

Considérations, Lacunes et Propositions Constructives

résumé

chapître1 - rappel sur les sinistres

chapître2 - priorités apparentes 2017 2019 – échec

chapître3 - Phase 1 – étude de M.Clément

chapître4 - Phase 2 – vote maîtrise d'œuvre et travaux - impossible

chapître5 - changer l'ordre priorités en 2020

chapître6 - propositions

ch1 Rappel sur les sinistres

depuis 2017 – constat d'infiltrations

aucune déclaration de sinistre n'aurait été formulée par les copropriétaires directement touchés par les infiltrations

le CS¹ et Syndic ont-ils pris le relais auprès de l'assureur de la copropriété pour ces sinistres?

Un rapport d'expert d'assureur a-t'il été établi pour étudier les lieux tant du côté intérieur que du côté extérieur avec identification des causes et formulation de préconisations?

3 sinistres très différents identifiés

A traversée acotère sur le lot N°261

B infiltration dans partie privative du lot N° 250 (mission d'expert)

C fissures dans dalle de plafond au-dessus de voie d'accès à Ste Victoire et se prolongeant dans linteau béton d'une porte de garage lot N° 261 ou 262 (mission d'expert)

A et B causent un désagrément considérable aux copropriétaires concernés depuis 2017

¹ Conseil Syndical

tout a été centré sur la vétusté de la toiture-terrasse, sur les dégâts causés par la végétation et sur l'affirmation d'un coût élevé de réparation des dommages. L'approche budgétaire n'a pas été faite, les copropriétaires étaient en attente d'en connaître le chiffrage

malgré cela, une décision directe est prise:

" réfection totale de la toiture terrasse végétalisée"

le seul rapport de la Sté ECORES ne suffit pas, n'explique pas complètement le sinistre B et met en cause les défaillances du drainage et la végétation trop développée (défaut d'entretien)

les 13 autres propriétaires de garage n'ont exprimé aucun constat de dommage dans leur lot respectif

aucun commentaire technique n'a été exprimé sur la présence du joint de polystyrène qui sépare les structures du bloc garages, des bâtiments Olympia et Ste Victoire. Ce joint appartient totalement à la copropriété, rend indépendantes ces trois constructions. Cet intervalle canalise aussi l'eau entre les bâtiments lors des fortes précipitations; c'est constaté. L'étanchéité de la terrasse n'est pas la seule en cause dans ce cas.

hypothèse à ne pas rejeter:

Après réfection de l'étanchéité, si les infiltrations venaient à se manifester de nouveau, cela confirmerait et prouverait qu'il y a une autre cause que la terrasse.... dans ce cas, la garantie Dommage Ouvrage n'interviendrait sans doute pas (le rôle de conseil de M.Clément aurait dû intervenir sur ce sujet)

aucun commentaire sur fissure existante (C) dans structure béton dans l'allée d'accès (mission d'expert)

le constat détaillé de l'état du plafond des autres lots privatifs n'a pas été fait (mission d'expert)

les mesures de taux d'humidité en pleine dalle de plafond côté intérieur des garages (parties privatives) n'ont pas été faites aux moments favorables à la suite de périodes de fortes précipitations (mission d'expert)

**un expert compétent dans la connaissance de ces sinistres aurait dû être recherché et désigné dès 2017
pour rassembler les constats
pour se prononcer sur l'état de vétusté de l'étanchéité
pour formuler les préconisations**

on peut fortement regretter cette lacune

ch2 les priorités apparentes 2017- 2019 - échec

elles sont perçues comme suit

**priorité 1 les travaux de réfection de la toiture terrasse végétalisée
priorité 2 la réparation des sinistres
priorité 3 la répartition des charges des travaux (RC)**

ch3 Phase 1 Etude de M.Clément

AG 2018 (31 janvier) mission de M.Clément (maîtrise d'œuvre phase 1) est votée par les 15 copropriétaires des garages

vote à l'unanimité

l'étendue des difficultés n'avait pas été perçue à ce moment-là

les résultats de l'étude devaient être présentés à l' AG2019

l'AG2019 n'a pas laissé la place à une résolution permettant aux 15 copropriétaires de voter (oui ou non ou abst.) sur la phase 1

de plus, les autres résolutions de l'AG2019 conduisaient à décider directement la phase 2 des travaux

le vote de la phase 2 (suivi et contrat de travaux) a été refusé.

