



1977-2003

www.arglar.com

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

Paris, le 2 juin 2003

à : M. **Michel ORIVEL**, Directeur des Ventes
Société GÉRER,
14 rue Scandicci
93500 PANTIN

Réf. : ARGLAR/020603

Copie : M. **Gilles BENOIST**, Président de la CNP
4, Place Raoul Dautry
75006 PARIS

RECOMMANDÉ A.R.

Objet : Conditions de vente des appartements CNP de Lauzin 2-3 à leurs occupants

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

Monsieur le Directeur,

Vous avez décidé de mettre en vente les appartements situés aux 6, 8 et 12 allée Louise Labé, 3 et 7 rue Lauzin et 27 rue Rébéval.

Cette « vente à la découpe » s'inscrit dans le cadre de l'accord collectif de 1998. S'applique également, comme vous l'avez rappelé dans votre offre de vente notifiée par huissier au début de mai 2003, la loi 75-1351 du 31/12/1975 créant un droit de préemption au bénéfice de l'occupant du logement mis en vente.

Vous avez choisi :

de fixer au niveau moyen du marché le prix des lots (appartements, emplacements de parkings et caves) moins une décote de 10%, appliquée sur le seul appartement.

Nous considérons :

ce prix comme excessif, au regard des transactions enregistrées au cours du premier semestre 2002 sur deux appartements situés dans un immeuble du type de ceux vendus. La hausse entre ces transactions et le prix public proposé est en effet de 30 %. Nous récusons d'autre part la notion d'un prix moyen du quartier faisant l'amalgame entre des immeubles différents aux plans de leur environnement immédiat, de leur état et de leur entretien.

Vous avez choisi :

- De faire procéder à un audit rapide des immeubles en avril 2002, hors de toute concertation sur son champ et ses modalités avec l'amicale, concluant :
- À la prise en charge par le vendeur d'une partie seulement des travaux (étanchéité et divers)
- L'autre partie se répartissant selon l'expert conseillé par vos soins entre
 - Un financement par le prestataire chauffage, dans le cadre de la garantie totale du dernier contrat connu, de la réfection de la chaufferie et de ses sous-stations
 - Un financement par la copropriété de tous les travaux d'amélioration liés au défraîchissement des parties communes et des espaces libres et à la décrépitude des locaux en sous-sol (locaux vide-ordures, parkings, caves, circulations)

Nous considérons :

- Que le rapport est lacunaire même au regard du champ limitatif prévu par l'accord de 1998 : visite seulement d'une partie des machineries d'ascenseurs, aucune visite des sous-sols, impasse sur les canalisations d'eau de chauffage et d'eau sanitaire qui n'ont jamais été auditées depuis la construction des immeubles alors que les fuites dues à la corrosion, l'obsolescence des dispositifs de vidange et de réglage de ces circuits sont connus,
- Que les imputations financières de la réfection des équipements compris dans le marché chauffage – eau chaude – VMC immeubles – extraction d'air parkings et des travaux d'amélioration sont contradictoires avec :
 - La création par vos soins d'une copropriété sous-budgétée et sous influence, dont la gestion a été confiée à un de vos satellites de sa naissance en 1992 jusqu'au printemps 2003, copropriété qui n'est pas en mesure, dans le cadre de son actuel budget, de faire face à ce que votre expert appelle « l'entretien normal » des immeubles,
 - Le contentieux en cours entre la copropriété et le prestataire chauffage sur l'apurement du dernier contrat connu, qui a pris fin depuis plusieurs années maintenant. En effet, d'une part, le coût prévisionnel d'une remise en état des installations thermiques n'a pas été évalué jusqu'ici, faute notamment d'un audit approfondi des réseaux ; d'autre part, nulle garantie n'existe à ce jour sur un financement des travaux de rénovation par le prestataire sur les fonds de la garantie totale perçus par lui sur les dix années du contrat échu.

Nous constatons enfin :

votre silence sur le transfert prévisible vers la copropriété, à l'issue de la commercialisation des appartements, de charges que vous assumez pour le moment directement : nous voulons parler de tous les locaux techniques à fournir aux personnels dont la résidence constitue le lieu de travail : gardiens, vigiles, et personnel de nettoyage. De même, doivent être transférés vers la copropriété des emplacements de parking à l'usage des personnels, fournisseurs et agents de maintenance. Est aussi en balance la création d'un second poste de gardien pour respecter le ratio, prévu par les textes, d'un gardien pour 100 logements.

