



EXTRAIT

RÉUNION DU BUREAU DU
JEUDI 12 MARS 2026

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH 65 se sont réunis le jeudi 12 mars 2026 à la suite du Conseil d'Administration au 7 rue Gaston Manent, Salle de réception - RDC à Tarbes, sous la présidence de Yannick BOUBÉE, Président.

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 – Conseiller Départemental – Conseiller Municipal d'Aureilhan
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 – Ancien ministre
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale
Mme Cécile DASQUE	Directrice de l'ADIL
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante l'INDECOSA CGT

Représenté :

M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental Donne pouvoir à M. Yannick BOUBÉE
-------------------------	--

Assistaient à cette réunion :

M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Pascale PEREZ	Secrétaire administrative, secrétaire de séance

TARBES – ORMEAU C – PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE TOITURE TERRASSE

La résidence Ormeau C, située 7-9-11 rue Joliot Curie à Tarbes, a voté en Assemblée Générale extraordinaire du 8 octobre 2021 la réfection de la toiture terrasse suite à des infiltrations récurrentes dans le logement de Monsieur GUILLERET.

Deux devis ont été proposés lors de cette Assemblée, par l'entreprise Alliance Toiture Occitane ainsi que la société SASU FB CONSTRUCTIONS.

Le devis de SASU FB CONSTRUCTIONS, entreprise avec laquelle le Syndic (OPH 65) travaillait régulièrement depuis plusieurs années sur divers travaux, dont l'étanchéité (des balcons/ terrasses), a été retenu par l'ensemble des résidents.

En attente de l'exécution des travaux, une intervention de bâchage financée par la copropriété a été réalisée par la SASU FB CONSTRUCTIONS au mois de novembre 2021 pour un montant de 2 577,96 €.

Dans ce contexte de confiance, nous n'avons pas demandé l'attestation d'assurance décennale détaillant précisément l'activité d'étanchéité toiture terrasse.

Les travaux ont alors été réalisés en août 2022 pour un montant total de 30 634,78 € TTC. Peu de temps après l'achèvement des travaux, plusieurs copropriétaires ont signalé la persistance d'infiltrations importantes.

Les désordres ont concerné les logements suivants :

- Appartement n°14 (M. LOUET)
- Appartement n°13 (M. GUILLERET)
- Plusieurs logements des étages inférieurs
- Sous-sol de l'immeuble

Les dommages étaient significatifs :

- Ruissellements dans murs et plafonds
- Moisissures
- Sols gondolés
- Infiltrations dans tableau électrique
- Sous-sol inondé

Le Syndic a alors sollicité le service juridique interne de l'OPH 65, qui nous a recommandé le cabinet Deviers Avocats, basé à Toulouse.

Le cabinet a alors pris en charge la défense du Syndic et le suivi du dossier.

En Novembre 2022, le Syndic OPH 65 a mandaté l'entreprise ALFA pour réaliser une recherche de fuite. Les conclusions du rapport ont montré que les infiltrations provenaient de la partie courante – toiture terrasse :

- Défaut d'étanchéité de la surface courante
- Défaut autour des traversées EP
- Défaut d'étanchéité des chapeaux VMC
- Descente EP obstruée
- Infiltrations généralisées confirmées par mise en charge

Suite à ce premier rapport, la société SASU FB CONSTRUCTION n'a pas immédiatement reconnue ses torts. Elle a évoqué des hypothèses alternatives (eau piégée, phénomènes résiduels), ce qui a retardé la reconnaissance claire d'une malfaçon.

Il a alors été financé par l'OPH 65 une étanchéité sur ossature bois pour un montant de 6 500 € au titre de la mise en sécurité de l'ouvrage.

Dans ce contexte, les investigations se sont toutefois poursuivies.

Face à la persistance des désordres et en l'absence de reconnaissance formelle de responsabilité, le Syndic s'est mis en relation avec l'assurance de la copropriété « Gan Assurance » qui a mandaté Polyexpert pour de nouvelles investigations.

En 2023, le dossier était suivi par Monsieur EICHWALD, en charge pour le cabinet Polyexpert. Le traitement du dossier a pris du retard, en raison de difficultés récurrentes pour le joindre et pour obtenir des retours sur l'avancement des investigations.

Cette situation a contribué à allonger les délais de traitement.

En 2024, avec la société SASU FB CONSTRUCTIONS, l'assurance de la copropriété a mandaté à nouveau la société ALFA, pour une recherche de fuite.

Le Syndic, SASU FB CONSTRUCTION, Le Gan et Polyexpert étaient présents.

Il a été convenu que si la société trouvait les mêmes défauts que lors de la première recherche, SASU FB CONSTRUCTIONS prendrait en charge les travaux (à l'amiable).

