peut-on faire confiance...

Peut-on faire confiance à la ville de Pontarlier ?

mis à jour le 01/04/2020

Cette page (en création) est destinée à dénoncer les agissements de certains pontissaliens d'aujourd'hui, épaulés par la municipalité.

Ou encore comment un individu, Mr Gilles CHAUVIN, à pris le pouvoir d'un immeuble de Pontarlier, décidant lui-seul d'engager des travaux pharaoniques dont il sera le seul bénéficiaire, et comment il s'est débrouillé pour me faire payer la moitié du montant.

Si je n'avais pas trouvé à temps les fonds nécessaires, j'allais tout droit vers la saisie, et Mr Gilles CHAUVIN se serait approprié à bon compte le reste de l'immeuble !
(Ce qui était probablement son plan, dès le départ)

Dans cette affaire, j'ai la conscience tranquille et je peux me regarder tous les matins dans la glace en me rasant sans avoir honte. Je n'ai rien demandé à personne, je n'ai profité de rien et je n'ai fait que financer les travaux bénéficiant exclusivement à ce copropriétaire indélicat portant la casquette de syndic !

Tout d'abord, je me présente : je m'appelle Hubert Roussel et j'ai passé toute mon enfance à Pontarlier.

• Charles et Hélène Parmin, mes grands-parents maternels, tenaient, avant guerre, le magasin les Galeries Modernes situé 13, rue de la gare à Pontarlier. A leur disparition au début des années 60, ma tante, Madame Marguerite Bernard, a repris l'affaire.

A gauche Hélène Parmin, à droite sa fille Marguerite Bernard, en promenade un dimanche au pied du Larmont.

Le magasin "GALERIES MODERNES" situé 13 rue de la Gare,à Pontarlier, comportait plusieurs rayons, dont :
- Parfumerie avec la concession exclusive des produits Elizabeth Arden pour le département du Doubs
- Jouets
- Cadeaux
- Articles de chasse et pêche
- Skis

Mon grand-père Charles Parmin avait son atelier à l'arrière du magasin où il y fabriquait des articles de pêche (dont les "Montures Charles") et réparait les cannes à pèche et les moulinets.
Il avait, à cette époque, comme client fidèle, un certain Bernard Blier qui venait de tourner "Le septième juré". Bernard Blier avait un pied-à-terre aux Grangettes et ma grand-mère, Hélène Parmin, lui vendait des cartes de pèche pour aller taquiner le brochet aux aurores sur le lac.

Charles Parmin photographié dans son atelier (photo Paul Stainacre - début des années 60)

• Mon père, Louis Roussel était originaire de Baume-les-Dames et, en remontant plus loin, la branche de sa famille venait de Plaimbois-Vennes près de Pierrefontaine-les-Varans.

Jeune Inspecteur des Eaux-et-Forêts, il a commencé sa carrière à Pontarlier où il a rencontré maman, Jeanne Parmin, qui travaillait au magasin de la rue de la gare avec ses parents.
Mon père fut mobilisé à Montbéliard en 1939. Mes parents y vécurent pendant la durée de la guerre et reviendront à Pontarlier à la libération en 1945. J'avais alors 6 mois.
Comme Inspecteur des Eaux-et-Forêts, il a eu à gérer l'ensemble des forêts domaniales et communales de l'arrondissement de Pontarlier jusqu'en 1955 , date à laquelle il fut nommé Conservateur des Eaux-et-Forêts à Vesoul.
Pendant ces années d'après guerre, il a animé bénévolement la vie culturelle de Pontarlier comme Président du Cercle d'Études. Maman prenait une part active à l'organisation des conférences, comme en témoignent de nombreux articles du Pontissalien.
Parmi les jeunes conférenciers peu connus à l'époque, il avait fait venir Paul-Emile Victor, Alain Bombard et surtout Haroun Tazieff qui a permis à Pierre Bichet et François Le Guern (dit Fanfan et qui habitait au 72 rue de la République, au dessus de chez nous) de connaître la carrière que l'on sait.

...

Au décès de ma tante fin 95, Madame Marguerite Bernard, veuve et sans enfants, me laissa les murs du magasin et l'appartement du 13 rue de la Gare.