l'AG2019 s'est soldée par un échec car le schéma imposé séparant étanchéité (15 copropriétaires) et toit-terrasse végétalisée (75 copropriétaires) reposait entièrement sur un vote majoritaire favorable des 15 copropriétaires – ce qui n'a pas été le cas

étanchéité et végétalisation sont indissociables

mauvaise mise en œuvre par le CS et Syndic d'un RC² (peu clair) qui donne, à un groupe limité de copropriétaires, le droit de voter oui ou non ou abstention à un processus utile à l'ensemble de la copropriété

échec bien prévisible : CS et Syndic avaient été alertés avant AG2019

revenons aux frais d'études de la phase 1, il en résulte à ce jour que:

-les 15 copropriétaires ont payé l'étude complète (étanchéité + végétalisation). Ils en sont donc les propriétaires (voir LRAR au Syndic du 18/12/2018 – qui demandait clarification...)

-les 60 autres copropriétaires n'ont rien payé de l'étude de végétalisation

dans ces conditions,

"les 15" ne pouvaient pas valider l'étude phase 1, si une telle résolution leur avait été proposée au vote en AG 2019 et

les "60" ne peuvent pas plus valider la fin de mission de M. Clément, mission qu'ils n'ont pas payée.

² RC = Règlement de Copropriété

À ce stade:

la fin de mission phase 1 n'a pas été validée en AG2019 (voir pv AG2019)

le choix de l'entreprise SEE³, par conséquence, n'a pas été validé

un vice de forme conduit à ce que personne ne peut valider l'étude de M.Clément

**Une des résolutions de l'AG2020 doit combler cette lacune incontournable
pour répartir les charges de phase1 sur l'ensemble des copropriétaires
pour voter (OUI ou NON ou Abst.) les résultats de l'étude du maître d'œuvre et le choix de SEE (fin de la phase1)**

**si les résolutions de l'AG2020 restent sur le même schéma, on va droit au même échec qu'en mars 2019
dont la cause reste l'application erronée du RC**

quelles sont les nouvelles propositions du CS pour les résolutions de l'AG2020 ?

Actuellement, il est donc impossible de passer au vote de la phase 2

extrême nécessité de voter (oui ou non ou abst.) sur la phase 1 pour savoir si les copropriétaires acceptent le choix de l'étude phase1

Rappel : entre phase 1 et phase 2 de maîtrise d'œuvre, le Maître d'Ouvrage a le droit de ne pas conserver le même maître-d'œuvre ; c'est une règle.

.

³ Sud Est Etanchéité

ch 4 phase 2 - maîtrise-d'œuvre et vote des travaux impossibles

Les lacunes énumérées ci-après entraînent à ne pas valider l'étude de M.Clément:

- ▶ consultation des fournisseurs a été trop limitée: voir ouverture des offres
 - ▶ étude votée en AG 2018-31 janvier: délai anormalement long pour ouvrir les offres en décembre 2018 (10 mois)
doute sur le temps consacré par le maître d'œuvre pour faire avancer la consultation
 - ▶ 4 entreprises consultées (C-R du CS du 15/12/2018- remise des offres 14/12/18);
 - ▶ ouverture des offres 20/12/2018 avec 1 seul devis (SEE)???.; c'est un cas d'annulation , on se doit de recommencer une consultation
 - ▶ un contrat de plus de 100.000e mérite plus de concurrence
 - ▶ pour investissemnt long terme (110 ke), on ne peut pas accepter une seule offre
 - ▶ réunion du CS du 12/02/19: il est annoncé 2 offres recueillies mais la procédure de consultation est fermée depuis le 20/12/18 qui est la date d'ouverture des plis; il est donc anormal de faire entrer une 2ème entreprise après ouverture des plis
 - ▶ Sud Ecran remet son offre le 06/02/19 (rapport activité cs ag2019 p6 sur 15) pour 150Ke
 - ▶ écart de prix entre les 2 entreprises beaucoup trop grand (110-150 Ke; diff env 40Ke) pour accorder confiance au devis SE⁴ – cette seconde offre a été remise dans la précipitation (date AG fixée au 25/03/19)
- Sud Ecran est-il crédible? Se placer hors champ de la compétition peut s'interpréter comme un "dégagement poli"
- ▶ rôle du maître d'œuvre dans la sélection des entreprises n'a pas été réussi (en principe le maître d'œuvre présélectionne puis, par prudence, ne retient en consultation que celles qui s'engagent à remettre un prix)
- le maître d'œuvre ayant pour mission d'assister le CS dans la recherche d'entreprises (rapport activité cs ag 2018 p 6/7)
- ▶ pas d'options proposées aux copropriétaires en matière de végétalisation;
- (pv AG2019 § 09Brénovation du jardin sur le toit du bloc garage. *M.Clément a donc pensé à un programme de végétalisation en référence au système de végétalisation semi-intensive.....)*
- les copropriétaires attendent des options pour choisir et décider, ce n'est pas au maître d'œuvre de limiter le champ de décision

