

# LES CONSOMMATEURS SE REBELLENT ET ILS ONT RAISON !

Voici quatre textes extraits de l'ARC<sup>(1)</sup>, communiqués par Jean François MARY Délégué UNECTPI\* de la région Languedoc-Roussillon :

- Texte 1 : **Les diagnostics « peintures au plomb » sur les parties communes des copropriétés : faire TRÈS attention**
- Texte 2 : **DEP et l'amiante : DEPerie ou DUPERie ?**
- Texte 3 : **Le D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique) : une mise en route... en catastrophe.**
- Texte 4 : **Termites : la mauvaise et la bonne méthode**
- Texte 5 : **FONCIA – ARC (...Investigations concernant deux filiales spécialisées de FONCIA ...)**

Non seulement les consommateurs ont raison dans leurs propos, mais voilà comment une profession

- qui a du mal se situer,
- qui (contrairement à ce que peuvent croire les consommateurs) est ignorée de l'état qui reçoit les diagnostiqueurs en réunion pour mieux les endormir et tenter de leur faire avaler n'importe quelle pilule sans tenir compte de leurs avis,
- qui sert de "fusible" à l'état en lui permettant de se protéger sous l'immense parapluie de ses mises en causes (syndrome du sang contaminé qu'il n'a pas encore assimilé), avec des professionnels parfois mis directement en cause par certains consommateurs qui tentent de se faire payer des travaux par les assurances des diagnostiqueurs, lesquelles, de se fait, deviennent hors de prix,
- qui se retrouve trop souvent contrainte par certains professionnels et organismes professionnels de l'immobilier,
- qui est ouverte à toutes les dérives mercantiles (la profession d'expert qui était une profession respectée jusqu'à l'arrivée des diagnostics est aujourd'hui décriée car "squattée" par certains "professionnels" qui n'ont rien à voir avec la déontologie, la compétence, l'impartialité et la probité à toute épreuve d'un Expert digne de ce nom)
- enfin une profession en permanence prise "entre le marteau et l'enclume",

est mal jugée, et passe pour des marchands de soupe à l'incompétence redoutable.

La bataille que nous essayons d'engager contre l'Etat (Certifications à répétitions tous les trois ou cinq ans, textes qui ne protègent en rien le consommateur,...) est donc plus que jamais justifiée.

Bernard LIROU – Secrétaire Général

---

<sup>(1)</sup> ARC : Union nationale des Associations des Responsables de Copropriété  
Site internet : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

# TEXTE 1

ARC Abus n°736: 26 04 06 /©

## Les diagnostics « peintures au plomb » sur les parties communes des copropriétés :

faire **TRÈS** attention

### 1- Attention au diagnostic sur les peintures au plomb

Voici un message d'alerte : d'ici quelques jours va sortir, comme toujours avec beaucoup de retard le décret d'application de la loi du 9 août 2004 (santé publique) loi, qui a remplacé l'ERAP (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb) par le CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb).

Or, si l'ERAP n'était pas obligatoire sur les parties communes des copropriétés, le CREP devra être réalisé dans toutes les copropriétés antérieures à 1949, ceci avant le mois d'août 2008.

### 2- Les prédateurs sont déjà là

Comme on s'en doute, les diagnostiqueurs - évidemment préoccupés uniquement de notre santé - vont se précipiter pour affoler les syndics et les forcer à leur commander sans attendre des diagnostics qui coûtent très chers (en raison du matériel très sophistiqué nécessaire pour faire ces diagnostics).

### 3- La compétence des diagnostiqueurs

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007, tous les diagnostiqueurs devront être certifiés, mais d'ici là à peu près n'importe qui pourra faire de tels diagnostics. Méfiance, donc.

