

Conseil Syndical du 13 septembre 2022 à 18h30 62-68 Cours de Vincennes, 75012 Paris.

Demandes et propositions de sujets à discuter et traiter lors du CS du 13 septembre 2022, formulées par M. Eric CYPRIEN, Dr Alain CHOUKROUN (Bâtiment B) et Dr David DOHAN EHRENFEST (Bâtiments B&C), Conseillers Syndicaux, en vue du Conseil Syndical (CS) du mardi 13 septembre 2022 à 18h30.

Ce document est disponible en libre accès, ainsi que les futures mises à jour et illustrations sur les sites internet d'information (privatifs) à disposition de nos voisins: www.lepaquebot.info et www.lemenhir.info

Faisant suite à la convocation envoyée par email par M. TEDESCO le 14/08/2022, nous le remercions pour son travail préparatoire. Cependant, nous notons **qu'aucun email n'a été échangé entre les membres du CS depuis le précédent CS du 1^{er} juin 2022.**

Il eut été nécessaire que notre CS soit organisé de façon plus collégiale depuis janvier, afin de ne pas laisser l'intégralité du processus d'analyse et de décision au seul President.

C'est une situation qui devient un problème de gouvernance regrettable.

1. Concernant le budget, nous voudrions des éclaircissements.

1.1. Budget global: comment avez vous établi votre proposition?

Pour rappel:

- Budget voté = 560 000 euros
- Budget réalisé = 588 281 euros +5%
- Budget prévisionnel = 600 000 euros +1,99%

1.2. Concernant les lignes suivantes, qu'est ce qui justifie les variations suivantes réalisé/prévisionnel?

- ligne 614 : cout de maintenance 77874 / 84543 euros
- ligne 615 : petites réparations 65978 / 51230 euros
- ligne 616 : primes d'assurance 26584 / 28209 euros
- ligne 624 : frais de conseil syndical 17982 / 10970 euros

1.3. Concernant les frais de chauffage:

- Voté : 135 385 euros
- Réalisé : 150 062 euros soit +10,84%
- Prévisionnel 163 395 euros, soit + 8,88 %

Le prix du MWh ht ayant évolué sur l'exercice entre 31,95 ht et 43,88 ht soit 37,33 %, sur quelles hypothèses de prix et de quantité le projet de budget pour ce poste a-t-il été bâti ?

2. Transition énergétique et chauffage de la résidence.

2.1. Définition et obligation d'information sur les paramètres de chauffe de l'hiver prochain.

Le débat politico médiatique va bon train sur la sobriété énergétique. Le CS a pris des décisions lors de sa dernière réunion.

Afin de connaître nos marges par rapport à des températures maximum demandées par les pouvoirs publics, nous souhaiterions officialiser les règles et/ou paramètres qui seront appliqués à notre copropriété.

L'information et l'adhésion des copropriétaires aux règles de chauffe nous semblent requises, et dans cette période compliquée, on ne peut pas laisser le choix des réglages du chauffage au seul bon vouloir de quelques uns.

Cette même adhésion nécessite qu'une information nouvelle soit mise à la disposition des copropriétaires/occupants sur la consommation en énergie de la copropriété de façon mensuelle, et par bâtiment si possible.

D'ailleurs, que devient l'obligation mensuelle d'information des occupants en matière d'eau chaude sanitaire en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022?

2.2. Pose de compteurs individuels de chauffage.

Ce point n'a jamais été évoqué lors des 2 précédents CS. Nous sommes surpris qu'il soit ressorti des tiroirs ainsi.

Il nous paraît inutile car techniquement critiquable voire préjudiciable aux copropriétaires et à la copropriété.

Pour résumer:

La Théorie: La France, sous la pression de l'Europe et du lobby des installateurs, a mis en place une réglementation qui se veut porteuse d'économie et de responsabilité individuelle en matière de dépenses d'énergie. Elle consiste à installer dans chaque logement des compteurs individuels d'énergie thermique ou des répartiteurs de frais de chauffage afin d'atteindre une justice / responsabilité énergétique.

Ces dispositions sont obligatoires sauf impossibilité technique d'installation de moduler la quantité de chaleur ou si la mise en place représente un coût excessif. Le syndic est responsable de cette mise en place moyennant 1500 euros d'amende annuelle/logement après mise en demeure de l'autorité administrative. Il doit tenir à disposition de ladite autorité une notice explicative justifiant des impossibilités techniques et/ou financières.

