l'intention de poser une question. Alors, je ne suis pas contre, mais j'avais une question à poser. **PR** On va commencer avec Madame Rebière. Ensuite Monsieur Largeau, Madame Gacon et Monsieur Roulet. **CR** Disons que ce n'est pas un contre-contre, mais c'est pas régulier vis-à-vis des autres qui ont été élus dans un conseil syndical où on leur a dit que ça serait 18 heures à. Peut-être que si on avait dit 15 heures au début, ils ne se seraient peut-être pas présentés. C'est une remarque. **JLL** Moi je dis oui, je pense aux gens qui travaillent, qu'on fasse des réunions de commissions et qu'ils prennent des décisions, mais aussi maintenir une réunion le soir. **PR** On garde la réunion du soir. Elle continue. Elle persiste. **JLL** Mais on donne plus de pouvoir aux commissions de travail. Sinon Madame Gacon ? **CG** Oui, alors ce qui m'intéresse c'est de savoir qui est vraiment dans les commissions, parce que plus ça va dans les commissions de travaux par exemple. On ne sait pas qui. Il reste une personne peut-être ? (rires) **PR** De mémoire, il y a Madame Lenoir, Madame Rebière. Vous y êtes ? **VB** Tous les

trucs se font la journée, alors c'est bien sûr. **PR** Donc Madame Bizeret, Monsieur Roger **JLL** ... et Isabelle Binot qui souhaite l'intégrer, **PR** et il y a moi. **CG** Donc en vérité il n'y a pas deux personnes ! Au départ je trouve qu'une commission, ça ne se fait pas deux personnes. Elle ne va jamais être opérationnelle cette commission. **PR** A mon avis oui, si les commissions ont des prérogatives, **JLL** donc elles ont des pouvoirs de décisions **PR** Aujourd'hui vous faites une commission, on fait une commission XY. Elle travaille sur un dossier, prend une décision. Cette décision est remise en question ici. Donc les membres des commissions disent, j'ai travaillé pendant trois mois là-dessus, j'ai donné tout ce que j'avais à donner, et puis maintenant on remet tout en question ! Pour quelles raisons ? Souvent les gens n'ont même pas de raisons, ils sont juste contres, parce que ... **JR** Merci de me donner la parole. La question, elle est en partie la configuration des commissions, et leur composition, et leur période de convocation. Mais de quoi les commissions peuvent-elles parler ? C'est-à-dire que je me bats là-dessus, désolé si je me répète un peu, dans la demande répétée qui commence à être satisfaite, je dois le dire, et merci à Foncia qui a fait des efforts, parce que j'ai enfin trouvé des choses sur le site. Mais l'information de base est extrêmement difficile à avoir. Si nous avions directement un accès aux lettres de consultation des entreprises, à la définition des travaux ou des prestations que nous allons commander avec des prestataires extérieurs, sur l'évolution de nos finances, etc., je dirais que nous aurions un matériau, que nous aurions le temps chacun, à notre rythme, chez nous, de digérer pour ceux qui en ont envie, et donc on aurait matière à un échange intéressant, entre des personnes qui auraient pu constituer des points de vue différents, et ensuite essayer de les mettre en convergence à l'occasion d'une commission. Mais faire une commission sans avoir de matière à traiter, c'est une perte de temps, et je dois dire que je me sens un peu fatigué de ce constat.

**PR** Monsieur Bourge, sur la fabrication des dossiers, vous m'avez dit que ça serait bien si les conseillers syndicaux étaient là, quand il y a des entreprises qui se déplacent.