### 4- Que faire dans l'immédiat pour vous prémunir?

Nous vous conseillons - si vous êtes au conseil syndical - d'écrire sans attendre à votre syndic pour lui faire savoir que vous n'accepterez de payer AUCUNE facture pour un diagnostic qui n'aura pas été soumis à l'assemblée générale après mise en concurrence ;

**Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC, un autre bon conseil : demandez-nous (le moment venu) des adresses de diagnostiqueurs habilités ; cela vous permettra au moins de faire jouer une vraie concurrence et de consacrer deux fois moins d'argent à ce diagnostic qui s'annonce, comme on l'a déjà dit, très coûteux sans compter les travaux éventuels à faire ensuite, ce qui nécessite de faire appel à des diagnostiqueurs de confiance).**

**À noter aussi : nous reviendrons sur le sujet très prochainement, dès la parution du décret sur le C.R.E.P.**

# TEXTE 2

ARC Abus n°737: 26 04 06 /©

## DEP et l'amiante : DEPerie ou DUPerie ?

### 1- Ils voient de l'amiante partout

On a affaire à deux types de diagnostiqueurs « *catastrophe* » en matière de recherche d'amiante :

- ceux qui ne VOIENT pas l'amiante lorsqu'il y en a ;
- ceux qui voient l'amiante où elle n'est pas.

Les premiers sont dangereux pour notre santé ; et les seconds pour nos finances.

Nous allons voir ici un exemple particulièrement grave du deuxième genre.

Il s'agit d'un cas qui met en cause la société DEP qui non seulement va constater de l'amiante là où il n'y en a pas, mais annonce qu'elle devra venir vérifier périodiquement et moyennant finances le « *bon état* » de conservation de ce matériau fantôme, ô combien dangereux.

### 2- Où l'on retrouve DEP

DEP, cela vous dit quelque chose ? L'ex DEP-Parasitis, société dix fois nominée sur notre site pour ses abus, chassée à coup de pieds aux fesses par nos adhérents et profitant de la générosité incompréhensible de certains syndics qui, évidemment - eux - ne profitent de rien.

Cela va sans dire...

### 3- Un contre-plaqué peint en blanc

Un supposé spécialiste de l'amiante de chez DEP parvient un jour à se glisser (ceci sans autorisation) dans la cage d'escalier d'un immeuble adhérent à l'ARC (voir plus loin comment et pourquoi) pour faire un « *diagnostic étendu amiante* » et tombe en arrêt devant une plaque « *blanche* » (le dessus d'une porte de placard d'une gaine technique).

Notre spécialiste est formel dans son rapport : « *Il s'agit d'une plaque en amiante* ». Il est tellement sûr de lui :

- qu'il ne prend pas la peine d'ouvrir le placard ;
- qu'il annonce déjà dans son rapport qu'il sera nécessaire que DEP assure périodiquement le « *suivi* » de l'état de cette plaque.

### 4- Un syndic bénévole vigilant

Malheureusement pour DEP et son « *spécialiste* », la copropriété est gérée par un syndic adhérent à l'ARC.

Notre syndic reçoit le rapport et tombe doublement des nues :

- 1- D'abord il n'a JAMAIS commandé de diagnostic à DEP (et prend donc très mal le fait d'avoir reçu une facture d'environ 300 euros).
- 2- Ensuite, il sait parfaitement qu'il n'y a pas d'amiante dans son immeuble, étant lui-même architecte de métier. Par contre, ce qu'il sait parfaitement, sans même avoir à sortir de son logement, c'est que les fameuses plaques blanches relevées par DEP comme matériau dangereux à surveiller, ce sont simplement des PLAQUES DE CONTRE-PLAQUÉ PEINTES EN BLANC.

Hé oui, le voilà le matériau si dangereux ! Une simple plaque de bois. N'importe quel « *technicien de la construction* » un peu attentif aurait pu s'en apercevoir ; n'importe quel passant, même, à condition d'ouvrir la gaine (ce qu'aurait dû faire le « *contrôleur* ») et de regarder, de l'autre côté, pour examiner la partie non peinte.

