

## Assignation

Lors de la précédente AG, il a été voté la résolution n°11 « *Autorisation d'ester en justice avec désignation d'un expert judiciaire ou la réalisation de travaux sous astreinte* ».

Ci-dessous les principales dates :

<b>21/11/2023</b>	Assignation déposée chez LH par un huissier de justice
<b>23/11/2023</b>	Visite de la résidence en compagnie de la direction de LH
<b>19/12/2023</b>	Débats à l'audience publique
<b>09/01/2024</b>	Ordonnance de référé, qui, entre autres, nomme V FICHAUX comme expert. Ce dernier va refuser la mission.
<b>27/02/2024</b>	Nomination d'un nouvel expert (A GHESTEM)
<b>31/05/2024</b>	Transmission du dossier à l'expert
<b>16/09/2024</b>	Visite de l'expert

Entre la visite de LH en novembre 2023 et celle de l'expert en septembre 2024, le CS a participé à une trentaine de rendez-vous pour s'assurer que les travaux de reprises des réserves étaient effectués correctement. La liste complète des travaux est reprise en Annexe 1.

Le Conseil Syndical tient à souligner l'implication sérieuse et efficace de Mme Laurent, de LH, qui s'est investie sans relâche pour faire avancer les dossiers, notamment face à certaines entreprises récalcitrantes. Il est toutefois regrettable que ce suivi n'ait pas été mis en place dès la première année, ce qui aurait permis d'éviter une assignation.

A contrario, le Syndic n'a jamais demandé la moindre information sur ces travaux malgré les comptes-rendus envoyés régulièrement par le CS. Aucun document de suivi n'a été mis en place par le Syndic, aucune assistance au CS : la défaillance du Syndic sur ce sujet est incontestable.

Au niveau des réserves constatées, quasi toutes ont été corrigées avec plus ou moins de célérité ou d'efficacité. LH ne semble pas vouloir aller plus loin sur 2 sujets :

- La terrasse du logement 304 présente une stagnation permanente d'eau, avec des niveaux dépassant régulièrement les seuils de tolérance admis. L'argument avancé pour justifier l'absence d'intervention - à savoir l'absence de dégâts constatés - paraît peu pertinent, d'autant que les autres réserves qui ont été levées ne présentaient pas non plus de dommages apparents. Il semblerait que le véritable motif de cette inaction soit plutôt lié au coût important qu'impliquerait la réfection complète de la toiture-terrasse pour assurer une pente réglementaire.
- Les odeurs, problème récurrent et toujours constaté dans plusieurs logements.

Lors de la visite de l'expert, il a été évoqué en présence de LH une extension de mission sur 3 nouveaux sujets :

- Incendie : il manque plusieurs blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) au-dessus des portes menant à la cage d'escalier ;
- Trappes : il manque de nombreuses trappes, présentes sur les plans, mais non installées. Elles doivent permettre d'accéder aux colonnes (qui contiennent les tuyaux VMC, tuyaux

eaux usées, etc.) sur ce point longs échanges pour savoir si ses trappes sont obligatoires ou pas ;

- VMC : les tuyaux en toiture qui vont vers les moteurs présentent une pente mal orientée (vers les logements alors qu'elle devrait être vers les moteurs, le risque est des dégâts potentiels si les moteurs s'arrêtent : la condensation naturelle tombera dans les logements du rez-de-chaussée).

À l'issue de la visite, l'expert a demandé à obtenir une série de documents, aussi bien à LH qu'au Syndic. Il a précisé 2 points :

- Au niveau de l'installation incendie, les blocs BAES ne sont pas obligatoires dans les immeubles à usage d'habitation.
- Au niveau des trappes, l'installation n'est obligatoire qu'au niveau le plus bas.

L'expert souhaite quand même vérifier dans les documents attendus ce qui était prévu « au marché », c'est-à-dire ce que LH a demandé aux entreprises. Le sujet concernant la VMC a totalement disparu du rapport de l'expert. Enfin, au niveau des odeurs, il précise qu'une nouvelle visite doit être organisée.

