

PÉRICAUD ASSOCIÉS
Société Civile Professionnelle d'Avocats

Jean-François PÉRICAUD
Certificat de spécialisation en Droit Immobilier
Certificat de spécialisation en Droit Communautaire

Philippe PÉRICAUD

Sophie TOURAILLE
Emmanuelle GIRAUD
Bernard GALDIN-GASTAUD

Avocats à la Cour

85, Avenue Henri Martin
75116 PARIS

TEL. : 01 45 04 42 65 – 01 45 04 39 63

TELECOPIE : 01 40 72 63 02

Email : jlj-gb@wanadoo.fr

Monsieur Gérard LAUTON
8, allée Louise Labé
75019 PARIS

ARGILAR@wanadoo.fr

et fax : 01 42 03 78 57

Paris, le 12/12/02

Affaire : CNP, GERER c / Amicale des Résidents (CNL) du Groupe Lauzin Atlas Rébéval
Nos réf : JFP / EG N°142.1
Vos Ref : CNP/LAUZIN

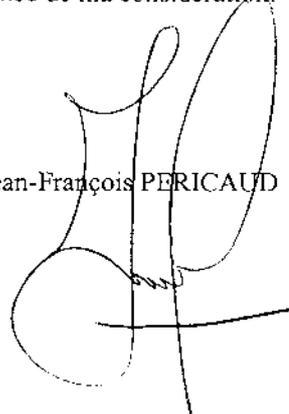
Cher Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la réponse du bailleur au compte rendu de la réunion du 21 novembre dernier.

Vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de ma considération.

Jean-François PÉRICAUD



PJ : réponse bailleur

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.
Toque : P°219.

Réponses du bailleur aux observations de l'Amicale :

Rapports techniques SOCOTEC :

Le diagnostic technique a été établi par extension et par référence à l'article L 111-6-2 du CCH inséré par La Loi SRU du 13 décembre 2000 : "Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité."

La Loi comme l'Accord collectif visent la création de copropriété. Toutefois, et alors même que la Résidence est en copropriété depuis maintenant 10 ans, un diagnostic technique a été établi par un Bureau d'Etudes de renommée nationale dont le professionnalisme ne saurait être remis en cause.

Le constat visuel est conforme à la Loi qui vise "un constat de l'état apparent", l'ingénieur ayant réalisé l'étude n'étant par ailleurs pas habilité à effectuer des sondages ou des recherches destructives. Quant à la nature des ouvrages étudiés, elle est également conforme aux textes qui ne visent pas les embellissements des parties communes.

Concernant l'amiante détectée dans les machineries d'ascenseurs, la copropriété n'a pas d'obligation de travaux, mais elle doit communiquer aux prestataires intervenant sur l'immeuble une copie de ce rapport pour qu'ils puissent, si nécessaire, mettre en place des mesures de protection des travailleurs intervenants sur les machineries en question. Les sociétés prestataires sont confrontées régulièrement à ce cas, et ne dénoncent pas pour autant leurs contrats.

Actuellement, la société ATHENA continue à intervenir sur l'immeuble.

Bien évidemment, les rapports SOCOTEC seront transmis à chacun des locataires et annexés aux actes de vente.

Concernant la convention signée entre DALKIA et LAUZIN I, II et III, la CNP en tant que copropriétaire, ne dispose pas de cette convention. Toutefois, tout candidat acquéreur peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien tenu comme cela sera d'ailleurs rappelé dans les termes de chaque promesse de vente.

Concernant le programme de travaux, les travaux qui seront engagés sont ceux préconisés par SOCOTEC. Ils seront effectués dès qu'ils auront été votés en Assemblée Générale, et financés par la CNP dans la limite des tantièmes que la CNP détient dans la copropriété.

En effet, seule la copropriété peut faire voter la réalisation des travaux prévus.

Aussi, il sera précisé dans le livret des locataires que la CNP s'engage à prendre en charge les travaux prévus aux rapports SOCOTEC à hauteur d'une part des montants estimés dans lesdits rapports, et d'autre part des tantièmes qu'elle détient au sein de la copropriété.

Livret d'information aux locataires :

En ce qui concerne la répartition des charges récupérables et non récupérables, un tableau complémentaire indiquant le montant des charges qui seront supportées par les propriétaires sera inclus dans le livret remis aux locataires lors de la réunion.

Les critères de modulation des prix sont :

- La superficie
- Le niveau
- La situation
- L'état de l'appartement.

Chaque locataire recevra individuellement le prix de l'appartement qu'il occupe.

Concernant la décote de prix accordée aux locataires, elle sera la même pour tous. L'ancienneté du bail ne sera pas un critère pris en compte puisque il semble plus judicieux de prendre en compte l'état de l'appartement.

Concernant les possibilités de relogement, le numéro du plateau d'accueil téléphonique d'AGIFRANCE en charge de la location du parc immobilier de la CNP sera rajouté dans le livret.

Les honoraires de commercialisation de la société Gérer seront supportés par la CNP.

Concernant le métrage Loi Carrez, chaque locataire sera prévenu du passage du géomètre. Ils pourront donc être soit présents, soit représentés lors du mesurage.

Les taux de crédit seront rendus plus lisibles. Les références de la base de données des notaires, dans un rayon de 350 m de la Résidence et portant sur le 1^{er} semestre 2002, seront toutes annexées.

Concernant la fixation des prix, une estimation de prix avait été réalisée en amont de la décision de vente pour la CNP. Cela ne signifie pas pour autant que les prix qui ont été fixés aujourd'hui de manière définitive pour chaque lot ne tiennent pas compte de l'état général de la résidence.

Enfin, pour ce qui concerne les appartements dont les locataires ne souhaiteront pas ou ne pourront pas acheter, ces lots seront susceptibles d'être achetés par tout investisseur (particulier ou institutionnel, public ou privé) à un prix qui ne pourra être plus avantageux que celui proposé aux locataires. Dans ce contexte, l'investisseur est tenu de reprendre le bail en cours, et le locataire ne pourra en aucun cas être tenu de quitter son logement avant l'échéance de son bail.

La réunion d'information des locataires se tiendra le 17 décembre à 19h00.