### 5- Une rente

L'aveuglement du technicien de DEP n'est pas simplement gravissime d'un point de vue « *technique* » ; il a aussi des incidences financières, car naturellement qui dit amiante dans un

immeuble dit « *contrôle périodique* » de l'état de conservation du matériau. En fait 300 à 400 euros de temps en temps (ceci dans des milliers d'immeubles) pour vérifier la tenue de matériaux supposés amiantés. Elle n'est pas belle la vie pour DEP ?

## **6- Ultime information**

Sans doute vous demandez-vous comment un agent de DEP a pu se glisser dans une copropriété adhérente collective de l'ARC. L'histoire est cocasse.

La copropriété est en fait un immeuble isolé, qui fait partie d'une copropriété plus grande, mais s'est constitué en syndicat secondaire pour échapper à la gestion si peu « *professionnelle* » de son syndic.

La copropriété principale est gérée - la pauvre - par PATRIMONIA (racheté par GESTRIM). Or, PATRIMONIA est ce genre d'excellents syndics à avoir signé illégalement avec DEP des contrats de groupe concernant TOUS ses immeubles sans accord de personne. Et comme PATRIMONIA est souvent aussi approximatif en matière juridique qu'il l'est en matière de contrat, il a tout simplement oublié que - dans un syndicat secondaire - les parties communes relevaient du ... syndic secondaire.

Et voilà pourquoi notre adhérent a pu recevoir une facture (élevée) de DEP pour un travail non commandé sur des parties communes gérées (et fort bien) par lui.

### **Résumons :**

- un syndic professionnel qui « *court-circuite* » un syndic bénévole ;
- un contrat de groupe signé sans accord des copropriétaires ;
- un « *expert* » de DEP qui confond une plaque de bois peinte avec une plaque d'amiante ;

une promesse de rente pour un spécialiste qui, pendant trente ans, va facturer régulièrement des visites de contrôle.

# TEXTE 3

[ARC. DOSSIER DU MOIS D'AVRIL 2006©](#)

## Le D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique) : une mise en route... en catastrophe

En un court dossier, nous allons :

- 1- Rappeler ce qu'est le Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- 2- Expliquer le coup de tonnerre de la « *non opposabilité* ».
- 3- Préciser dans quelle situation législative et réglementaire nous sommes aujourd'hui.
- 4- Montrer quelques aspects particulièrement curieux du DPE tel qu'il est prévu.
- 5- Expliquer pourquoi le Gouvernement va précipiter la mise en place d'un dispositif au 1<sup>er</sup> juillet 2006, bien que rien ne soit prêt à ce jour.
- 6- Mettre en évidence le décalage incroyable entre :
  - la mise en place du dispositif au 1<sup>er</sup> janvier 2006 ;
  - l'obligation pour les professionnels de n'être certifiés que le 1<sup>er</sup> juillet 2007, soit un an après ;
- 7- Préciser ce que nous allons faire.

### 1- Rappel de ce qu'est le DPE

Dans le cadre de la lutte contre les gaz à effet de serre, une directive européenne du 16 décembre 2002 (numéro 2002/91) a prévu que les états européens devaient mettre en place un « *Diagnostic de Performance Energétique* » qui aurait pour but :

- 1) d'informer les usagers sur le niveau de consommation énergétique d'un logement (en leur permettant d'apprécier si ce niveau était bon ou non) ;
- 2) de donner à ces mêmes usagers des recommandations permettant d'améliorer la situation des logements (donc d'améliorer la « *performance énergétique* » et de limiter en plus les émissions de gaz à effet de serre).

En fait, il s'agit là d'une excellente idée et nous avons toujours été favorables à sa mise en pratique, à condition qu'elle ne tourne pas, toute ou partie, à la « comédie bureaucratique », ce qui est un peu en train de se passer, comme on va le voir.

### 2- Le coup de tonnerre de la « *NON opposabilité* »

La France - comme trop souvent semble-t-il - a tardé à traduire la directive dans son droit et sa réglementation. Alors que certains pays instaurent non seulement une réflexion collective sur le sujet, mais aussi des expérimentations concernant des villes entières, la France se contentait de confier au CSTB une étude sur le sujet.