Depuis 1968, date à laquelle ma tante avait fait l'acquisition des 500/1000 de cet immeuble, il n'y avait jamais eu de syndic et tout se passait à l'amiable avec la copropriétaire de l'époque.

Cette situation perdura jusqu'en 2000, année où le fils de la copropriétaire à présent décédée, décida de vendre la totalité de ses parts de l'immeuble. Malheureusement, la toiture de l' immeuble étant en mauvais état, et lui-même n'ayant pas les fonds nécessaires, il avait beaucoup de mal à trouver un acquéreur.

C'est à ce stade, que, à ma grande surprise, je fus convoqué à la mairie de Pontarlier, les services sociaux ayant déclaré l'immeuble "insalubre". Je me suis retrouvé dans une salle avec du personnel de la mairie, le copropriétaire et deux policiers municipaux. Je tombais de haut, car autant le magasin que l'appartement de ma tante étaient tous deux dans un état impeccable. J'ai appris alors, que le copropriétaire n'arrivant pas à faire payer les loyers de ses locataires avait coupé l'eau de leurs appartements. Ceux-ci avait ensuite porté plainte auprès de la mairie et c'est ce qui avait déclenché l'intervention de la Police Municipale et des services sociaux. Lesdits services sociaux avaient examiné tout l'immeuble, étaient montés au grenier et avaient vu effectivement des infiltrations d'eau venant de la toiture. C'était surréaliste et je crois que je m'en souviendrai toute ma vie. On m'accusait pêle-mêle et de l'état de la toiture et de l'état des appartements de mon copropriétaire et l'on me menaçait, si je ne m'engageais pas à faire des travaux, d'expulser à la fois le commerçant à qui je louais le magasin et la locataire de l'appartement du premier. A côté de moi le copropriétaire déclarait « de toute façon, moi je n'ai pas d'argent pour faire les travaux !» et toute l'assemblée rigolait… Les papiers étaient déjà prêts et sous la pression j'ai signé ce document comme quoi je m'engageais à "REFAIRE LA TOITURE A L'IDENTIQUE". Une fois signé, la séance a été levée.

La toiture de l'immeuble demandait effectivement à être refaite depuis quelque temps, des tuiles, devenues poreuses, laissant l'eau s'infiltrer (c.f. le devis de 85.000 FTTC - env 13.000 euros - que ma tante avait demandé en 1991). Mais cela ne présentait aucun danger, puisque la totalité de la structure du bâtiment avait été vérifiée par des experts en 1995, suite aux travaux de réfection du magasin. Cette toiture avait d'ailleurs supporté sans aucun dommage la tempête de 1999. Il n'y avait donc aucun caractère d'urgence.

Peu de temps après, le copropriétaire s'est désengagé du problème en vendant la totalité du grenier et les appartements à Mr Gilles CHAUVIN.

Au cours de la première assemblée générale des copropriétaires, Mr Gilles CHAUVIN a présenté son projet de construction de 4 appartements remplaçant le grenier existant, pour un budget prévisionnel de 350.000 FTTC. Cependant, il a bien été convenu, c'est du moins ce que j'ai compris, que ma part du financement serait calculée sur la base d'une remise en état de la toiture à l'identique – la logique voulant que je n'aie pas à financer la construction des quatre appartement de Mr Gilles CHAUVIN.

Ci-dessous un extrait du compte rendu de cette assemblée générale des copropriétaires :

12- Travaux : Réfection de la couverture du bâtiment

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide de :

- Procéder à la réfection à l'identique de la couverture de l'immeuble selon les prescriptions de la Mairie de Pontarlier
- Procéder à la réfection de la souche de cheminée
- Modifier la charpente et consolider celle-ci du fait que la plupart des poutres sont simplement calées

Décide de prendre un maître d'œuvre en la personne de Mme [redacted] selon sa proposition d'honoraires qui sera jointe au présent procès-verbal, de 8% HT sur le montant H.T. des travaux et mandate le nouveau syndic pour signer ce contrat ;

Décide de faire réaliser ces travaux dès que possible, par les entreprises choisies par les copropriétaires lors d'une réunion avec le maître d'œuvre et le syndic à l'ouverture des plis, selon les consultations d'entreprise qui seront faites auparavant par le maître d'œuvre ;

Décide de ne pas souscrire d'assurance dommages ouvrages ;

Décide que le coût des travaux sera réparti aux tantièmes généraux actuels ;

Autorise le syndic à procéder à des appels de fonds 30 % à la commande, 30 % au début des travaux et 40 % à la fin des travaux afin de pouvoir régler l'entreprise et adopte un budget prévisionnel de 350.000 FTTC.

