

Franck MINASSIAN  
Les Hauts de Fontaine  
Bt A1  
13600 LA CIOTAT

La Ciotat, le 17 février 2009

Monsieur DRIMARACCI  
Cabinet Carnoux Immobilier et Commercial  
17 Bd Maréchal Juin  
13 470 CARNOUX-EN-PROVENCE

*→ copie Conseil Syndical pour information*

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur,

Par courrier du 28 décembre dernier, je faisais un nouveau point avec votre syndic des problèmes me concernant, relatifs à la comptabilité des charges et à la fuite de mon plafond.

N'ayant toujours pas eu de réponse à ce courrier, je me suis rendu hier, 16 février, au local syndical de la copropriété, pensant y rencontrer les représentants du Conseil syndical et du syndic qui s'y réunissent chaque mardi matin. En vain, après appel à votre cabinet on m'a informé que, cette réunion ne se tenait pas pour cause de congés.

J'ai donc une nouvelle fois perdu une journée de congés et suis toujours sans réponse à mes interrogations. Je vous adresse donc une nouvelle fois un courrier (le 3<sup>ème</sup> en recommandé avec accusé de réception) pour tenter d'obtenir les éclaircissements que j'attends toujours et faire certaines mises au point.

1/ Concernant le désaccord sur le montant de mes charges de copropriété.

Je pointais dans ce courrier du 28/12/2009 les incohérences dans vos appels de fonds et extraits de compte que vous m'avez édités, en vous demandant les explications nécessaires suite aux divergences de sommes que je vous ai signalées.

Celles-ci sont nécessaires pour que je vous règle les nouveaux appels de fonds réclamés pour 2010, afin que je m'acquitte du montant exact de ce que je vous dois, et non des sommes indiquées, que je vous ai contestées à plusieurs reprises fin 2009, sans explication probante ou sans réponse du tout (ma lettre du 28 décembre dernier).

Si je m'étais trompé dans ma comptabilité, une réponse simple de votre part pourrait rectifier mon erreur. Or, l'absence de réponse conforte ma position... jusqu'à la preuve du contraire, (que j'attends toujours) !

2/ Concernant les fuites de toiture de mon appartement.

Il y a eu début août 2009 une visite d'expert, à laquelle a assisté mon père, pour lui permettre l'accès à mon appartement, n'étant personnellement pas disponible ce jour là. Compte tenu des courriers que je vous avais adressés depuis début 2009, dans lesquels je m'interrogeais sur la bonne réalisation des travaux de réparation déjà réalisés (à trois reprises et qui n'ont donné aucun résultat), la copropriété et vous-mêmes m'avez laissé entendre qu'il fallait régler, préalablement à toute nouvelle intervention, le problème de la garantie décennale des travaux réalisés en 2007, puis en 2008, par SMEI.

D'ailleurs, le courrier d'accompagnement du rapport d'expert que m'a adressé le 20 janvier 2010 Mr QUIES, travaillant pour votre syndic, précise que l'objet de l'expertise de ce jour-là était de « tenter de faire jouer la garantie de la société SMEI ».

Après avoir eu communication de ce rapport d'expert, par Monsieur QUIES, et souhaitant obtenir des précisions à ce sujet, je me suis entretenu par téléphone le 8 février dernier, avec Monsieur Henry LEPINE, l'expert du cabinet ELEX, auteur de ce rapport. Ce dernier m'a indiqué qu'il intervenait en qualité d'expert pour la société d'assurance de la copropriété, et non pas pour se retourner éventuellement contre SMEI. J'ai eu également confirmation de cette version par le cabinet RIPERT DE GRISSAC, assureur de la copropriété, qui n'a été saisi qu'aux fins de régler mon indemnisation pour les dégâts subis (ce que je n'avais pas sollicité, traitant pour ce qui est de mes dommages à l'intérieur de l'appartement, avec ma propre assurance d'habitation, laquelle n'a réclamé aucun compte, jusqu'à preuve du contraire, à la copropriété).

Au passage, j'ai appris de ces entretiens téléphoniques que l'assureur de la copropriété et celui de SMEI était le-même : le groupe AXA... ce qui justifie peut-être leur désengagement.