Le CSTB effectua d'ailleurs un très bon travail et fit un certain nombre de propositions et préconisations (y compris celles concernant des expérimentations) qui sont restées dans les tiroirs.

Très sensible à ces problèmes d'économies, mais aussi d'écologie, l'ARC a relancé à plusieurs reprises le ministère et même le Ministre du Logement en personne, pour demander d'ouvrir une réflexion approfondie avec les usagers sur les modalités d'application de la directive. Rien n'y fit. Or, qu'apprenions-nous il y a quelques mois ? Que le Gouvernement venait d'accepter que le DPE n'ait qu'une « *valeur informative* », c'est-à-dire qu'il ne serait pas OPPOSABLE au tiers. Ainsi, avant même que l'on sache ce qu'il contiendrait exactement, qui pourrait procéder à ces diagnostics et selon quelle méthode, la France avait décidé que ce diagnostic - sensé être le fer de lance de la lutte contre les effets de serre - ne serait pas « *opposable* » et ne constituerait donc qu'une simple information.

Nous avons été à cet instant (et le sommes toujours) particulièrement choqués de cette décision.

Pourquoi ? Parce que cela voulait bien dire que la France avait compris qu'elle serait INCAPABLE d'être prête à temps pour imposer la réalisation d'un véritable DPE et pour les économies d'énergie. Faire du DEP un document NON opposable, c'est admettre, en effet, que :

- notre DPE ne soit qu'un simple document informatif ;
- notre DPE puisse être fait par à peu près n'importe qui ;
- notre DPE ne soit finalement qu'une obligation financière de plus sans beaucoup de valeur et sans efficacité.

Nous avons, depuis, adressé des lettres au Gouvernement pour demander qu'on revienne à un VRAI DPE opposable. AU-CU-NE réponse !

Ce qui est le plus singulier c'est que - depuis lors - dans toutes les réunions où l'on nous invite et où nous dénonçons cette grave anomalie, tous les gens un peu sérieux (ADEME - Agence Française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), CSTB - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), bureaux d'études thermiques, etc.) confirment qu'ils sont tout à fait d'accord avec nous, mais ceci visiblement laisse de marbre le ministère.

Nous avons insisté auprès du ministère pour que soit mise en place une vraie concertation avec les usagers. Or, aucune réunion n'a eu lieu. Les seules (et sans doute nombreuses) réunions qui ont été tenues n'ont concerné QUE les « *diagnostiqueurs* ». Curieux, non ?

### **3- Le paysage législatif et réglementaire actuel**

Aujourd'hui nous nous trouvons dans la situation suivante :

- a) le DPE doit être appliqué à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2006 à l'occasion de chaque vente d'un logement (pour les locations, l'obligation n'interviendra qu'au 1<sup>er</sup> juillet 2007) ;
- b) mais, à TROIS mois de la mise en place de cette obligation essentielle pour l'avenir de la planète, le décret qui définit :
  - a) le contenu du DPE ;
  - b) les méthodes à appliquer ;
  - c) les compétences requises,

#### **N'EST PAS ENCORE PARU.**

Voilà quatre ans que la directive est sortie ; dans trois mois les ventes conclues devront être assorties d'un DPE et nous n'avons encore RIEN. On verra plus loin les conséquences de cette incroyable situation, mais avant cela, expliquons une des singularités de ce diagnostic. Vous allez voir que nous ne sommes pas au bout de nos peines.

### **4- Un DPE inutile dans le cas où le logement dépend d'un chauffage collectif**

Nous venons, en effet, de recevoir les projets de décrets concernant le DPE et nous nous apercevons de ceci : en habitat collectif avec production collective du chauffage et d'eau chaude, le DPE ne servira strictement à RIEN. Suivez la démonstration.

