



# Amicale des Résidents (CNL) du Groupe Lauzin-Atlas-Rébéval

Paris, le 29 décembre 2002

à : **Monsieur Gilles BENOIST**, Président du Directoire  
de la **CAISSE NATIONALE DE PRÉVOYANCE**  
4, Place Raoul Dautry 75015 PARIS

Réf. : 02-043 : **RECOMMANDÉ A.R.**

Copies : **Maître Jean-François PÉRICAUD**  
85, av. Henri Martin 75116 PARIS

**Madame Emmanuelle TULLIEZ,**  
**Monsieur Michel ORIVEL**  
**GÉRER**, 14, rue Scandicci 93500 PANTIN

**Monsieur Christophe FEDIRKO**, **AGIFRANCE**,  
5, rue Bellini 92806 PUTEAUX CEDEX

**Monsieur Roger MADEC**, Maire du 19<sup>ème</sup> Arrdt  
Place Armand Carrel 75019 PARIS

**Monsieur Alex MAUDET**, responsable CNL 75  
62, bd. R. Lenoir 75011 PARIS

Objet : Conditions de la mise en vente des lots de la CNP dans le groupe Lauzin 2-3

Références : 6, 8, 12, allée Louise Labé, 3, 7, rue Lauzin, 27, rue Rébéval 75019 PARIS

Monsieur le Président,

Nous vous faisons part du vif mécontentement des locataires réunis à l'instigation de votre mandataire de vente, la société **GÉRER**, le 17 décembre dernier en présence d'un représentant d'**AGIFRANCE**.

Les nombreux locataires présents ce soir-là ont exprimé des appréciations et demandes tout à fait convergentes avec celles de l'Amicale. Ils ont notamment demandé que :

- ◆ Les **prix de vente** tiennent compte de l'état de la résidence et des problèmes du quartier,
- ◆ La **décote** de 10% consentie aux locataires soit amplifiée à raison de la **durée** d'occupation,
- ◆ Cette **décote** soit également appliquée en cas d'achat d'un **autre lot** que celui du bail,
- ◆ Les **délais** précédant la décision et l'acte d'achat soient sensiblement **rallongés**,
- ◆ Des garanties circonstanciées de **pérennité d'occupation** comme locataire soient présentées, ce qui exclut d'une part le recours aux **congés-vente** aujourd'hui annoncés, d'autre part toute forme de mise en vente de **lots occupés** qui serait de nature à compromettre cette pérennité.

Ils ont également vivement critiqué la gestion défectueuse de la résidence et l'absence de suivi des prestations de service<sup>1</sup>, rejoignant en cela le constat des actuels copropriétaires qui, sur ce point essentiel, font cause commune avec eux. L'Amicale a remis à ce propos un exemplaire du constat d'huissier établi le 19 juin 2002 dans l'ensemble Lauzin 2-3 sur sa requête<sup>2</sup>.

Face aux dénégations opposées à leurs remarques, les locataires ont exprimé leur refus d'un processus qui prétend exonérer le bailleur de sa responsabilité dans l'état actuel de la résidence Lauzin 2-3 suite à 30 ans d'un entretien a minima après l'acquisition à moindre frais du sous-îlot A de l'îlot 7 ; ils ont souligné en outre l'**absence de comptes validés** depuis 2000 et la désignation récente d'un **administrateur judiciaire**.

<sup>1</sup> Absence d'équilibrage du chauffage et dangerosité des ascenseurs notamment.

<sup>2</sup> Ce constat fait état du même type de dégradations que ceux établis sur requête de l'Amicale en 1983.

Nous vous rappelons ci-après les épisodes de cette affaire, survenus entre mars et décembre 2002. Cette opération, annoncée le 22 mars dernier, aurait pu, selon nous, commencer sans délai si la CNP avait opté pour un processus conforme à l'Accord Collectif et si des garanties concertées avaient été formulées concernant :

- ◆ Les **conditions de l'achat** pour les uns (prix, délais, décote, travaux, etc ...),
- ◆ Le renouvellement de leur bail dans le cadre d'une **location pérenne** pour les autres.

L'expérience de l'échec de l'opération de vente de 1992 aurait dû conduire le bailleur à ne pas renouveler les mêmes erreurs, et à admettre la nécessité et l'intérêt d'une concertation directe avec l'Amicale.