La réalité pratique: une usine à gaz inutile et litigieuse.

Deux études indépendantes ont conclu que les répartiteurs de frais de chauffage étaient loin de produire les économies attendues, mais aussi de délivrer une vérité des consommations individuelles par logement.

L'association de consommateurs "Que choisir" et de locataires ARC ont émis de vives critiques sur la pertinence du dispositif au plan technique : nature de la

sonde, place de la sonde, encombrement externe et interne du radiateur, circuit vertical ou horizontal, place de l'appartement dans l'immeuble...

Une erreur technique et conceptuelle pour notre copropriété.

Nos bâtiments sont très hauts et la conception même de notre système de chauffage central en tient compte. Vous le savez tous, les tuyaux du réseau de distribution du chauffage chauffent tout l'immeuble à leur passage, indépendamment du réglage des radiateurs.

Pour résumer:

- **les étages inférieurs ont en général chaud, même en fermant les radiateurs**, profitant du passage du chauffage des étages supérieurs;
- **à l'inverse, les étages hauts doivent ouvrir grands les radiateurs** pour avoir une température correcte.
- l'ensemble permet de garder l'immeuble à une température raisonnable, ce qui **limite l'humidité du bâtiment et également le vieillissement des structures** (béton, joints, etc...), en limitant les chocs thermiques liés au climat.

Ceux qui ont vécu dans des immeubles des années 80 (avec un chauffage privatif en tout électrique avec isolation) le savent: ces immeubles sont froids, humides et vieillissent prématurément (infiltrations, fissures, etc...) en comparaison des immeubles des années 70 au chauffage central.

Un système de compteurs individuels est une erreur conceptuelle pour notre copropriété:

- Les habitants des étages inférieurs pourraient fermer leurs radiateurs, et profiter du chauffage des étages supérieurs en diminuant leur facture.
- **La charge financière serait déstabilisée, en répercutant tout le prix du chauffage sur les étages supérieurs.**
- Une situation injuste amènerait nécessairement des conflits et litiges.
- **De plus, cela induirait la prolifération des systèmes de climatisation réversible:** en effet, tous les étages hauts devant payer pour le bas, ils finiront tous par installer des climatisations individuelles réversibles afin de chauffer en hiver, et couper eux aussi leurs radiateurs de chauffage central devenus hors de prix.
- **avec ce déséquilibre, l'immeuble sera la victime finale de ce processus, avec un chauffage moins homogène et une détérioration accélérée.**

Historique du sujet au sein de la copropriété et réglementation:

- Ces dispositions existent depuis une loi de 2015 mais n'ont été adoptées que par une minorité de copropriété (30%), d'où un durcissement de la réglementation et un verrouillage des modalités de dérogations.

=> AG du 7/12/2016 : décision 20, rejet de la proposition d'installations de répartiteurs de mesure du chauffage pour 6,36 euros ttc.

- Textes applicables aujourd'hui :

Articles R 174-2 et suivant du code de la construction issus du décret 2021-872 du 30 juin 2021.

Arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et

de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.

Décret 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid, et d'eau chaude sanitaire.

=> Cette installation doit être rejetée et nous souhaitons que Loiselet s'organise pour établir le dossier de dérogation.

Aspects techniques:

Ce sujet revient donc à l'ordre du jour du CS sans aucune concertation et discussion préalable.

Avant d'envisager quoique ce soit en AG, il faut qu'un dossier technique soit établi et discuté par le CS.

Un vote en l'état serait illégitime et serait le terreau fertile pour de nombreux litiges à venir.

Les points à éclaircir:

- La dépense porte sur en moyenne 30 euros par logement, 150 logements, soit 4500 euros par an. Y a-t-il eu mise en concurrence de différentes sociétés ? Combien ? Quelles sont les raisons du choix ?

- **Nous souhaiterions disposer des fiches techniques des produits proposés et mis en concurrence**, afin de clarifier la qualité de l'offre et sa faisabilité technique. La fiabilité de ces mesures étant largement controversée, une étude technique fine et dirigée par le CS s'impose.