Dans un tel cas en effet, au lieu de prévoir un vrai diagnostic du logement (permettant de connaître, après calcul, combien il devrait consommer d'énergie) le texte prévoit que le diagnostiqueur devra simplement procéder ainsi :

- a) il demandera les consommations globales de l'immeuble au syndic (or aucun texte dans la loi du 10 juillet 1965, n'oblige le syndic à répondre à un tel intervenant !) ;
- b) il se contentera ensuite d'appliquer une simple règle de trois pour déterminer la part affectée au logement « *diagnostiqué* »..

En fait de « *diagnostic* » nous aurons seulement un prorata, qui plus est très grossier puisque mélangeant les consommations affectées au chauffage et celles qui sont affectées à l'eau chaude. Par ailleurs, dans ce cas, les diagnostics n'auront strictement AUCUN intérêt puisqu'ils feront des recommandations qu'il sera impossible aux copropriétaires concernés de suivre (le propriétaire étant totalement dépendant des choix de la copropriété).

Ainsi, venons-nous de découvrir que non seulement le diagnostic ne serait pas opposable, comme on l'a vu plus haut, mais qu'en plus, en cas de chauffage collectif :

- a) il n'aura de diagnostic que le nom ;
- b) les conseils éventuels qu'il pourrait fournir seront - par nature - inexploitable.

Et ce n'est pas fini.

### **5- Des diagnostiqueurs non « contrôlés » jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2007**

En effet, comme les textes sortiront juste quelques semaines avant l'échéance (1<sup>er</sup> juillet 2006), il

sera évidemment impossible de disposer de « *diagnostiqueurs* » dont les compétences soient conformes à ces textes.

Dès lors, et c'est le plus extraordinaire :

- a) les diagnostiqueurs auront jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour être certifiés ;
- b) MAIS d'ici là - c'est-à-dire pendant UN AN, - n'importe quel « *technicien* » pourra faire des diagnostics.

**Pire** : nous venons même d'apprendre que ces « *techniciens* » n'auraient aucune obligation d'avoir une compétence ou une expérience quelconque dans le domaine de la thermique. Ainsi ceux qui aujourd'hui font les repérages amiante pourront-ils faire, dès aujourd'hui, des DPE.

Vous vous dites : « *Ça y est ; à l'ARC, y z'ont fondu les plombs ; c'est pas possible ce qu'ils racontent* ».

Non seulement c'est possible, mais c'est malheureusement la stricte et affligeante réalité. Nous aussi, au départ, nous n'y avons pas cru ; nous aussi nous avons relu dix fois le projet de texte. Pour finir, avant de devenir dingues, nous avons interrogé le ministère qui nous a répondu : « *Mais oui, c'est tout à fait ça ; mais vous comprenez, on ne pouvait pas faire autrement puisque, en effet, les textes concernant la compétence des diagnostiqueurs sortiront à peine deux mois avant l'échéance* ». Vous cherchiez peut-être les descendants du sapeur Camembert ? Si oui, soyez heureux, vous les avez trouvés

### **6- Mais pourquoi n'y a-t-il pas eu de report ?**

Une solution simple et surtout de bon sens aurait permis de sortir de cette situation rocambolesque : tout simplement repousser d'un an l'application du DPE.

« *AH ! Mais non, ça, ce n'est pas possible. Vous vous rendez compte, on pourrait dire que la France est en retard, qu'elle se moque de l'effet de serre, qu'elle n'aime pas la planète* ». Alors uniquement pour ne pas perdre la face, on continue, on s'entête et on produit la situation décrite précédemment dans ce dossier. C'est ce qu'on appelle un « *comportement bureaucratique-surréaliste* ».

### **7- La suite**

Nous allons tenter, en ce qui nous concerne, de faire prendre conscience au Gouvernement des anomalies qui ont été décrites plus haut et plus particulièrement de celles qui concernent le DPE lorsqu'il y a production collective de chauffage.