4 Sud Ecran

- ▶ pas d'étude comparée de coût d'entretien entre les 3 types de végétalisation
- les 75 copropriétaires appelés à accepter un contrat SEE ne savent pas s'il se situe au meilleur rapport coût d'investissement / maintenance - cela n'a pas été exposé dans l'étude de M.Clément

les copropriétaires attendent des résultats qui devraient se présenter sur un tableau de forme suivante afin de voter sereinement

coût de rénovation / coût de maintenance végétalisation
vision à plus de 20 ans pour la maintenance

	Extensive		Semi-intensive		Intensive	
	construction	Maintenance /Végétalisation	construction	Maintenance /Végétalisation	Construction	Maintenance /Végétalisation
Impact du type de végétalisation sur technique étanchéité	????					
Part SEE	????					
Part s/s traitant SEE végétalisation						

- ▶ pas d'estimation de reprise des structures sur le constat des fissures dans la voie d'accès (dommage C)
- ▶ pas de provision , ni prix unitaires pour restructurer les bétons en zones inaccessibles actuellement (budget prévisionnel)
- ▶ SEE est-il habilité à procéder aux restructurations des bétons?
- ▶ pas de précision sur la sous-traitance de SEE en matière de végétalisation
- ▶ pas de référence de SEE sur réalisation de toitures végétalisées
- ▶ les copropriétaires ne peuvent pas visiter et voir un site réalisé par SEE

- ▶ **M.Clément publie sa lettre de mise en garde après la clôture de l'AG2019 et revient sur la réparation des structures béton (rôle bien tardif de conseil)**
- ▶ **devis de M.Clément pour phase 2 n'est pas crédible (devis joint à convocation AG2018 – 2711e ttc forfait p7/15) ce qui n'est pas habituel pour un architecte qui facture un %age négociable du montant de travaux HT;**
ex 100 000 euros ==> estimation 6500 - 7200e (6,50% à 7,2%)
le %age n'est pas évidemment le moindre coût mais un forfait trop bas représente le risque ne pas voir souvent le maître d'œuvre sur le chantier; pensons à 3 mois de chantier avec 1 réunion de chantier/semaine au tarif horaire de l'architecte...??
- ▶ **les éléments accessibles sur site Parc Cézanne : <<Assemblée Générale 2019- mis à jour 22 mars 2019>> ne donnent pas les informations suffisantes; des remarques sont à formuler, par exemple:**
sur CCTP , CCAM,
 - le maître d'œuvre ne notifie pas la prise en compte des drainages Eau de Pluie (EP) provenant des toits terrasses Olympia et Ste Victoire (situation critique en cours de travaux dont certaines phases exigent une dalle sèche)
 - la date de la 1ère édition du CCTP est du 20/11/2018 ??? pour ouvrir des offres le 20/12/2018 – le maître d'œuvre a bien tardé depuis la décision de lui confier l'étude (AG du 31/01/18)
 - pas de précision sur les intervalles de réunions de chantier
 - le coût de l'eau de remplissage de la terrasse (essai d'étanchéité) semble à la charge du Maître d'Ouvrage (Nbre de m3 d'eau??? - supplément de prix)
 - le CCTP page13 ne fait pas référence aux exigences de normes de végétalisation semi-intensive (Règles Professionnelles des Toitures et Terrasses Végétalisées et/ou autres normes en vigueur).....
- sur les Devis SEE et Sud Ecran
 - pas d'indication sur le planning des travaux des entreprises (durée des travaux)
 - pas de calendrier de paiement lié aux clés techniques de réalisation (lien étroit avec les appels de fonds pour les copropriétaires)
 - devis SEE mis en ligne: la seule date lisible est "nov 18", impossible de le recalculer dans l'historique de la consultation
 - devis Sud Ecran mis en ligne : n° devis est D.41022 – pas de date - impossible de le recalculer dans l'historique
 - les devis ne mentionnent pas les travaux de reprise des structures