- **Il faut aussi ce souvenir que de nombreux radiateurs ont été cachés sous des aménagements, et ne sont pas nécessairement accessibles.**

Or nous n'avons aujourd'hui aucune information.

Ce compteur individuel permettra t'il un relevé mensuel à distance avec restitution ? La solution technique envisagée répond elle aux critiques sur les erreurs de placement ou d'encombrement interne des radiateurs ?

Dans quelle autre copropriété similaire à la notre (en terme de hauteur du bâtiment et de répartition des appartements par étage) a-t-elle été testée à Paris ou proche banlieue?

Quels retours des utilisateurs? Quelles économies? Quelle justesse de la répartition? Au regard de l'arrêté de 2019 annexe 2, a-t-on fait une étude sur les économies attendues au regard du coût? Ne disposons nous pas de nombreux arguments techniques en raison de nos installations pour s'opposer à cette amende?

2.3. Vote d'un budget d'étude concernant notre transition énergétique.

Le PV du CS du 1er juin, dans son point "chauffage", nous apprend qu'une étude a été confiée à un cabinet "global NRGY SACI" pour chiffrer toutes les hypothèses de remplacement d'énergie.

On a même déjà la primeur de la première analyse "le gaz je vous dis", alors qu'on n'avait pas en juin de proposition affinée de la CPCU (chauffage urbain) ??? Qui a donc mandaté ce cabinet ? Choisi comment ? Et pour quel coût ?

Aujourd'hui, on nous propose de confier une nouvelle étude à un énergéticien... Lequel ? Choisi comment ?

Une étude pour 5000 euros. Quel intérêt de réaliser cette étude sur *a priori* des thèmes proches ?

S'agit-il d'un deuxième avis, d'une étude complémentaire à la première ou d'une régularisation nécessaire pour honorer le travail accompli par global NRGY ?

Tout cela doit être clarifié.

Nous sommes dans le groupe de travail du CS établi pour suivre le sujet ENERGIE. Or il n'y a eu aucun échange, aucune concertation sur ce sujet ces derniers mois.

Rien.

Qui prend ces décisions ?

Qui décide seul sans en référer aux autres élus ?

En tout cas, si nous devons aller dans cette direction, nous demandons d'abord:

- **que le groupe ENERGIE du CS commence par s'organiser et fonctionner,**

- **si nous devons faire appel à un énergeticien, il ne doit avoir aucun lien avec Loiselet, qui par essence a ses propres intérêts.**

3. Nouvelle organisation du conseil syndical (CS).

3.1. Vote sur le renouvellement du conseil syndical.

Sur ce point, nous maintenons notre position que le CS doit rester ouvert et qu'il n'y a aucune justification à en limiter le nombre de membres. Cette ouverture est nécessaire pour permettre de conserver un système démocratique, avec un renouvellement régulier et naturel des membres du CS.

Sur ce point, tenter de toucher au règlement intérieur de la copropriété serait perçu par beaucoup comme une tentative de prise de pouvoir autoritaire d'une minorité.

Travailler avec un gros CS, c'est uniquement une question d'organisation. Si cela déplaît à certain, personne ne force qui se soit à être membre de ce CS.

3.2. Scission de la copropriété en 2 Syndicats.

Concernant la création d'un syndicat spécifique au bâtiment C, l'idée déplaît et nous doutons qu'elle trouve une issue positive.

A notre connaissance, aucun habitant du bâtiment C n'a émis un avis positif sur ce sujet.

Il paraît beaucoup plus simple d'organiser le CS actuel selon les centres d'intérêt de chacun, en bonne intelligence.

4. Régularité de la gestion du Syndic.

Nous demandons un vote officiel du conseil syndical sur la régularité de la gestion du syndic pour l'exercice écoulé, comme le prévoit l'article 102 alinéa 2 du règlement intérieur de copropriété.

5. Travaux d'étanchéité en terrasse au bâtiment B.

5.1. Nous nous félicitons de notre intervention sur le sujet, qui a permis d'avancer sur ce problème qu'on nous prétendait réglé depuis longtemps.

Cependant, le sujet n'est pas clos, car si des interventions ont eu lieu, il semblerait que le problème perdure.