Nous allons aussi tenter de faire repousser l'application de cette obligation en nous basant sur le fait qu'il est inadmissible que des « *diagnostiqueurs* » non qualifiés et non certifiés puissent effectuer les DPE entre le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Par ailleurs, nous appuyant sur le fait qu'aucune sanction n'est prévue si le DEP n'est pas réalisé (ce qui prouve bien que c'est un « *chiffon de papier* ») nous allons inciter les propriétaires à satisfaire, à leur manière (nous vous dirons bientôt comment), à cette nouvelle et inutile obligation bureaucratique.

Là encore, nous espérons qu'avec une grosse dose de bon sens et une grosse dose de patience, nous arriverons à faire bouger la situation. Mais rien n'est moins sûr.

Un conseil : si vous êtes arrivés au bout de ce dossier sans vous être tiré une balle dans la tête, reprenez-en calmement la lecture. Vous verrez que la deuxième fois c'est encore pire que la première.

# TEXTE 4

ARC Abus n°188: 12 05 04 /©

## Termites : la mauvaise et la bonne méthode

Le problème des " *termites* ", sur lequel nous revenons souvent, est un problème particulièrement intéressant pour la raison suivante : il permet de montrer concrètement une certaine incompétence en matière de gestion immobilière, incompétence d'autant plus coupable :

- qu'elle coûte cher ;
- qu'elle passe à côté du traitement des vrais problèmes ;  
qu'elle s'enveloppe dans un discours apparemment rationnel qui est celui du " *principe de précaution* " ;
- qu'elle fait l'économie d'une démarche adaptée.

**Voyons cela.**

### **Principe de précaution (du syndic)**

- Beaucoup de syndicats justifient les contrats " *préventifs* " anti-termites passés avec des sociétés parfois citées sur notre site en invoquant le " *principe de précaution* " (que l'immeuble soit dans une zone déclarée ou non infestée...).
- Au nom de ce principe, ils prennent un contrat avec n'importe quelle société en tenant le raisonnement suivant : " *Si un jour il y a des termites dans cet immeuble, personne ne pourra ME le reprocher* ".
- En fait, nombre de syndicats se moquent que l'immeuble soit (éventuellement) infesté par les termites ; ce qui les intéresse c'est de ne pas être inquiétés le jour où l'immeuble sera touché.
- Vous pouvez d'ailleurs lire avec profit la suite de l'abus numéro 164 (la réponse du Vice-président de CITYA et notre propre réponse) où vous pourrez non seulement découvrir un exemple de ce discours un peu lassant sur le principe de précaution mais surtout savoir ce que nous en pensons.

### **La " surveillance "**

Si l'idée de " *surveillance* " (à noter que le terme de " *contrat préventif* " n'a pratiquement aucun sens) est tout à fait acceptable, le problème est de savoir comment est exercée cette surveillance et comment on doit l'exercer si l'on veut non pas être protégé judiciairement mais concrètement et au moindre coût.

Aujourd'hui les sociétés auxquelles font appel la majorité des syndicats proposent des " *contrats* " avec passage annuel d'une personne qui est rarement un spécialiste expérimenté et qui a souvent été formé en quelques jours (parfois deux) à l'identification des indices les plus criants (cordonnets de terre, par exemple) ou des facteurs de risques (présence d'humidité, de cellulose, etc), compétence à la portée de n'importe lequel de nos adhérents.

Les témoignages de nos adhérents montrent à l'évidence que nombre de ces sociétés d'une part font des états parasitaires " *à la va-vite* " (certaines se contentent de constater que la porte qui mène aux caves est fermée...) et d'autre part que - en cas de complication - elles sont souvent incapables de conclure sur le type de bêtes qui se promènent dans les immeubles (voir plus loin).

Pour nous cette " *surveillance* ", coûteuse et inutile, est à proscrire.