Pour : Unanimité

Cette résolution est adoptée à la majorité relative de l'article 24.

Ensuite, tout est allé très vite. Mr Gilles CHAUVIN, aidé par un de ses amis* de l'époque, Richard C..... "Huissier de justice et administrateur de Biens", a fait démarrer les travaux sans m'avertir.
* il est à noter que Richard C..... a ensuite abandonné définitivement ses activités d'huissier de justice pour devenir agent immobilier, consultant indépendant, etc... bref à depuis cette époque changé 8 fois de profession...

Donc, avant que j'aie eu la possibilité de faire établir des devis contradictoires correspondant à la "réfection de la toiture à l'identique", la totalité des greniers avait été rasée et la construction de l'infrastructure nécessaire aux 4 appartements sur 3 niveaux avait débuté.

Sur les photos jointes on voit, qu'après les travaux, les murs porteurs, extérieurs et intérieurs, les cheminées, et l'ensemble de la toiture ont été surélevés d'environ 4 m.

côté rue avant travaux (2000)

image 1 : le chien assis aménagé dans le grenier par l'ancien propriétaire repose sur le mur porteur qui arrivait à l'époque juste au-dessus du deuxième niveau de l'immeuble. La façade de l'immeuble du 13 rue de la gare était de la même hauteur que les deux immeubles qui l'encadrent

image 2 : la façade de l'immeuble côté cour, avant les travaux, seulement deux étages au dessus du magasin

image 3 : la même façade après travaux, on découvre construit en dur une rangée de fenêtres supplémentaires - en fait le premier niveau de 4 triplex qui surélèvent le toit de plus de 6 m.

image 4 : cette vue montre que la pente du toit avant les travaux était suffisamment faible pour empêcher toute chute de neige depuis le toit

image 5 : le chien assis de la toiture a été remplacé par une construction en dur ajoutant un étage à la façade. La construction de 4 triplex, en surélevant le toit de plus de 6m, a rendu nécessaire la pose de crochets à neige . Evidemment, j'ai été obligé de payer la moitié de cet équipement inutile précédemment.

image 6 : depuis la Chapelle d'Espérance, la toiture telle qu'elle se présentait avant travaux. on voit qu'il n'y avait sur la cour que 4 Velux et que

le faite du toit était moins haut que le faite du toit voisin (repère X rouge)

côté cour après travaux

affaire Roussel / [redacted]
13 rue de la Gare - Pontarlier

image 7 : toujours prise de la Chapelle d'Espérance, on voit la nouvelle toiture qui abrite à présent les 4 triplex et dont le faite dépasse largement les bâtiment voisins (repère X rouge à droite) - j'estime la surélévation de l'immeuble des murs extérieurs et des murs de refend à quelque chose comme 6 m.

C'est donc une construction entièrement nouvelle, constituée de 3 niveaux et pouvant abriter 4 familles qui a été édifiée sur le plancher de l'ancien grenier. Cet espace comportait avant des greniers privatifs dont chaque locataire pouvait bénéficier et au dessus un espace commun pour y pendre le linge. Tout ceci est à présent la propriété de Mr Gilles CHAUVIN. Il n'y a plus de greniers, on ne peut plus accéder à la toiture par la cage d'escalier de l'immeuble come on le faisiat auparavant. Que sont devenues ces parties communes dont j'ai eu à financer la rénovation ?

On est bien loin d'une réfection à l'identique de l'ancienne toiture et c'est plus de 100 000 euros que m'a coûté cette injonction de la mairie de Pontarlier. Elle n'a servi qu'à enrichir mon copropriétaire.