**NB** C'est effectivement une idée. Les entreprises se déplacent souvent. La plupart du temps, pour faire les devis, elles viennent et prennent le contact avec le gardien. Le gardien n'est pas là ce soir, il ne sait pas exactement ce dont on a besoin. Ce qui signifie deux choses. La première, c'est que quand on demande au syndic une intervention, moi j'ai besoin, même s'il est petit, j'ai quand même besoin d'un cahier des charges. On parle par exemple de la gouttière dans la galerie qui a été tapée par une voiture. Est-ce qu'on refait à l'identique ? Est-ce qu'on ne refait pas à l'identique et on met un truc autour ? Est-ce qu'on ne refait pas à l'identique parce qu'on fait passer derrière ? Moi, je ne sais pas. C'est à vous de me dire ça. Moi, tout ce que je dis, c'est venez me faire un devis pour réparer la gouttière. Ils viennent, ils prennent contact avec Monsieur Vignaud. Et en fait, on se retrouve là avec un truc qui est en rade depuis un mois et demi. **PR** Donc, ça fait simplement soutenir ce que Monsieur Roulet vient de dire. **CR** Justement, ça touche beaucoup la commission de travaux parce qu'il y a des travaux qui sont demandés par le gardien. Mais cette fameuse société Ortec qui est venue faire déjà la réparation avec un tuyau en PVC, vous devez bien vous douter, ils ont déposé le tuyau en fonte qui montait à 1m50. Ils l'ont démonté pour mettre un tuyau en PVC.

**PR** Ça va être le sujet un petit peu plus loin, Madame. Donc, là, on est en train de terminer la proposition de Monsieur Bourges. Il y a eu des questions. **Est-ce qu'il y a d'autres questions sur la proposition de Monsieur Bourges ? Est-ce qu'il y a des gens qui veulent changer leur vote ? Personne ? Personne ne veut changer ? Parfait ! (voir votes dans section 1)**

---

**PR Alors, Ginger**, quid de sa mission sur les joints votés en AG ? Monsieur Bourge m'a transmis la littérature que Ginger lui a fait suivre. Il ne s'agit pas de devis. Je l'ai regardé rapidement. Ça fait 30 pages. J'ai demandé à Monsieur Bourges de nous en faire quelques copies-papiers pour se les partager. Monsieur Roulet ?

**JR** Moi, j'ai pris le temps de le lire. Alors, on va commencer par la fin. C'est un marché à 430 000 euros. **AML** C'est des joints qui ont été votés l'année dernière et l'année d'avant et qui n'ont pas été faits encore. **JR** Alors, il y a un montant qui est important. Ah ben, oui. Je rappelle également que nous avons bénéficié du concours de M.

Lombardi dont les qualifications ne peuvent pas être mises en doute. **NB** C'est au moins un plan sur lequel on voit tous les joints. **PR** non, les joints circulables et sous-jardinières, pas tous les joints. **NB** Non, il ne fait pas tous les joints. **JR** Dans leur proposition, il y a eu effectivement une identification du positionnement des joints et du positionnement des zones qui, en surface, présentent des désordres liés à l'infiltration d'eau. Plus particulièrement les jardinières qui sont arrosées et avec une accumulation d'eau qui s'infiltre dans les structures et qui fait éclater les bétons parce qu'il fait rouiller les armatures. Bon, alors, on n'a pas purgé la question des réserves que M.

Lombardi nous a présentées. Ça me paraissait digne d'intérêt. Et donc, je suis un peu réservé à l'idée de partir sur la proposition de Ginger. **NB** Attention, pour répondre à M. Lombardi, en fait, M. Ginger, M. Dupont, nous envoie ce cahier des charges pour nous dire si ça nous convient, pour que lui puisse lancer la consultation des entreprises sur la base du cahier des charges. Si on lui valide ce cahier des charges, il consulte ces entreprises. **PR** Moi, ce que je propose et ce que j'ai proposé, mais je le repropose, est que la commission, les personnes intéressées par ce dossier, à priori la commission Travaux, se rencontre et compulse ce document afin de poser les questions qui

doivent être posées, puis inviter Ginger à venir nous exposer un petit peu plus et répondre à nos questions. Dès que j'ai reçu le document, je l'ai fait suivre à M. Lombardi, pour qu'il me commente. Je n'ai pas peur de l'avouer, je ne suis pas un expert en cette matière. Je veux m'appuyer sur un expert indépendant. **CR** Mais il faut savoir que M. Lombardi n'est pas maître d'œuvre. **JR** Justement, il est indépendant. **PR** Un expert d'assuré, Madame, n'est pas assureur. Il défend les intérêts de l'assuré. **JLL** Même si on ne fait pas partie d'une commission Travaux, si on veut assister, on peut. **PR** Moi, ça ne me pose aucun problème. **NB** Trois réflexions sur le sujet. Le premier, vous verrez, il y a le cahier des charges d'une part, d'autre part, un document comme ça. Ce document-là, le maître d'œuvre l'envoie aux entreprises, et en fait, ils remplissent simplement les montants. Ce qui veut dire qu'ils répondent tous exactement au même cahier des charges. On a juste à comparer les tarifs. Au-delà de la réputation, etc. **JLL** C'est la première fois que ça se fait, ça ? **PR** Ici, c'est la première fois que je le vois en 5 années que je suis là. Mais ce n'est pas la première fois que j'en vois un.