La vraie surveillance ne passe pas par ces pseudo experts. Elle passe :

- par une vraie politique de prévention (caves NON humides ; stockage de bois, carton et papier proscrit, etc.) ;
- éventuellement par un partenariat avec des VRAIS experts parasitaires ;
- mais **surtout** par une demande d'information auprès des administrations qui ont déclaré des zones termitées, concernant la localisation des immeubles infestés et repérés ;

Or très singulièrement, sur ce dernier point tout à fait essentiel, on en est le plus souvent au point mort. Voyons cela.

## • **Les termites et les Villes**

Que demandons-nous en effet ?

Tout simplement ceci :

- que quand des termites ont effectivement été repérés dans une zone, les riverains en soient informés ou puissent le savoir ;
- que les Préfets ou les Maires qui prennent des arrêtés ou les cautionnent aillent au bout de leur logique et ne laissent pas les habitants aux prises avec des " *marchands de soupe* " (que ceux-ci soient des diagnostiqueurs ou des " *traiteurs* ") et que ces mêmes Préfets ou Maires aident à mettre en place une action adaptée (sur un îlot, voire un quartier).

Le paradoxe est en effet celui-ci : on déclare des zones infestées ; on oblige à faire des états parasitaires en cas de vente mais personne ne peut connaître où des déclarations attestent la présence de termites !

Nous avons d'ailleurs été très surpris quand nous avons rencontré les responsables de la Ville de Paris de constater que la démarche que nous préconisons (approuvée dans son principe) n'était pas prévue.

Qu'avons-nous dit à ces responsables ? Ceci : " *Aujourd'hui n'importe quel professionnel peut laisser croire que des termites ont été repérés dans un quartier ; or, si l'on veut vérifier l'information auprès de la Ville, c'est quasiment impossible* ".

" *Donc la Ville laisse les habitants aux prises avec toutes les actions de manipulation ou de désinformation de certains professionnels indéclicats* ".

" *Nous demandons une information sérieuse et accessible (éventuellement grâce à Internet) qui permettra aux habitants d'une part de savoir exactement ce qu'il en est (c'est-à-dire avoir la liste des immeubles infestés) d'autre part de se protéger vite (en cas de problème), bien (en mettant en place les traitements sur un périmètre entier) et pour meilleur marché* ". (En effet, on commence à voir fleurir ici et là des " *contrats de traitement* " particulièrement chers et peut-être peu efficaces puisqu'ils ne concernent qu'un immeuble).

Voilà ce qu'on ferait et ce que les chambres professionnelles de syndics demanderaient avec nous si " *on* " avait vraiment le souci du traitement précoce.

Au lieu de ça, on laisse les habitants seuls face aux docteurs Diafoirius du diagnostic (ils désignent avec des noms latins des petites bêtes qu'ils n'ont, pour certains, jamais vues en " *chair et en os* ", si l'on peut parler ainsi de ces coléoptères et xylophages peu sympathiques).

Les responsables de la Ville nous ont dit que nous avons raison, mais pour l'instant n'ont mis en place aucun système d'information simple ni d'action concertée, malgré nos demandes pressantes.

### - **Les termites, " *que choisir* " et les experts**

Ceci est d'autant plus inadmissible que tout le monde sait combien les abus en tous genres sont nombreux dans ce domaine, au premier rang desquels l'abus d'incompétence.

- que choisir dans son numéro de Mars 2004 a passé au banc d'essai quatre sociétés d'expertise prises au hasard.

Nous vous renvoyons à cet excellent article qui conclut (alors qu'il s'agissait juste de diagnostiquer UN appartement et UNE cave et non un immeuble entier) qu'on ne peut précisément rien conclure et qu'il serait nécessaire pour connaître la vraie vérité de s'adresser à un expert auprès des tribunaux ou au service spécialisé de la Ville de Paris...

Voici quelques extraits des conclusions de cet article :

• " *L'examen visuel des parties visibles et accessibles n'a été réalisé avec attention que par un expert sur quatre* ".

• " *Aucun des experts n'a procédé à cette obligation* ".

• " *La société X service a jugé inutile d'aller à la cave* ".