Comme je n'avais absolument pas prévus ces travaux imposée par la mairie de Pontarlier, je n'avais pas les fonds nécessaires au réglement. Mr Gilles CHAUVIN m'a envoyé les huissiers et ce n'est qu'en vendant un bien personnel que j'ai pû réunir cette somme d'extrême justesse. Si je n'avais pû régler les 100.000 euros demandés, les murs d'un fonds de commerce ne valant pas grand chose, il est possible que j'auriais été saisi de la totalité des biens familiaux du 13 rue de la Gare, tout en ayant déjà payé 60 % de droits de succession sur ces biens.

S'approprier la totalité de l'immeuble, c'est probablement ce que cherche encore aujourd'hui Mr Gilles CHAUVIN (l'actuel gérant d'OGELEC Industrie), car il m'a fait, récemment, une demande écrite d'achat du reste de l'immeuble.

Cela a au moins le mérite d'être clair !..

Quoique, qui m'écrit aujourd'hui : le copropriétaire ou le syndic qui m'envoie des huissiers ?

[redacted]
15 avril 2014 17:39
À : hubert roussel
Boîte de réception - compte hubert
Répondre à : [redacted]
demande sur votre biens

Bonjour Mr ROUSSEL

Si vous désirez vous séparer de votre biens Rue de la Gare - 25300 PONTARLIER, je suis acheteur du fond du magasin et de l'appartement

Juste pour information.

Dans l'attente de votre réponse

salutations

[redacted]
1[redacted] rue de la Gare
25300 PONTARLIER
03 81 [redacted]
06 80 [redacted]

[redacted]

Remarque liminaire : à l'époque où j'habitais Pontarlier, les pontissaliens semblaient être dans l'ensemble des personnes estimables et honnêtes et dignes de confiance. Cela a, semble-t-il, bien changé depuis...

A SUIVRE...

ci-dessous divers documents en attente qui trouveront leur justification lorsque j'aurai avancé un peu plus sur le sujet...

Lettre ouverte aux locataires du 13 rue de la Gare à Pontarlier

Madame, Monsieur,

Copropriétaire de cet immeuble depuis près de 20 ans, je me permets de vous écrire car je sais être victime d'une campagne de désinformation concernant la fin des travaux de la cage d'escalier.

Petit retour historique : vous reconnaîtrez sur la droite de cette carte postale du début du siècle dernier le " Grand Bazar Central " au 13 rue de la Gare, tel qu'il était lorsque mes grands-parents ont repris l'affaire. Ma famille a acquis le fonds de commerce entre les deux guerres ainsi que l'appartement du dessus .

Moi-même, j'ai passé toute mon enfance à Pontarlier. Tous mes souvenirs d'enfance sont là.

C'est après le décès de ma tante qui avait repris le commerce de mes grands parents que je suis devenu copropriétaire de l'immeuble à hauteur de 500/1000 ème.

Il n'y avait jamais eu de syndic dans cet immeuble car la loi le permettait et le permet toujours.Tout se déroulait paisiblement.

Concernant l'état de l'immeuble, il y avait bien quelques tuiles défectueuses dans notre grenier commun au-dessus du deuxième étage. Ma tante avait fait établir un devis pour remplacer un certain nombre de lattes et la totalité des tuiles. Le montant de ce devis s'élevait à environ 13 000 euros d'aujourd'hui, mais les travaux n'ont pu être réalisés à cause de son décès.

L'autre copropriétaire cherchait depuis longtemps à vendre son bien, mais n'y arrivait pas du fait de l'état de la toiture. A la suite de savants tours de passe-passe de ce copropriétaire insolvable, coupures d'eau dans les appartements suivies de plaintes des locataires, **la Ville de Pontarlier m'a amené à signer un papier m'engageant à refaire la toiture à l'identique.**

Ce fameux papier signé, **c'est alors seulement "comme par hasard" que Mr Gilles CHAUVIN est entré dans l'histoire de l'immeuble, en faisant l'acquisition du reste des appartements et surtout du grenier.**

Mr Gilles CHAUVIN a immédiatement placardé dans le couloir d'entrée une note signifiant qu'il allait engager des travaux de réfection importants dans le grenier et qu'il s'excusait des nuisances consécutives. Et il la signait, sans aucun état âme, " LE SYNDIC ", alors qu'aucune réunion n'avait eu lieu, aucun vote ne l'avait désigné en tant que tel et qu'il n'avait pas cherché à m'en informer. J'ai donc demandé à ce qu'un administrateur provisoire soit désigné.