Il y a donc eu soit confusion de la part des différents intervenants (assureur, expert ?), soit mauvaise intervention de votre syndic : la mission de ces 2 cabinets, s'avérant en tout cas contradictoire avec ce qui m'a été indiqué dans le courrier du 20 janvier 2010, à savoir que l'expertise avait pour finalité de faire jouer la garantie décennale d'SMEI.

Cela fait donc des mois que l'on m'induit en erreur, et surtout qui sont perdus pour prendre toute décision efficace, puisque on m'a toujours fait croire que cette expertise d'août 2009 visait à déterminer la responsabilité (ou pas) d'SMEI.

Le problème de la garantie décennale reste donc non traité et de notre entière responsabilité quant à savoir si la copropriété y renonce (comme indiqué dans le courrier de Mr QUIES du 20 janvier 2010) ou pas.

A titre tout à fait personnel, je pense qu'il serait vain de faire jouer à présent cette garantie, compte tenu que cela nécessitera des décisions d'expertises ou juridiques, longues et coûteuses à mettre en œuvre, eu égard à la réparation attendue, et au temps déjà perdu depuis que cette procédure aurait du être mise en place. Les entretiens que j'ai eus avec les représentants du Conseil Syndical me laissent penser que leur position est la-même, mais je ne suis pas le décideur en la matière. Mon intention en mentionnant l'inefficacité des 3 réparations successives était de faire prendre conscience à la copropriété que nous avons payé celles-ci pour à rien. Quant à faire jouer les assurances : on voit le résultat !

Pour en revenir au rapport d'expert proprement dit (si on peut qualifier les 5 lignes de ce rapport du 29 septembre 2009, consacrées aux désordres constatés de « rapport d'expert » !), celui-ci indique : « le 20 janvier 2010...des toitures terrasses très découpées de cet immeuble qui doivent être traitées, ce qui a été vu sur place avec M. QUIES, syndic et SMEI Etancheur ». Puis : « il s'agit en outre de dommages dus à l'aménagement d'un espace sous balcon non couvrant de M.MINASSIAN... »

~~Sur ce dernier point, ma responsabilité semble être mise en cause ! Je précise que j'ai acquis mon appartement en l'état (la baie vitrée existait déjà, comme dans de nombreux autres appartements de la copropriété). En suite je ne vois pas le rapport de cause à effet entre la pose d'un châssis en façade avec les fuites d'une canalisation d'évacuation d'eau et de la dalle-terrasse. C'est dire si l'expert est compétent en son domaine. Je ne comprends pas comment le syndic peut se contenter d'un tel argumentaire, non étayé par des preuves.~~

Cela m'amène à répondre aux propos écrits par Monsieur QUIES dans son courrier du 20 janvier 2010, **propos mensongers** que je ne peux laisser passer.

Pourquoi se permet-il d'écrire : « je tiens à rappeler....que les désordres de votre lot ont pris fin depuis plus d'un an suivant vos dires, confirmant la bonne réalisation des travaux d'étanchéité de la terrasse » ?

Si tel était le cas, pourquoi m'évertuerai-je à vous relancer depuis un an pour faire cesser ce désordre ?

Pourquoi, à la demande du Conseil syndical, une « N<sup>ème</sup> » visite a-t-elle été organisée chez moi, en présence de Mr QUIES, le 19 janvier 2010 ? Pour constater la fuite qui dorénavant touchait le plafond de la chambre et le mur mitoyen, intervenue lors de 2 épisodes pluvieux, en décembre 2009 et début janvier 2010, ainsi que je l'avais signalé dans mon courrier du 18 décembre 2009 et le jour même de la visite dans l'appartement.

Pourquoi une déclaration de sinistre en février 2009 (que vous avez co-signée) auprès de mon assurance ?

Mr QUIES n'a-t-il pas eu connaissance de mon précédent courrier du 6 février 2009 dans lequel je faisais l'historique du sinistre, ni de celui du 28 décembre 2009, dans lequel je mentionnais les nouveaux dégâts intervenus quelques jours auparavant?