Nous voulons que soient mis à disposition tous les rapports des interventions diagnostiques et de réparation, et qu'un point précis de la situation soit fait par M. FRANC de Loiselet lors du prochain CS.

Pour rappel, nos voisins les CHOUKROUN vivent dans un appartement endommagé sévèrement par ces infiltrations, et ils ne peuvent entamer aucun travaux de rénovation tant que le problème n'est pas résolu.

Le préjudice que subit cette famille depuis novembre dernier est important, s'alourdit régulièrement et pourrait être source de recours contre notre copropriété si cela continue à trainer.

Cela n'est pas à l'honneur du cabinet Loiselet que de ne pas avoir su gérer cet évènement.



Fuite des terrasses au bât. B et dégâts chez M. CHOUKROUN.

5.2. Nous aimerions également qu'une analyse plus globale des rapports d'intervention soit réalisée, afin de déterminer l'origine de ces problèmes, et quelles interventions preventives pourraient êtres nécessaires.

5.3. Sur un sujet assez similaire, il y a eu la semaine dernière un dégât des eaux au 7eme étage du bâtiment C.

De ce que nous avons compris, un problème d'évacuation de la colonne des eaux usées a induit un écoulement des eaux de machine à laver au 8eme vers le 7eme. Apparemment, l'origine de ce problème est lié à des structures collectives.

Par chance, les dégâts sont limités, mais **nous souhaitons avoir accès au rapport d'intervention, afin de comprendre l'origine de ce problème. Et si des problèmes de maintenance sont soulevés, il est important que ce sujet soit traité de manière preventive.**

6. Récupération de l'usage de la parcelle municipale surplombant notre parking et où sortent nos bouches d'aération (Bâtiment C).

En l'absence de réaction de M. FRANC et Loiselet depuis le 1er juin, nous avons avancé de notre côté.

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 et vont donc nous aider à avancer sur ce projet avec les services concernés.

7. Mise en sécurité de l'entrée du bâtiment C.

Concernant ce sujet, le projet de l'architecte a été mis à disposition des habitants du C le demandant, et la discussion a commencé. Le problème de la sécurisation des accès du bâtiment C est important et nécessite transparence et concertation.

8. Installation d'alarmes incendie dans le parking du bâtiment A/B.

Vues les conséquences d'un incendie dans un parking comme le nôtre, et l'augmentation du risque avec les nombreuses installations électriques en cours et à venir, nous pensons que c'est un sujet urgent, même si cela induit des coûts.

Le choix du meilleur timing pour l'exécution devrait en tout cas être discuté et proposé en AG cette année.

9. Transparence du projet de rédaction de convocation et d'ordre du jour pour l'AGO 2022.

Comme vous le savez, l'AGO 2021 a été entachée par des échanges houleux et parfois violents.

Pour notre part, nous considérons que l'absence de collégialité sur la rédaction de la convocation et de l'ordre du jour est à l'origine de cette situation.

Cela a induit une **tentative de manipulation partisane des votes, en violation de l'essence du règlement de copropriété.**

En aucune façon le Président du CS, qui est un copropriétaire comme les autres sans pouvoir spécifique ou délégation particulière, n'aurait du avoir le droit de commenter les oppositions supposées à sa gouvernance dans un document officiel de la copropriété (convocation d'AGO 2021, et plus tard CR du CS de janvier 2022).

Cette année, électorale de surcroît, nous insistons pour que:

- **M. FRANC de Loiselet soit particulièrement attentif au respect d'une neutralité parfaite** dans les rédactions de documents de convocation pour l'AGO 2022;

- **les textes introductifs et l'ordre du jour de l'AGO 2022 doivent être rédigés de manière collégiale et validés par l'intégralité du CS**, afin d'éviter toute manipulation;

- **des dates précises doivent être publiées concernant les étapes préalables à la convocation: date butoir pour les dépôts de candidatures et demandes de mise à l'ordre du jour, date butoir pour la rédaction des textes introductifs éventuels et la mise en forme de l'ordre du jour de manière transparente et collégiale, et date de l'AGO évidemment.**

=> Il s'agit simplement de règles de bon sens afin d'éviter des litiges inutiles.

Bien cordialement,

Eric CYPRIEN (B)

David DOHAN EHRENFEST (B & C)

Alain CHOUKROUN (B)