• " *Société Y. Son technicien, le seul qui soit reparti avec un échantillon, indique dans son rapport : "traces d'insectes xylophages". Mais lorsque nous rappelons pour connaître les résultats des analyses, on nous déclare hésiter " entre les termites et vrillettes ; c'est très proche ; il faudrait regarder de plus près ". Faux les termites ne font pas de trous de sortie, pas de sciures,*

*pas de déjections, alors que les vrillettes laissent des déjections en forme de lentilles " .*

- . *" **Cabinet Z.** Il indique aussi des traces d'insectes à larves xylophages et nous propose une expertise complémentaire pour 90 Euros !".*
- . *" **Une autre société** voit des traces de charançons du bois. Quant à l'expert mandaté par le syndic pour effectuer un état parasitaire sur les parties communes de ce même immeuble, il décèle, lui, des vrillettes " .*
- . *Rassurant tout cela, non ?*

#### **· Pour une VRAIE surveillance efficace et bon marché**

Nous l'avons dit plus haut : certaines conditions concernant la vraie surveillance ne sont pas remplies aujourd'hui. Les syndics et surtout les grands syndics ou du moins les groupes (type GESTRIM, FONCIA, mais aussi CITYA - voir suite de notre abus n° 164) au lieu d'ouvrir la porte à des sociétés aux pratiques parfois douteuses et aux compétences souvent approximatives, devraient se rapprocher des services municipaux des Villes déclarées infestées pour obtenir de vraies informations sur :

- . l'état réel de l'infestation locale ;
- . puis les modalités adaptées de traitement de ces problèmes.

C'est cette obligation de transparence dans le repérage et d'efficacité dans le traitement qu'il faut obtenir et non la multiplication de contrats dits préventifs aussi abusifs qu'imbéciles.

Et si les syndics pensent qu'ils n'ont pas la capacité tous seuls de faire avancer les choses, qu'ils demandent à leurs chambres professionnelles d'agir dans ce sens, en concertation avec les associations de copropriétaires comme l'ARC. Est-ce trop leur demander ?

#### **CONCLUSION**

Quand un syndic vous parle de "*principe de précaution*", rappelez-lui que la "*précaution*" doit concerner l'immeuble et pas le syndic et que le problème n'est pas de se couvrir judiciairement mais de se prémunir réellement et efficacement contre les termites.

# TEXTE 5

ARC Abus n°677: 01 02 06 /©

## FONCIA – ARC

- Ça avance...
- Oui, les négociations engagées entre FONCIA et ARC avancent. Pour le moment, cinq séries de résultats peuvent déjà être évoquées, qui entrent en vigueur d'ores et déjà.

### **I. Accord avec FONCIA sur une lecture commune de certaines obligations légales**

L'ARC met en évidence depuis de nombreux mois certaines pratiques repérées par ses adhérents dans divers cabinets du groupe. ...

### **II. Renoncement à des honoraires supplémentaires pour la mise en place du " *plan comptable* "**

...

### **III. Investigations concernant deux filiales spécialisées de FONCIA : ASSURIMO et la CNEM**

#### **1. ASSURIMO**

....

#### **2. CNEM**

- Il s'agit de la filiale de FONCIA qui assure les diagnostics immobiliers. Là encore, l'ARC a demandé et obtenu de FONCIA l'accord relatif à une analyse du fonctionnement de cette filiale et de ses résultats effectifs (prix des diagnostics ; contenus, etc.).
- Le souci de l'ARC est de pouvoir analyser si, oui ou non, la mise en concurrence est effective et efficace et si, oui ou non, les copropriétaires sont bénéficiaires dans la durée de ce système, comme l'affirme FONCIA.

### **IV. Mise en place d'un dispositif efficace et rapide de traitement des litiges avec les adhérents de l'ARC**

...

### **V. Lancement d'une dynamique de réflexion concernant les honoraires en cas de mutation de lots**

...

Voir l'article complet sur [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)