Ou bien il est totalement incompetent, ou bien il se fout de moi ! Il me prête des propos que je n'ai pas tenus ; il ne sait pas pourquoi il a fait intervenir le cabinet d'assurance et l'expert... Comprenez que je m'inquiète de la façon dont il fera aboutir cette affaire. S'il continue à traiter personnellement ce dossier de cette façon, nous ferons un pas en avant, et 3 pas en arrière.

Autre motif de consternation de ma part dans ce courrier du 20 janvier, Mr QUIES m'indique: «...**afin de vous être agréable**...nous allons contacter une entreprise...» (comme si on allait administrer un placebo à un malade imaginaire).

Je me permets de vous faire remarquer qu'il ne s'agit pas de « m'être agréable », mais qu'il s'agit de faire cesser des fuites de toiture bien réelles: **je ne demande donc pas la charité !**

Ensuite, dans ce courrier il m'est m'indiqué clairement que vous allez contacter **une entreprise qui sera chargée d'intervenir sur les conduites d'écoulements pluviales** (qui selon toute vraisemblance sont la cause du dégât des eaux, mais je ne suis pas « expert » pour m'avancer sur ce point), au mépris des conclusions du rapport d'expert ELEX, qui préconisait lui de « traiter les toitures terrasses », dont la faiblesse semble provenir, pour l'expert, de leur « découpage ». Ce courrier semble ainsi remettre en cause la conclusion de l'expert, en préconisant une autre solution.

D'autre part, Mr QUIES a bel et bien envoyé un entrepreneur chez moi fin janvier, qui a préconisé le jour de la visite une réfection globale des terrasses. Qu'en est-il de sa conclusion définitive ? Est-ce lui qui sera retenu pour faire les travaux, et lesquels ?

Vous avez apparemment retenu une autre solution que celle que les deux derniers « hommes de métier » venus chez moi ont préconisée. Je ne remets pas en cause ce choix, mais l'avenir (si travaux il y a) nous dira si la solution retenue aura été la bonne.

Mais dans ces conditions, à quoi bon s'entourer de gens de métiers et d'experts si au bout du compte une autre solution est retenue : c'est de la perte de temps inutile (je rappelle que ces innombrables visites (une bonne vingtaine depuis le début du sinistre) m'ont conduit à poser des journées de congés ou à faire déplacer sur les lieux mon père, lorsque je ne pouvais pas me libérer ; ce qui est d'autant plus du gaspillage que leur pseudo-expertise n'est pas plus crédible que celle d'un profane en la matière – cf : rapport d'inepties écrites par ELEX).

En conséquence, comme je vous l'indiquais dans mon dernier courrier du 18 décembre 2009, à savoir que je porterais l'affaire en justice si aucun travaux n'était entrepris d'ici le 15 février 2010 (délai expiré), **j'assigne la copropriété en justice** pour obtenir la réparation des parties communes à l'origine des fuites dans mon appartement, avec dommages et intérêts. Mon avocat entrera en contact avec les personnes morales mises en cause.

D'autre part, je vous demande instamment de **porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée de copropriétaires** la question de la réparation de ces terrasses et gouttières, afin que les copropriétaires soient dûment informés (y compris des sommes que nous avons déjà payées, sommes que je vous ai plusieurs fois réclamées et que je n'ai toujours pas obtenues). Je vous rappelle que j'avais déjà formulé cette demande par lettre recommandée le 6 février 2009 et que celle-ci n'avait pas été suivie d'effets, ce qui constitue une faute au regard des droits des copropriétaires. Si une nouvelle fois vous n'accédez pas à ma requête, je serais contraint d'en demander également réparation par voie de justice.

Je tiens à vous préciser que toute réponse de votre part, objectivement argumentée cette fois (pas comme celle du 20 janvier 2010) serait la bienvenue, mais que **toute absence de réponse** (comme c'est le cas pour ma lettre du 28 décembre 2009) **est une preuve juridique de votre inaction, en ma faveur.**

En m'excusant d'être un peu long, mais il est nécessaire, dans notre intérêt commun, de rétablir des vérités,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.