Lors de la première assemblée générale des copropriétaires, Mr Gilles CHAUVIN nous informa qu'il avait l'intention de réaliser des appartements dans le grenier dès que les travaux de réfection de toiture seraient réalisés. Il avait été bien confirmé que ma participation se limitait à 50 % (500/1000 ème) de la réfection d'une toiture identique en tout point à celle existante, pour un coût global de l'ordre de 23 000 euros, c'est à dire une participation de ma part de 11500 euros.

Les prix n'étaient déjà plus les mêmes…

Par de nouveaux et nombreux tours de passe-passe, j'ai finalement été amené à financer, non seulement une toiture fortement rehaussée, mais aussi la moitié du gros oeuvre des Triplex de Mr Gilles CHAUVIN situés au niveau du grenier.

Le permis de construire n'avait été accordé, dans un premier temps que pour 2 appartements, sur un seul niveau, sans modification de la toiture. Il était bien précisé dans ce premier permis de construire que la toiture sera refaite à l'identique.

Petit à petit, la nature et l'ampleur des travaux ont évolués.
Au cours des travaux, après 3 demandes successives de modifications du permis de construire, on est passé à une toiture largement surélevée, contenant 3 grands appartements de type Triplex !

En tenant compte des travaux de surélévation de la toiture de 5 m ou 6 m, d'un étage supplémentaire pour la façade de la cour, du gros oeuvre pour les Triplex, des frais annexes comme ceux des échafaudages, des crochets anti-avalanche sur le toit devenus nécessaires car la pente initiale du toit a été fortement accentuée, etc.. j'ai eu a débourser, pour les travaux engagés par Mr Gilles CHAUVIN, syndic, dont il est le seul bénéficiaire, plus de 100 000 euros ! J'ajoute que, bien entendu, je n'ai jamais été demandeur de tels travaux, qui à part la réfection de la toiture n'auraient jamais dû me concerner, puisque les trois dernier étages sont à présent la propriété de Mr Gilles CHAUVIN et de son père, sans la moindre partie commune !

Venons en maintenant à l'état du couloir et de la cage d'escalier, ce qui vous préoccupe et me préoccupe aussi.

Pour aménager ses Triplex et remettre à niveau l'intérieur de ses autres appartements, l'actuel syndic, Mr Gilles CHAUVIN, a fait acheminer par l'escalier une grande partie des matériaux et fait courir le long des murs les tuyaux et fils électriques. Ceci explique son état actuel. A partir du 1er étage et jusqu'en haut, la cage d'escalier a été réhabilité, et j'y ai participé à hauteur de 50 %. Il est très difficile d'être plus précis, la comptabilité du syndic, Mr Gilles CHAUVIN, étant assez obscure, d'autant que je n'ai pu avoir communication de certaines factures.

Pourquoi la dernière tranche des travaux de la cage d'escalier n'a t'elle pas été réalisée ?

Lors de l'AG 2013, devant témoin, l'actuel syndic, Mr Gilles CHAUVIN, m'a proposé de lui faire par écrit la proposition d'une somme forfaitaire permettant de finir les travaux en question. N'ayant pas à financer les coffrages pour cacher fils et tuyaux qui courent au plafond, et me basant sur le coût actuel des travaux de peinture, je lui ai proposé par lettre AR, au mois de juillet de l'année dernière, la somme forfaitaire de 4 000 euros.

Le syndic, Mr Gilles CHAUVIN, n'a jamais répondu à cette lettre et a mis à l'ordre du jour de la présente AG 2014 l'envoi d'huissiers si je ne réglais pas 15 000 euros pour le 1er juillet 2014, sans me présenter de devis, ni de justificatifs d'aucune sorte !

Pourquoi les problèmes d'eau n'ont-ils pas été résolus ?

