

La Gazette du 62-68

*(publication semestrielle d'information et de discussion
à l'usage des copropriétaires du 62-68 Cours de Vincennes 75012 Paris)*

*Contributeurs principaux :
Eric CYPRIEN (Bat. B) & David DOHAN EHRENFEST (Bat. B&C)*

Disponible en ligne sur www.lepaquebot.info et www.lemenhir.info

1. Éditorial: Une Gazette, pour quoi faire ?

L'assemblée générale (AGO) de décembre 2021 a élu de nouveaux membres dans le bruit et la fureur du Président. L'arrivée de nouveaux membres actifs offre à notre communauté de nombreuses compétences et opportunités. Cependant, la désinformation, voire la médisance, est à l'origine de bien des malentendus dans une copropriété. Cette gazette vous permettra de suivre les principaux sujets d'actualité avec souvent une approche différente de celle du Président actuel du CS et de sa majorité.

Nos objectifs sont de traiter tous les problèmes sans en mettre sous le tapis parce qu'ils ont un coût, de savoir s'affranchir des intérêts du syndic et des fournisseurs en place, d'informer plus largement les copropriétaires et les résidents sur les réglementations applicables et les opérations envisagées.

Mais aussi et surtout, il nous tient à cœur de donner la parole à tous les copropriétaires qui en sont privés, faire reposer la gestion sur un plus grand nombre de personnes et ouvrir la copropriété sur l'environnement du quartier, sans chercher à la fractionner par bâtiment.

Depuis janvier, nous nous sommes attachés à enrichir le débat en posant des questions écrites (34 pour être précis) afin de susciter des discussions au sein du CS. Vous pourrez les retrouver sur notre site internet d'information.

Malgré des oppositions importantes, nous avons déjà réussi à obtenir un compte rendu du CS plus complet et diffusé à tous les copropriétaires (malgré quelques couacs de mauvaise volonté ?), avec les avis divergents et motivés figurant au compte rendu (ou presque).

Notre action a permis d'entamer une clarification concernant les droits des sociétés utilisant des locaux à usage de bureau, de faire raviver certaines surfaces bétonnées, de démarrer un projet de renfort de la sécurité de l'entrée du bâtiment C, et aussi d'exhumer le problème désormais urgent des terrasses qui fuient au bâtiment A/B et non traitées lors du ravalement.

En parallèle, via une démarche privée collective, nous avons organisé, et continuerons à organiser chaque année si nécessaire, des commandes groupées de fenêtres, stores et volets roulants pour tous les copropriétaires intéressés.

Nous avons aussi permis la venue, lors d'une réunion de copropriétaires, du 1^{er} Adjoint au Maire de Paris et de la Maire adjointe de secteur pour porter les réponses officielles de la Mairie sur les projets de travaux publics et immobiliers du quartier. Ce contact pourrait

également permettre au bâtiment C de disposer d'un espace de jardin collectif (voir CR sur notre site internet).

Ce premier numéro de la Gazette est également un guide pour mieux comprendre les enjeux de la prochaine AGO du 13 décembre 2022, durant laquelle plusieurs sujets litigieux sont mis au vote et nécessitent un éclairage contradictoire.

Vous pourrez aussi retrouver cette gazette et de nombreux documents et annonces d'évènements sur nos 2 sites jumeaux www.lepaquebot.info et www.lemenhir.info et ainsi vous forger une opinion contradictoire avant la prochaine AGO. Bonne lecture !

2. Diviser pour régner. Ou le grand retour du Politburo...

(NON aux résolutions 11, 12 et 15 ; OUI à la résolution 25)

Depuis que 6 copropriétaires ont osé poser leur candidature lors de l'AGO 2021 sans adoubement préalable du président, la tempête fait rage. Dès janvier 2022, le règlement intérieur du conseil syndical du 8 mars 2018 et donc son addendum déontologique (idéologique ?) ont été suspendus. A 19 membres, vous comprenez ce n'est plus possible...

En juin, il nous a été présenté un projet de création de deux syndicats de copropriétaires A/B et C, traitant des sujets séparément pour leurs bâtiments. Dans ce projet fumeux et complexe, une troisième instance regrouperait des représentants de ces deux syndicats se réunissant sur les sujets transversaux (budget, chauffage, parking...).