Le deuxième rapport du 10 juin 2024 :

Des tests fumigènes ont été réalisés sur la membrane EPDM :

- Résurgences anormales au talon d'angle
- Défauts de recouvrement d'acrotère
- Défauts au niveau des relevés et solins

Ces constatations confirment :

- Une mauvaise exécution initiale
- Des défauts structurels de mise en œuvre
- Une étanchéité globalement défailante

Les investigations ont pris du temps du fait :

- Des discussions techniques contradictoires
- Des délais d'intervention
- De la nécessité d'expertises complémentaires

En juin 2024, la société SASU FB CONSTRUCTIONS s'est engagée à reprendre la toiture à l'amiable fin juin 2024 avec la société ALFA afin de réparer les points défailants.

Un courrier de son avocat est parvenu au Syndic pour confirmer sa bonne volonté.

L'objectif était d'éviter un contentieux et de résoudre la situation rapidement.

Cependant, le copropriétaire Monsieur GUILLERET a assigné :

- La société SASU FB CONSTRUCTIONS
- Le Syndic (OPH 65)

Cette assignation a modifié la situation. Maître DEVIERS, avocat du Syndic a pris contact avec l'avocat de Monsieur GUILLERET afin d'obtenir son accord pour entamer les travaux de réparation. Refus catégorique.

Pendant près d'un an, malgré de nombreuses relances (courriels internes à l'appui), l'avancement du dossier est resté limité.

Il a alors été acté que nous n'avions plus d'autre choix que d'entrer dans une procédure judiciaire et avons décidé de changer de cabinet d'avocat (Maître LEMUET) dans un triple objectif de proximité géographique, de réactivité et de meilleure coordination locale.

Cette décision a permis de relancer activement le traitement du dossier et de défendre les intérêts de l'Office.

En suivant, des travaux conservatoires ont été financés et engagés (pose bâche) par l'OPH 65 par le biais de l'entreprise Alliance Toiture pour un montant de 4 180 € et une sollicitation des assurances réalisée avant les délais de forclusion.

Par décision du 15 novembre 2024, le tribunal a mandaté une expertise. Cette dernière a été finalisée le 8 septembre 2025 et a abouti à un rapport d'expertise fin novembre 2025.

Ce rapport a exonéré l'OPH 65 de toutes responsabilités et de nouveau désigné l'entreprise SASU FB CONSTRUCTIONS comme seule responsable des désordres, malfaçons et non-conformité constatés sur les ouvrages d'étanchéité.

Toutefois, l'expertise judiciaire s'est révélée très longue compte tenu des besoins suivants :

- Demande de consignation complémentaire
- Désignation d'un sapiteur
- Suspension des opérations dans l'attente d'ordonnance
- Redressement judiciaire de SASU FB CONSTRUCTIONS
- Passif déclaré de 172 000 €

Nous sommes face à une situation cumulant :

- Malfaçons techniques avérées (2 rapports concordants)
- Infiltrations graves et généralisées
- Entreprise en redressement judiciaire
- Absence de couverture décennale car l'entreprise n'est pas couverte pour ce type de travaux
- Expertise judiciaire longue
- Mise en cause du syndic au regard d'une forme d'inaction et de la durée de traitement de la situation

La résolution envisagée vise à permettre à l'OPH 65 :

- De financer les travaux de reprise
- De sécuriser l'immeuble
- D'éviter l'aggravation des dommages
- De limiter l'exposition contentieuse
- De préserver l'image institutionnelle

A ce stade, les conséquences de ces sinistres à répétition (mobilier endommagé, embellissements dégradés, perte de jouissance...) seront prises en charge par nos assurances pour un montant actuellement estimé à plus de 60 000 €.

Par contre, les assurances n'interviennent pas dans le règlement de la cause du sinistre.

De même, l'entreprise SASU FB CONSTRUCTION, qui n'était pas assurée pour ce type de travaux est désormais placée en liquidation judiciaire. La possibilité d'une prise en charge par ce biais est également nulle.

Enfin, il est peu probable que les copropriétaires acceptent de « reverser au pot » pour des travaux qui relevaient d'une obligation de résultat dont la responsabilité de mauvaise exécution et suivi, leur est extérieure.

Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de limiter notre prise en charge à la réalisation effective des travaux proposés par l'entreprise ATO pour un montant de 43 989,98 €, afin de pouvoir solliciter les indemnités de nos assurances sur les autres volets des préjudices.

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration acceptent l'avance des fonds pour la réalisation des travaux d'étanchéité toiture terrasse et autorisent, à l'unanimité, le Directeur Général à :

- **signer l'ensemble des actes administratifs afférents à ces travaux,**
- **engager dès à présent les actions nécessaires afin de mener à bien cet ouvrage.**

**Certifié exécutoire le :
Nom/Prénom :
Qualité :
Cachet et signature :
Publié le :**