REMARQUES HORS MISSION DE M.CLEMENT

► **CS a mis en garde sur des malfaçons existantes sur toitures-terrasses des immeubles (cas récent de Bellevue)**

Si SEE est l'entreprise retenue, il faut expertiser la terrasse de L'Hermitage (faite par SEE en 2014) pour s'assurer qu'elle est exempte de malfaçons qui pourraient lui être imputables

► **les documents joints à la convocation de l'AG2019 numérotés page 1 à 78 (éléments fondamentaux de vote) ne comprenaient pas le devis de SEE**

► **Noter que Mme Maillard (Sestian) n'a jamais été consultée pour avis sur les aspects "durabilité des végétations et maintenance" d'une nouvelle végétalisation semi-intensive proposée par M.Clément.**

Toutes ces lacunes et la précipitation qui a précédé l'AG 2019 démontrent que, dans ces conditions, les copropriétaires ne peuvent pas valider:

la maîtrise d'œuvre phase 1

le contrat phase 2 avec M.Clément

le choix de SEE pour étanchéité et végétalisation

ch 5 Changer ordre des priorités 2020-2021

Ordre Priorités	Priorités 2017- 2019	Nouvel ordre des priorités 2020-2021
1	Travaux réfection terrasse végétalisée	Réparation sinistres mise en sauvegarde des zones sinistrées (proposition de résolution soumise au CS le 09/01/2020) satisfaire les copropriétaires touchés
2	Réparation sinistres	RC + Loi 1965 sur les copropriétés Répartition des charges en charges communes (demande de résolution LRAR sera adressée au syndic avant convocation AG2020) pour répartition en charges communes générales
3	RC Répartition des charges 15 copropriétaires=> étanchéité 75 copropriétaires=> végétalisation	Travaux réfection terrasse sur la base d'un nouveau dossier solide de maîtrise d'œuvre et choix d'entreprise
commentaire	Échec sur point 3 blocage de situation lecture dommageable du RC pour laquelle le vote bloquant de l'AG2019 confirme la lacune du RC	Si blocage sur point 2 mise en sauvegarde des sinistres sera faite résoudre point 2 délai utile pour reconsulter pour maîtrise d'œuvre et travaux - objectif AG2021

Voir extrait du CCTP page 13/26 § toiture terrasse état des lieux

<< la toiture terrasse présentant des infiltrations dont la reprise de l'étanchéité fait l'objet des travaux du présent dossier, est constituée d'une dalle de béton qui fait office de couverture du parking. Mis à part les infiltrations bien visibles en périphérie (voir rapport diagnostic ECORES de février 2017) et plus précisément au centre de la dalle, les ouvrages ne semblent pas accuser à priori, d'autres faiblesses structurelles . Etc>>

Cet avis confirme la nécessité de commencer, en priorité, les travaux de mise en sauvegarde des zones sinistrées

Ch6 propositions que faire maintenant

travaux de mise en sauvegarde des sinistres (projet de résolution remis au CS le 09/01/20)

ce qui donnera le délai nécessaire pour reprendre complètement le dossier de réfection toit terrasse et éliminer les lacunes évoquées ci-dessus

redéfinir les besoins des copropriétaires

rénovation toit terrasse; pour quelle végétalisation?

chiffrer des options dans l'intérêt des copropriétaires

refaire la consultation pour cerner l'investissement Long Terme (valeur du patrimoine et sa transmission) et le coût annuel de maintenance (à 30 ans ou plus)

redéfinir mission de maîtrise d'œuvre qui doit être prise en charge par les 75 copropriétaires

le but est d'apporter satisfaction à la demande des copropriétaires

mission qui comprend :

expertise des sinistres

réparation des sinistres connus et visibles

réparation des structures béton là où c'est nécessaire

solution technique pour le joint polystyrène entre bâtiments Bloc-Garages, Ste Victoire et Olympia

liste des entreprises pré-consultées à approuver par Maître d'Ouvrage

liste des entreprises qui s'engagent à répondre par un devis

chiffrage des options à exposer aux copropriétaires

reprise d'une nouvelle consultation

re-consultation pour nouveau maître d'œuvre

préparation d'un nouveau dossier pour AG2021