Cette proposition nécessitant pour entrer en vigueur l'accord de la majorité des copropriétaires du C, ce qui est très loin d'être acquis, faute de la volonté de quiconque de faire éclater la copropriété pour un petit royaume, une troisième résolution s'est faite jour. Les sujets relevant des parties communes générales, donc les plus importants, seraient traités lors de séances spéciales du CS ne comportant au plus que dix personnes, 6 du A/B et 4 du C.

La boucle est bouclée. Ces projets, chacun l'a bien compris, constituent une réforme de circonstances voulue par le Président en exercice et sa majorité afin de maintenir un mode de fonctionnement peu participatif et peu transparent.

Nul n'est besoin de créer deux syndicats avec deux organisations pour traiter en petit groupe le problème de chaque bâtiment au sein du CS.

Nul n'est besoin de réduire le CS à 10 personnes pour gérer les questions les plus importantes, si ce n'est pour éjecter les membres du CS (un quart) qui osent poser des questions, demander des documents, d'être associés aux décisions avant qu'elles n'arrivent toutes ficelées, et éventuellement de voter contre.

Nous rappelons également que les résolutions proposées par le président (11, 12 et 15), en plus de leur grande faiblesse juridique, sont clairement des altérations du règlement de copropriété et doivent donc être votées à la majorité des 2/3, sous peine d'être juridiquement sanctionnables.

A l'inverse, nous proposons aux copropriétaires une motion (résolution 25) visant à imposer à tous les présidents futurs un règlement intérieur ouvert et rationnel, qui permette aux membres du CS de travailler sans être entravés par un petit groupe qui s'est octroyé toutes les prérogatives.

En 2022, avons-nous besoin d'un politburo ?

3. Au 62-68, c'est GAZPROM (OTION) à tous les étages !

La crise énergétique actuelle va à voir un fort impact financier sur nos charges et accélérer notre transition énergétique. Cette année, nous avons du lourdement insister pour la création (ou réactivation) d'un groupe énergie qui ne demande qu'à se réunir au sein du CS. Malheureusement, malgré l'urgence, le Président n'a toujours pas permis à ce groupe de commencer ces travaux.

Notre contrat de fourniture de gaz s'arrête en mars prochain. Au delà, des augmentations importantes sont très probables. Le projet de budget 2022/2023 a été augmenté en conséquence. La chaudière sera réglée entre 20 et 21 degrés, avec une mise en veille dès 22 heures. Une économie de 10% est ainsi attendue. Des diagnostics de performance énergétique sont également au vote cette année.

Le remplacement de nos chaudières à gaz doit intervenir dans les cinq ans. La solution de remplacement, tant pour l'eau chaude sanitaire que pour le chauffage, doit être techniquement satisfaisante, financièrement la plus économique et s'inscrire dans la démarche de transition énergétique voulue par les pouvoirs publics nationaux et locaux. A défaut, nous prenons le risque d'être sanctionnés si la solution retenue n'est pas assez décarbonée au regard de l'offre parisienne. Trois solutions semblent possibles avec des mix : l'électricité, le gaz ou le chauffage urbain (à base de combustion de déchets et de résidus de bois).

Le président nous a dit toute sa préférence avant la crise, mais aussi depuis, pour la solution gazière...

Le quadruplement du prix du gaz et notre insistance l'ont conduit à prendre langue avec la compagnie de chauffage urbain (CPCU) qui a fini par indiquer que le raccordement serait possible mais coûteux. Le Président nous a indiqué au dernier CS qu'il faudrait y renoncer alors même que le prix des nouvelles chaudières à gaz et le prix du MWH de gaz en sortie de crise ne sont pas connus ainsi que sa disponibilité.

Par ailleurs, rien ne nous empêche de proposer aux copropriétés avoisinantes, si elles ont une distribution collective de leur flux, de partager les frais de raccordement si elles y trouvent avantage. Faut-il encore le vouloir ?

Tout le monde pourra aussi constater que la gestion du sujet par le syndic et notre Président traîne quelque peu des pieds : après notre insistance au CS du 1^{er} juin 2022, le syndic a envoyé un courrier mi-juillet 2022 ; la réponse de CPCU (communiquée par Loiselet le 24 aout au Président) nous fut communiquée finalement le 13 octobre...