**NB** Deuxième réflexion. On avait déjà évoqué, et c'était le sujet, notamment, d'avoir fait appel à M. Lombardi au départ, si j'ai bien compris, c'était qu'on puisse assurer ces travaux de manière décennale, c'est-à-dire 10 ans. Pour avoir discuté de ce sujet avec des entreprises, plusieurs, qui font ces marchés, toutes m'ont répondu la même chose. Donc il faut qu'on l'ait bien en tête, parce que ça risque de nous bloquer si on reste sur la position qui est la nôtre aujourd'hui. Quand on refait des joints de dilatation, on ne refait pas toute la dalle. Et tant qu'on ne refait pas toute la dalle et qu'on fait juste un joint, ça veut dire qu'une infiltration peut quand même perdurer, parce qu'elle peut venir de 10 mètres plus loin sur la dalle. Donc toutes ces entreprises nous disent, moi, je ne peux pas, parce que le **l'assureur me l'empêche**, je ne peux pas assurer de manière décennale, parce que je ne fais pas tout le chantier. Tous m'ont répondu ça. Trafort, SMAC, Technimur, ils m'ont tous dit la même chose. Donc il y a un moment où on aura un blocage si nous on considère que ces travaux doivent être assurés de manière décennale. Autre position, M. Messina avait consulté pour se faire une **assurance dommage ouvrage**. Je rappelle que l'objectif de l'assurance dommage ouvrage, c'est de faciliter la garantie décennale. Mais s'il n'y a pas de garantie décennale, ça ne sert à rien de prendre une dommage ouvrage, vous n'allez payer pour rien. Toutefois, l'intérêt de la dommage ouvrage, c'est que parfois, elle impose certains modes de qualité sur les travaux, comme notamment **faire appel à un contrôleur CTC**. Le contrôleur CTC, c'est le contrôleur chantier, qui va contrôler si le DTU est respecté, si les normes, la réglementation est respectée dans les travaux que vous faites. Si vous n'avez pas de décennale et que vous ne faites pas appeler une dommage ouvrage, rien ne vous empêche quand même de faire appel à un bureau de contrôle CTC, type SOCOTEC qui viendra, en plus d'un éventuel monsieur Lombardi, vérifier que la réglementation actuelle, et c'est le cas, c'est ce qui est en train de se faire aussi sur les travaux du sinistre, que la réglementation actuelle est respectée par le maître d'œuvre, l'architecte et les entreprises. **CR** Donc en somme, c'est un contrôleur du maître d'œuvre. **NB** Oui, mais lui, il contrôle uniquement si on **respecte la réglementation et les DTU**.

**PR** question, décennale, non, mais zéro garantie ? **NB** Vous avez déjà une garantie d'**un an** de parfait achèvement qui va s'appliquer. On vous doit le parfait achèvement, c'est-à-dire un état parfait de l'ouvrage, une garantie également de **deux ans** qui est souvent contractuelle, c'est la garantie contractuelle que vous fait l'entreprise, mais au-delà de ça, toute société... Ça fait un plus deux ? Un dans deux. Et en plus de ça, il y a quand même, en droit français, dans le droit commun, une responsabilité professionnelle chez **l'RCP des entreprises qui est de cinq ans**. Donc si, au bout de quatre ans et demi, le jour de dilatation il pète complètement parce qu'il est mal réalisé, on peut aller chercher la responsabilité. **PR** C'est déjà mieux que, sans aucune garantie, écrit en rouge au bas des devis. Déjà, enfin, à vérifier, mais bon... Donc voilà, moi, ce que je propose tout de suite sur ce sujet, c'est qu'on prenne rendez-vous à la disponibilité des gens qui sont là, donc on verra avec M. Roger s'il l'est, on espère. On va demander à Mme Lenoir. C'est vous, Mme, vous avez un agenda culturel chargé, je le sais. Donc je préfère vous demander ... à 14h30, le 25 ?