Constatant en avril-mai que la CNP se refusait à un dialogue direct et fondait sa stratégie sur la méconnaissance de la résidence par son mandataire de vente, l'Amicale a saisi la Commission Départementale de Conciliation en argumentant sur plusieurs manquements à l'esprit et aux termes de l'Accord Collectif, et sur la **responsabilité particulière de la CNP** dans l'état actuel de la résidence et dans l'avenir de ses habitants.

Disposée à jouer son rôle de médiateur, comme elle à su le faire par le passé, dans l'aboutissement du projet personnel – achat ou location – des résidents, au mieux des intérêts et de la situation de chacun, l'Amicale a pris au mot l'argument du représentant du bailleur selon lequel « *il n'y a pas de manquement à l'Accord Collectif, puisque rien n'a commencé* ». Dès lors que l'Amicale a été en possession des documents intitulés « *état de conservation* » et « *livret locataire* », a été convenue une rencontre avec **GÉRER** au cabinet de Maître PÉRICAUD le 21 novembre dernier. À cette occasion, l'Amicale a formulé des demandes précises relatives à l'information des locataires sur **l'état réel de la résidence**, aux **prix** et aux **conditions de vente**, à la possibilité pérenne de **rester locataire** faute d'achat du lot occupé.

Dans sa réponse du 16 décembre 2002, le bailleur a opposé une fin de non recevoir à ces demandes. En particulier, il entend limiter l'expertise à un **examen visuel** et cantonne le chiffrage d'une remise en état aux aspects du clos et du couvert. Ce faisant, il ne reconnaît qu'une **très faible part de travaux prévisionnels** au regard de ceux rendus nécessaires du fait de la vétusté et du manque d'entretien de la résidence : à cet égard, la responsabilité de la CNP est selon nous déterminante, vu sa position de propriétaire unique (1974-19992), puis de copropriétaire très majoritaire (1992-2002). Rideau de fumée sur le **chauffage**, les **ascenseurs**, l'**amiante**.

De même, le bailleur feint d'ignorer les problèmes récurrents du **quartier** (insécurité, saleté des voies, manque d'équipements collectifs, etc) qui devraient également peser en faveur d'une diminution des prix pratiqués.

Alors que l'Amicale avait joué le jeu d'une médiation pour ouvrir la voie à la recherche concertée de solutions mutuellement acceptables, la suite a montré qu'en fait le bailleur tentait de passer outre.

Dans ces conditions, l'Amicale, représentant la majorité des Résidents, estime avec sa Confédération – la CNL – que cette deuxième opération de vente n'est pas engagée sur des bases équitables. Elle demande que le bailleur prenne en considération le point de vue des nombreux locataires qui se sont exprimés lors de la réunion d'information du 17 décembre, et qu'il apporte de nouvelles réponses satisfaisantes aux demandes légittimes formulées par les résidents et par l'Amicale sur les deux points suivants :

- ◆ **Conditions d'achat** sur le plan des **prix**, de la **décote**, des **délais**, du chiffrage des **travaux**,
- ◆ **Maintien dans les lieux** dans le cadre d'une **location pérenne**, ce qui exclut les **congés-vente** annoncés et toute mise en vente des **lots occupés** qui serait de nature à mettre en cause cette exigence.

L'Amicale demande que s'engage avec le bailleur une réelle négociation sur ces points en litige.

Elle n'hésitera pas à rendre publiques, auprès des interlocuteurs et des élus du Quartier, de l'Arrondissement et de la Ville, ainsi que des medias, les actuelles conditions inacceptables faites aujourd'hui aux locataires : « *acheter aux conditions actuelles ou partir à terme* ». Elle se réserve la possibilité de saisir à nouveau la **Commission Départementale de Conciliation** ainsi que le Juge d'Instance de ces difficultés.

Notre seul objectif est l'épanouissement de la résidence et de ses habitants. Aussi, vous pouvez compter sur la mobilisation des résidents, sur notre vigilance et notre détermination dans la période qui s'ouvre.

Dans l'attente des réponses du bailleur à ces observations et à ces demandes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée,

Marie-Antoinette ANGÉNIEUX

*M.A.A.*

Vice-Présidente Lauzin 2-3

Gérard LAUTON



Président de l'Amicale.