Nous souhaitons donc que le groupe énergie, dans le cadre de l'étude proposée à autorisation de l'AG, sollicite l'intervenant pour intégrer toutes les solutions énergétiques sans exclusion a priori, dans l'attente de la stabilisation des différentes solutions en termes de prix, sachant que l'électricité et le chauffage urbain sont les solutions les moins carbonées.

4. Installation de compteurs de chauffage : **NON à l'usine à gaz (résolutions 16 et 17) !**

Dans son courriel du 14 aout 2022, notre Président a remis à l'ordre du jour du CS la possibilité d'installer des compteurs individuels de chauffage dans toute notre copropriété.

Depuis sa mise en place en 2015, ce système est très controversé car jugé inutile et inefficace par les différentes enquêtes des associations de consommateurs (cf articles Que

choisir ? 2016 et 2019 ; le particulier 2019) et que même ISTA (le leader des services visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments) est passé aux aveux sur l'inefficacité de ses répartiteurs. La confédération ARC (association des responsables de copropriété) a dénoncé à plusieurs reprises la fausse bonne idée que représente l'installation. Vous trouverez ces informations sur nos sites internet.

Les reproches adressés au dispositif ont conduit à peine 30% des copropriétés éligibles à le mettre en place ; la nôtre a d'ailleurs voté contre lors de l'AG de 2016.

Les reproches adressés portent sur le **peu de fiabilité du système** dans la mesure de la consommation réelle de chacun (type de sonde, type de radiateurs, embouage de ceux-ci) ainsi que dans son principe compte tenu de **l'inégalité de traitement** lié au positionnement de l'appartement dans l'immeuble. D'ailleurs le système prévoit que les efforts éventuels de chacun ne se répercuteront qu'à 70%, les 30 % restant mutualisés au tantième.

La proposition faite au CS n'a fait l'objet d'aucune information technique sur le type de matériel envisagé. Nous n'avons pas pu avoir un retour d'autres copropriétés qui l'utilisent. **L'indicateur économique de rentabilité prévu par l'arrêté du 6/9/2019, qui pourrait nous rendre inéligible au système, n'a pas été porté à notre connaissance**, de même que la consommation par mètre carré habitable. Enfin, les modalités pratiques de remontées des informations vers les copropriétaires, qui sont obligatoires et nécessaires à leur implication, n'ont pas été abordées au CS (internet direct, courrier, site de Loiselet ?).

Ce projet aura cependant des **conséquences lourdes pour notre immeuble** : en jouant sur le niveau de chauffage des appartements, **le chauffage de l'immeuble deviendra non homogène**. Certains copropriétaires absents en hiver ou des premiers étages feront un peu d'économie en fermant leurs radiateurs, ce qui **laissera la charge du chauffage aux voisins occupants qui passent l'hiver à Paris ou qui sont plus hauts et plus exposés**. **L'immeuble deviendra globalement plus froid et humide**, comme un immeuble des années 80 au chauffage électrique individuel, et on observera une **accélération de la dégradation des bétons et étanchéités** : nous perdrons alors les bénéfices d'un chauffage central qui a fonctionné depuis 50 ans !

Mais surtout, **il y aura beaucoup de perdants financièrement**. Si un voisin ferme son radiateur durant son absence, **il ne faut pas croire que la facture de gaz va diminuer**. **Toutes les études le montrent, les colonnes montantes doivent être chauffées, ce sont donc les voisins qui ont besoin du chauffage qui paieront ce qu'une minorité aura économisé !**

Enfin, ce système induit en réalité **une augmentation masquée des charges fixes** : nous devons payer des frais fixes pour ces compteurs et le fonctionnement du système pendant 10 ans. Bref, **au lieu d'acheter du gaz et de la chaleur, on achètera du service...**

Ces raisons plus celles sur la fiabilité du système nous ont conduit à émettre un avis négatif sur ce qui ressemble plus à un passage en force de dernière minute qui nous engage pour 10 ans, qu'à un projet réfléchi et partagé.

Il nous paraît beaucoup plus pertinent de commencer par le début, à savoir de mener une vraie campagne d'entretien de nos radiateurs (purge, changement de têtes thermostat...). Mais pour cela, il faudrait commencer par arrêter d'essayer de bidouiller le règlement de copropriété et se mettre enfin à travailler pour le bien commun !

Un système injuste expliqué par l'exemple : le témoignage du Dentiste.