L'avocate de LH a fait les mêmes remarques au sujet de l'installation incendie et des trappes. Au niveau des odeurs, elle demande que la visite à organiser se fasse de façon « contradictoire », à savoir convoquer l'expert, LH et plusieurs résidents un jour où les odeurs sont présentes. Autant dire que c'est quasi mission impossible.

Depuis, le dossier n'a pas progressé.

- Pas de nouvelles du Syndic, qui doit pourtant envoyer notamment un PV de levées des réserves. Ou procéder à un sondage auprès des résidents pour voir quels sont les logements encore concernés par les odeurs.
- Pas de nouvelles non plus de l'avocate.

Voilà une raison de plus pour changer de Syndic pour s'appuyer sur des professionnels assurant leur mission d'accompagnement et de conseil, qui vont pouvoir reprendre les échanges avec l'avocate et faire valoir les intérêts des copropriétaires.

Pour finir, ci-dessous un état des dépenses liées à ce sujet :

Date	Paiement	Qui	Montant	Payé	Total
21/11/2023	19/07/2024	Avocate	-1 800,00 €	Oui	Avocate -2 400,00 €
24/01/2024	09/02/2024	Expert	-3 000,00 €	Oui	Expert -3 000,00 €
01/04/2024	01/04/2024	Copro	7 500,00 €	Oui	<u>Copro 10 000,00 €</u>
01/07/2024	01/07/2024	Copro	2 500,00 €	Oui	Solde 4 600,00 €
04/09/2024	31/10/2024	Avocate	-600,00 €	Oui	
26/09/2024		Expert	-1 500,00 €	Non	

# ANNEXE 1

Ce tableau reprend la liste des anomalies envoyées à LH. La date est celle de la correction de l'anomalie. Si plusieurs interventions ont été nécessaires, seule la dernière est mentionnée.

Extérieur	
3 arbres morts	03/12/2024
Absence de joint entre la dalle extérieure et le seuil d'entrée de la résidence	03/01/2024
Boîte EP grise (devrait être marron)	21/06/2024
Capot de protection du bouton absent	11/03/2024
Capot de protection du poteau mal fixé (s'envole par grand vent)	12/02/2024
Codes chantiers permettant l'accès à la résidence	11/01/2024
Mauvais positionnement bouton poussoir en sortie de la résidence	05/12/2023
Nombreux arbustes morts	29/01/2024
Nouvelle descente créée en PVC (devrait être en alu)	30/04/2024
Plaque de protection mal fixée	12/02/2024
Plaques d'égout non cimentées, entraînant la présence de terre dans les évacuations vers le réseau public	15/03/2024
Plusieurs trous dans la pelouse, absence de gazon	04/06/2024
Présence de renoués du Japon (plante invasive)	29/01/2024
Sous-sol	
Absence de sécurisation de l'accès à l'ascenseur à partir du sous-sol	12/12/2023
Flocage non repris dans 6 box lors de l'intervention du 03/07/23	09/02/2024
Installation fuyarde et fonctionnement permanent	18/03/2024
La porte de garage du box 29 ne peut s'ouvrir correctement du fait de la présence de tuyaux d'évacuation d'eaux usées	14/05/2024
Pompes non conformes	18/03/2024
Tuyaux PVC non conformes	18/03/2024
Rez-de-chaussée	
Durée d'allumage trop courte face du logement 005	15/02/2024
Luminaires qui ne s'allument pas dans le couloir du rez-de-chaussée lors de la sortie des résidents	04/12/2023
Module de la visiophonie simplement posé dans le tableau électrique	04/12/2023
2ème étage	
Luminaires des parties communes du 2ème étage qui restent allumés en permanence	21/10/2024
3ème étage	
Problème de stagnation d'eau sur la terrasse du logement 304	Non corrigé
Résidence	
Présence d'odeurs nauséabondes fréquentes mais non permanentes dans plusieurs logements	Non corrigé