En ce qui concerne l'absence d'eau dans l'appartement du premier étage et le magasin, j'en ai informé à plusieurs reprises le syndic, Mr Gilles CHAUVIN, par lettre recommandée AR, la dernière datant du 20 mai 2014.
Rien n'a été fait pour résoudre ce problème alors que la copropriété dispose des fonds nécessaires.
Le syndic, Mr Gilles CHAUVIN, nous a même formellement interdit d'intervenir, ce qui est un abus de pouvoir manifeste.

Je m'étonne que seuls ces deux locaux soient concernés.

C'est pourquoi, devant autant de mauvaise volonté, je n'ai pas donné quitus à sa gestion et il n'a pas été reconduit.

L'immeuble va donc être géré par un administrateur provisoire.

Je tenais à vous en informer.

Cordialement

le 27 juin 2014
Hubert Roussel, copropriétaire de l'immeuble du 13 rue de la gare à Pontarlier

---

"Le lendemain de l'AG, devant l'inaction du syndic, Mr Gilles CHAUVIN, j'ai contacté une entreprise de plomberie qui s'est déplacée pour identifier le problème. Il semblerait que les travaux engagés par le syndic dans ses appartements en soient responsables. Les coupures d'eau à répétition, de par les coups de boutoirs générés dans les tuyauteries plus anciennes, auraient provoqué le décollement de particules de rouilles et de calcaire qui se sont déposées ensuite dans les canalisations et les appareils électroménagers. L'intervention de l'entreprise de plomberie ne pourra se faire que dans la seconde quinzaine d'août, et les frais seront apparemment à ma charge, le syndic rejetant depuis des années toute responsabilité dans ce problème d'eau."

- Extraits de l'ordre du jour de l'AG du 26 juin 2014

A l'occasion de cette assemblée générale ordinaire, nous aborderons l'ordre du jour suivant:

1. Approbation des comptes de l'exercice 2013 :
Les comptes. le grand-livre et les 5 annexes ont été envoyés avec la convocation de l'assemblée générale. Au 31 décembre 2013, le compte bancaire de la copropriété est de xxxxx,xx euros.
Décision à la majorité de l'article 24,
VOTE :……..

2. Quitus au syndic pour sa gestion durant l'année 2013 :
Décision à la majorité de l'article 24,
VOTE :……..

3. Approbation du budget prévisionnel pour l'année 2015 du 01/04/2015 au 30/03/2016:
Le comparatif du budget prévisionnel a été envoyé avec la convocation de cette assemblée générale. Le syndic expose le budget prévisionnel d'un montant de xxxx euros pour la période du 01/0412015 au 30/03/2016 à l'aide de l'annexe 2.
Ce budget prévisionnel sera réparti en 4 acomptes:
1 er acompte pour le 1er juin 2015
2 ème acompte pour le 1er septembre 2015

3 ème acompte pour le 1er décembre 2015
4 ème acompte pour le 1er mars 2016

Chaque copropriétaire recevra un appel de charges à régler par trimestre; celles-ci doivent être payées d'avance comme le stipule la loi.
Décision à la majorité de l'article 24,
VOTE :……..

4. Renouvellement du syndic
La candidature et le contrat de syndic de M. Xxxxxx XXXXXX sont joints à la convocation.
Décision à la majorité de l'article 25,
VOTE :……..

5. Décision concernant la réfection de la cage d'escalier: la fin des travaux est en attente de réalisation
compte tenu du paiement partiel des provisions de travaux votés le 31/05/2013 par Monsieur Hubert ROUSSEL.
Rappel: la copropriété ne peut pas engager des travaux si les fonds ne sont perçus.
Tout non paiement avant le le, juillet 2014 fera l'objet d'un dépôt de recouvrement de créances auprès d'un huissier de justice.
Décision à la majorité de l'article 24,
VOTE :……..

6. Entretien des parties communes une fois par mois: devis 2013
Monsieur XXXXX (syndic actuel) propose de participer à titre exceptionnel pour xxxx euros au nettoyage des parties communes.
Décision à la majorité de l'article 25,
VOTE :……..

