

Franck MINASSIAN
Les Hauts de Fontsaïnte
Bt A1
13600 LA CIOTAT
tél : 06 03 43 56 65

La Ciotat, le 2 avril 2009

Conseil Syndical des Hauts de Fontsaïnte

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, je vous informe que la lettre RAR adressée au syndic le 6 février 2009, est à ce jour restée sans réponse, et qu'aucune des mesures que j'ai sollicitées n'ont été prises, pas même celles qui relevaient d'un caractère d'urgence (bâcher la terrasse du dessus en attendant la réalisation des travaux, qui s'avèreront selon toute vraisemblance très longs à réaliser, et retour du constat de dégât des eaux rempli par le syndic)

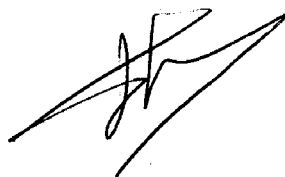
A mon initiative j'ai donc eu, ce jour, une conversation téléphonique avec le syndic pour lui demander la suite réservée à ma demande et il m'a confirmé qu'aucune mesure n'avait été prise si ce n'est des contacts avec des entreprises pour émettre des hypothèses sur la cause du sinistre !

Je lui ai par la même occasion instamment rappelé de prendre les mesures d'urgence qui s'imposent, à savoir bâcher la totalité de cette terrasse, jardinière comprise (puisque selon SMEI, elle en serait la cause, mais qui ne reste qu'une hypothèse non vérifiée et peu probable), et ce tant que les travaux ne seront pas réalisés ; et d'autre part de me faire retour du constat de dégât des eaux.

Je reste attentif à ce que me soient communiquées les délais dans lesquels celles-ci seront prises et à leur réalisation effective.

Vous remerciant par avance de veiller à cette exécution au plus vite.

Bien cordialement.



Franck MINASSIAN
Les Hauts de Fontsaïnte
Bt A1
13600 LA CIOTAT

tél : 06 03 43 56 65

La Ciotat, le 6 février 2009

*COPIE
en rappel*

Cabinet Carnoux Immobilier et Commercial
17 Bd Maréchal Juin
13470 CARNOUX-EN-PROVENCE

Lettre recommandée AR

Monsieur,

Vous venez de reprendre la succession de PST dans la gestion de notre copropriété, et à ce titre je vous informe du problème de fuite d'eau qui impacte mon appartement depuis que je l'ai acheté en 1999 et qui n'est toujours pas solutionné depuis. Il faut dire que ce dossier a été suivi par 3 syndicats différents, qui vous ont précédé, ce qui ne facilite pas son solutionnement.

Aussi, j'aurais préféré vous laisser un peu de répit, car la reprise de cette copropriété dans les circonstances que chacun sait, ne doit pas être évidente pour vous. **Mais la pluie, continue en cet hiver, ne me laisse pas, elle, de répit sur ma tête dans mon logement.**

Pour résumer au plus simple la situation dans laquelle je me trouve :

Je suis propriétaire d'un appartement situé au rez-de-jardin du Bâtiment A1 de la résidence « les Hauts de Fontsaïnte » à La Ciotat. Une partie du toit de cet appartement est constituée de la terrasse privative de l'appartement du dessus, occupé par la famille Charbonnier (locataire), terrasse qui me cause des dommages d'étanchéité et de fuite dans mon appartement, signalés dès mon emménagement en 1999, et qui depuis **n'ont cessé de s'aggraver, malgré des travaux réalisés à 3 reprises, sans succès :**

- une 1^{ère} fois, il y a environ 3 ans (la fuite n'impactait que ma loggia). J'ai refait le plafond de celle-ci en lambris suite à cette réparation, mais ce dernier s'est immédiatement trouvé détérioré, du fait de l'inefficacité de la réparation. En ayant avisé le syndic, celui-ci m'a informé que la société avait cessé son activité, puis il a fallu **un an pour que des travaux soient à nouveau entrepris** par une nouvelle société (SMEI). Mais entre temps, **les fuites avaient gagné le séjour, puis**, le temps passant encore : **la chambre !**
- la 2^{ème} réparation (intervenue à l'automne 2007) par la société SMEI (*) a donc consisté en la réfection totale du toit-terrasse du-dessus. A la suite de quoi j'ai fait refaire la **totalité de mes plafonds et murs** détériorés (bouchage de fente, plâtrage, peinture, lambris dans la loggia...). Ces réparations m'ont coûté 1400 euros, et l'assurance m'en a à peine remboursé la moitié. Or, dès les 1^{ères} pluies qui ont suivi, le problème de la loggia s'est avéré persistant.

- une nouvelle intervention de la société SMEI a eu lieu en **septembre 2008** (1 an supplémentaire s'était encore écoulé) sur l'évacuation pluviale au-dessus de ma loggia...**mais la fuite a de nouveau persisté**. Un test de coloration a donc été effectué en octobre 2008 par SMEI, qui s'est avéré révélateur...depuis plus personne n'est venu contrôler, aucune intervention....puis il y a eu les déboires avec PST....
.....ET IL REPLEUT DANS TOUT MON APPARTEMENT !!!!!

(aux mêmes endroits que précédemment , à savoir dans le séjour, la chambre, la loggia)

La responsabilité de SMEI est-elle en cause (garantie décennale)? Combien ces trois réparations infructueuses ont-elles coûtées à la copropriété (si elles ont été payées par PST) ?

Je souhaite qu'en plus de la solution technique, un point financier soit fait sur ces travaux.

Mais en attendant, je repasse un nouvel hiver (très pluvieux) avec des bassines dans toutes les pièces de mon appartement, autour de mon lit, meubles déplacés et endommagés par les fuites, et moral miné par l'espoir que cela cesse enfin. Sans parler que depuis 2 ans (travaillant désormais à Marseille), je souhaite vendre mon appartement, qui en l'état ferait fuir tout acheteur.

Compte tenu du préjudice subi, je vous demande instamment de prendre les mesures d'urgence :

- 1/ Faire procéder à un recouvrement de la terrasse par des bâches imperméables, me protégeant des fuites qui rendent mon appartement insalubre et afin d'empêcher, comme la fois précédente que les parties de plafond, non encore atteintes, ne le soient dans les jours à venir, me conduisant comme l'hiver 2007 à devoir quitter mon appartement pour dormir au sec, et rendant encore plus onéreuses les réparations.
- 2/ Faire procéder aux réparations de la terrasse dans les règles de l'art.
- 3/ Me retourner le présent constat de dégât des eaux dûment rempli pour mon assurance.
- 4/ Inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires la question de ces réparations, avec information du coût total des travaux déjà engagés, et la question de savoir qui doit payer la suite (assurances...)

Le Conseil syndical, au courant de ce dossier et qui a effectué de nombreuses visites dans mon appartement pour constater les dégâts, pourra confirmer les points ci-dessus évoqués, et je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information, si besoin.

Comptant sur votre prompt réaction, et avec mes remerciements,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération très respectueuse.

(*) SMEI Etanchéité : 4-6 rue Villa Oddo 13015 Marseille

Copies : - Maître Uliviéri
- GMF Assurance