Le plus grand gagnant financièrement si ces compteurs de chauffage sont mis en place, devrait être le Dr David DOHAN EHRENFEST :

« Au 2eme étage du B, nous avons chauds grâce au passage des colonnes, et nos radiateurs sont pour l'essentiel fermés. Au bâtiment C, s'agissant de locaux professionnels, nous devons garder une faible température permettant l'exercice médical (il fait froid dans des blocs de chirurgie), et nous disposerons d'une climatisation réversible pour ajuster les températures. Nos radiateurs seront donc toujours éteints. Je ne paierai donc plus de gaz (juste les 30% de minimum commun).

Par contre, mes voisins en hauteur du B paieront pour faire fonctionner la colonne qui me chauffe. Merci à vous tous !

Et mes voisins du C ne pourront pas bénéficier d'une colonne chaude à mes dépens, puisque mes radiateurs seront fermés aux 2 derniers étages.

Tous mes voisins paieront donc pour moi, pour essayer de se chauffer correctement.

Merci M. TEDESCO !

Par contre, je voterai contre ces résolutions 16-17 par principe de solidarité (un chauffage collectif, c'est tout le monde pareil ou personne) et par intérêt (un immeuble froid et humide se détériore, et l'humidité est mauvaise pour tout le monde). »

5. Élection du Conseil Syndical (résolution 14): de la nécessité d'une gouvernance plus transparente, active et collégiale et d'un équilibre entre bâtiments.

Cette année, un nombre important de membres du CS est renouvelé pour 3 ans. C'est l'occasion d'un début de rééquilibrage nécessaire, et juridiquement urgent.

En effet, le bâtiment C est actuellement très largement sous représenté au CS, avec 17 membres du A/B pour une seule personne du C et une B+C. Cette année, nous avons la chance d'avoir 8 nouvelles candidatures du C, qui ne sont certes pas suffisantes pour rééquilibrer le CS mais vont permettre une meilleure représentation des bâtiments.

Pour des raisons juridiques que le cabinet Loiselet a fort bien explicité, il faut que le ratio des conseillers au CS se rapproche de 6 pour le A/B et 4 du C, sans quoi TOUTES les décisions du CS seront contestables.

Pour cette raison, nous recommandons le vote pour nos voisins du C (par ordre alphabétique : M. BAC, M. DOHAN EHRENFEST (B&C, réélection), Mme GEIGER, Mme JARDIN, M. MARTIN (réélection), M. PANZARELLA, Mme PELAZZO LEXCELLENT, Mme TIMBAL DUCLAUX DE MARTIN DAMBRICOURT, M. VAIRINHO), ce qui permettra de se rapprocher du ratio juridiquement tenable et permettra un renouvellement salubre de l'équipe du CS.

Le C restera malgré tout sous-représenté et, au ratio actuel, **il faudrait encore quelques candidatures du C pour atteindre un équilibre juridiquement irréprochable.**

6. Remplacement des fenêtres et volets: un premier succès à répéter.

En 2022, nous avons organisé une première **commande groupée de fenêtres / volets roulants / stores avec plusieurs voisins**, afin de bénéficier de prix plus avantageux pour une prestation sécurisée de qualité.

La société SOFERBAT a été choisie, avec une offre avantageuse à -25% en moyenne sur des **fenêtres aluminium premium de marque K-LINE**, des **volets ALUROY** avec motorisation Somfy et des **Stores (motorisés) de marque FRANCIAFLEX**.

Au final, ce sont plus d'une vingtaine de voisins qui ont pu bénéficier de cette offre groupée. Stores et volets ont déjà été installés, les fenêtres le seront en décembre et en janvier, en raison des délais de production de K-Line.

Une nouvelle commande groupée 2023 est d'ores et déjà lancée, avec une date butoir au 30 janvier 2023. Les premiers participants ont déjà la garantie d'avoir -15%, avec l'objectif d'atteindre -25% selon le nombre de participants. N'hésitez pas à nous contacter pour participer à la campagne 2023 !

7. Faut il donner son quitus au Syndic (résolution 13) ?

La question se pose cette année, tant nous sommes nombreux à être mécontents du syndic, de son manque de réponse à nos demandes de clarification des dépenses et de certaines validations maladroites de toutes les décisions les plus contestables du Président.

Nous observons qu'une relation étrange s'est mise en place entre notre gérant et l'actuel Président, et **nous ne donnerons plus notre quitus au syndic tant qu'une transparence absolue ne sera pas revenue**.