7. A la demande de M. ROUSSEL, décision concernant l'intervention d'une entreprise de plomberie pour expertiser la cause de la chute de pression dans ses 2 locaux.
Compte tenu de l'urgence, l'appel des fonds pour travaux exceptionnels sera réalisé en une seule fois.
Décision à la majorité de l'article 25,
VOTE :……..

8. Questions diverses :

Ci-dessous un extrait du courrier que mon avocat a adressé au syndic, Mr Gilles CHAUVIN, suite à l'ordre du jour de l'AG.
(le syndic a déclaré ne pas l'avoir reçu et n'a pas lu la copie que je lui ai alors remise...)

J'observe que vous inscrivez divers points à l'ordre du jour dont certains paraissent poser problème.

- Ainsi, à la troisième question, vous demandez à l'assemblée d'approuver un budget prévisionnel à hauteur de 5.375 € sans verser le moindre devis ni la moindre pièce comptable qui permettrait d'étayer cette réclamation.

Il vous appartient bien entendu de communiquer toutes pièces utiles et ce bien avant l'assemblée.

- Quatrième point, renouvellement du Syndic, vous proposez de renouveler votre mandat de Syndic; toutefois, je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'à l'évidence et *dans la mesure où vous détenez vous-même et votre père deux tiers des votes, vous ne pouvez conserver un statut de Syndic car vous vous trouvez de facto en situation de conflit d'intérêts.*

Mes clients vont vous faire parvenir très rapidement un devis d'intervention d'un Syndic tierce pour éviter toute difficulté à venir.

J'attire votre attention sur le fait que si néanmoins vous mainteniez votre candidature à cette assemblée, je me réserve la possibilité d'engager une procédure pour annuler celle-ci.

A cet égard, il m'apparaît indispensable de bien vouloir transmettre, d'ores et déjà, la présente lettre à votre conseil habituel.

- Cinquième point, et celui-ci me paraît sans objet puisque comme vous l'indiquez, des travaux auraient été votés le 31 mai 2013 ; or, aucune assemblée ne s'est tenue à cette date du 31 mai 2013, raison pour laquelle le cinquième point me paraît sans objet.

J'ajoute au surplus et en tout état de cause que si les travaux ont été votés il vous suffit en qualité de Syndic d'en réclamer l'application, sachant néanmoins qu'à cet égard, Monsieur ROUSSEL vous a fait parvenir un certain nombre d'observations, observations auxquelles vous n'avez pas répondues à ce jour.

- Sixième point, vous proposez de participer à titre exceptionnel à hauteur de 1.500 € au nettoyage des parties communes, là encore nous ne disposons d'aucune pièce comptable qui permette de déterminer quel est le quantum qui pourrait être réclamé à l'ensemble de la copropriété.

Il paraît donc nécessaire de clarifier la situation à cet égard.

- Septième point, vous proposez l'intervention d'une entreprise de plomberie pour expertiser la cause de la chute de pression des deux locaux appartenant à mon client Monsieur ROUSSEL.

Toutefois, en votre qualité de Syndic, il vous appartenait de faire d'ores et déjà le nécessaire et de faire voter les travaux à l'occasion de cette assemblée.

Malheureusement il n'en est rien de telle sorte que l'assemblée ne pourra à l'évidence pas voter les travaux dont elle ignore à ce jour le montant.

Il apparaît donc indispensable que vous puissiez là encore faire le nécessaire.

Je vous remercie de bien vouloir m'apporter tout l'éclairage nécessaire afin de répondre à cette question.

- Enfin, dernier point, il se trouve que mon client a réglé à deux reprises les charges du troisième trimestre 2013 soit 643.75 €.

Vous voudrez bien faire le nécessaire afin qu'il soit procédé au remboursement à réception de la présente."

"Au sujet des charges du troisième trimestre 2013 payées deux fois, j'ai eu juste le temps d'aborder le sujet avec le syndic, Mr Gilles CHAUVIN, lors de l'AG. Il m'a dit ne pas comprendre de quoi il s'agissait et il a procédé immédiatement au vote des questions à l'ordre du jour, sans envisager de me rembourser. Comme il n'a pas été reconduit, cette somme est à présent bloquée."