8. Infiltrations dans le parking : tout va très bien, Mme la Marquise !

En janvier 2022, nous avons alerté le CS du risque posé par les infiltrations massives que l'on peut observer en plusieurs points de notre parking par temps de pluie.

Ces problèmes, facilement traitables aujourd'hui pour un coût peut-être limité, peuvent s'aggraver avec le temps, et induire des détériorations importantes et coûteuses à réparer.

Lors de nos échanges avec le Président, il nous a dit qu'il savait que ça fuyait et que c'était normal, un parking, ça fuit toujours (dixit).

Tout va donc très bien, passer votre chemin, il n'y a rien à voir ! Jusqu'au jour où on ne pourra plus cacher les dégâts : la facture sera salée. Devinez qui paiera ?



9. Mais pourquoi pleut il encore chez les Choukroun ?

Nous avons alerté depuis novembre 2021 le syndic d'un dégât des eaux récurrent chez nos voisins du bâtiment B, en raison d'une terrasse non traitée lors du ravalement.

Lors des premières interventions fin 2021, nous n'avons pas pu avoir les détails de ce que l'entreprise intervenue avait diagnostiqué. Tout juste M. FRANC a t'il oralement fait la remarque que « ce n'était pas bon ». Au même moment, avant l'AGO 2021, notre Président nous disait que le problème était résolu. Pourtant, la situation empirait chez les Choukroun.

Malgré notre insistance à chaque CS, nous avons été maintenus dans un drôle de flou sur l'état exact des terrasses et le projet pour y remédier. Finalement, sans qu'aucune information n'ait été transmise au CS au fur et à mesure, nous avons appris lors de la convocation pour le CS de septembre 2022 qu'il fallait voter en urgence le budget de réfection de la terrasse incriminée pour environ 35 000 euros (résolution 23).

Nous nous félicitons de notre intervention sur le sujet, qui a permis d'avancer sur ce problème, mais nous nous étonnons du délai pour diagnostiquer un problème urgent datant de fin 2021, et du suivi peu diligent qui va laisser ainsi cette famille vivre un hiver froid et humide de plus dans un appartement endommagé sévèrement par ces infiltrations.

Si une mésaventure de ce type vous arrivait (et nous pouvons tous subir des choses similaires), chers Voisins, trouveriez-vous normal de passer 2 hivers dans le froid et l'humidité, en attendant que le syndic ne ressente la menace juridique qui pointe ?



10. Projet de jardin pour le bâtiment C : La Mairie à notre écoute.

L'interface entre la copropriété et le jardin Debergue est une source de problèmes, avec des intrusions à répétition et la difficulté de clôturer les espaces. Dans le cadre du réaménagement du square Debergue, nous avons entamé une discussion avec la mairie afin **de récupérer l'usage de la parcelle municipale surplombant le parking du C et où sortent les bouches d'aération du C.**

Contact a été pris avec l'adjointe au Maire du 12eme en charge du secteur et le 1er adjoint de la Maire de Paris, qui sont venus sur place lors de notre Fête des Voisins du dimanche 4 septembre 2022 et pourraient nous aider à avancer sur ce projet avec les services concernés.

Malheureusement, malgré nos demandes, des courriers généraux adressés à la mairie ont été envoyés sans concertation avec les copropriétaires les plus à même de faire avancer ce projet. Une autre opportunité manquée ?



M. Emmanuel GREGOIRE (1^{er} adjoint à la Maire de Paris) et Mme Éléonore SLAMA (adjointe au Maire du 12eme en charge de notre secteur) discutent d'importants sujets de voisinage et d'urbanisme avec un groupe de copropriétaires, le dimanche 4 septembre 2022.

Appel à contributions : votre avis nous intéresse !

Adeptes d'une vraie démocratie participative au sein de notre Communauté, les pages de cette gazette, éditée à nos frais, sont ouvertes à tous les voisins qui souhaitent y collaborer pour appeler l'attention sur les sujets importants.

Vous avez un dégât des eaux sous une terrasse ou d'autres problèmes des parties communes qui vous pourrissent la vie, et Loiselet ne répond pas ? Des problèmes avec certains fournisseurs officiels de la copropriété ? Ou simplement vous souhaitez proposer des projets d'aménagement ? N'hésitez pas ! Nous pensons que ceux qui composent notre Communauté ont le droit à la parole. A vos plumes !