C'est pourquoi, les occupants intéressés par l'achat de leur logement, réunis sous l'égide de l'Amicale, ont décidé de faire chacun une proposition à des conditions qui prennent enfin en compte des paramètres qui pèsent lourdement dans une décision d'achat. Cette décision d'achat correspond à un endettement significatif sur de nombreuses années, et n'est que le premier acte d'une implication dans l'avenir de la résidence, un avenir difficile car il correspondra à l'adoption d'une gestion dans la vérité des coûts, dans le respect des textes, d'immeubles parvenus à un moment critique de leur vie.

Pour toutes ces raisons, les soussignés considèrent qu'un abattement supplémentaire de 10% se justifie, sans préjudice d'une déduction motivée par les particularités des lots concernés.

Les éléments pris en compte pour la fixation des propositions d'achat à ce niveau de prix sont les suivants :

a) quartier

- environnement immédiat qui se caractérise par une sécurité, une propreté (tags, vandalisme...) et une esthétique assez moyennes, et par une desserte médiocre par les services publics
- niveau des prix constaté dans le XIX^e arrondissement de Paris et plus particulièrement allée Louise Labé au **premier** semestre 2002

b) immeuble

- normes de construction dépassées du point de vue plomberie, électricité et isolation phonique entre les appartements
- niveau moyen des équipements, prestations et finitions
- installations thermiques vétustes et réseaux ne permettant pas une conduite des installations étage par étage. Installation anarchique des vannes et compteurs d'eau. Chauffage impossible à régler (alors que certains occupants "bénéficient" d'une température de 26°, d'autres "survivent" avec 16°).
- température et débit d'eau chaude variant sans cesse
- ventilation mécanique contrôlée des immeubles non entretenue (1^{er} ramonage près de trente ans après la construction !)

- ascenseurs, extracteurs d'air des parkings, convecteurs de chauffage en fin de vie
- état des circulations et parties communes : huisseries, éclairages, revêtements en fin de vie
- locaux poubelles insalubres et non équipés pour le stockage de containers ni pour l'hygiène
- parkings sous-éclairés et peu sûrs (vandalisme répété et incendie à plusieurs reprises des véhicules hors boxes)
- caves inutilisables : cambriolées, inondées, impossible à fermer (possibilité d'accès par la cave voisine)
- parties communes en majorité jamais refaites depuis la construction de l'immeuble

Ces éléments sont corroborés par les documents suivants :

- La Note établie par Madame France de Lauzun (Agifrance) dans le cadre de la Table Ronde réunie à son initiative le 14 juin 2001, en réponse au Rapport de l'Amicale intitulé « *Dysfonctionnements constatés dans le groupe d'immeubles Lauzin 2-3* »
- Les 10 pages de texte et les 43 photos contenues dans le constat établi sur requête de l'Amicale par Maître Jean-Michel Adam, Huissier de Justice, le 19 juin 2002, mais aussi par les trois autres constats réalisés antérieurement les 19 décembre 1990, 18 novembre et 12 juillet 1983.

d) gestion de la copropriété

- absence de gestion qui a abouti à la nomination d'un administrateur judiciaire
- absence de suivi des travaux entrepris, réception en dehors des prérogatives du conseil syndical
- comptes non arrêtés : les informations données dans le livret d'information sont la photocopie d'un budget prévisionnel vieux de 2 ans et ne correspondent pas aux charges réelles des années à venir
- blocage de la mise à niveau des équipements indispensables à cause du conflit entre le propriétaire majoritaire (la CNP) et les autres copropriétaires qui estiment que le coût de certains travaux doit être entièrement supporté par la CNP du fait qu'elle n'a pas suffisamment entretenu lorsqu'elle était l'unique propriétaire

e) informations insuffisantes

- sur les charges à venir : les informations données dans le livret d'information ne correspondent pas aux charges réelles des années à venir, quand sera mis en place un véritable entretien des immeubles, quand seront transférées à la copropriété les charges cachées assumées pour le moment directement par la CNP (locaux techniques et emplacements de parkings, second gardien)
- carnet d'entretien et rapport d'amiante, de plomb et de pyralène non disponibles,

Enfin, les soussignés ne se considèrent pas tenus par les clauses suivantes de l'offre notifiée par huissier :

- La vente indissociable de tous les éléments actuellement loués, qui nous semble un cas de vente forcée,
- La renonciation à toute voie de recours contre le vendeur pour vice affectant la chose vendue, renonciation qui est contraire à la loi.
- L'acceptation des termes du Règlement de Copropriété tant que nous n'en avons pas eu connaissance.

Nous vous proposons de prendre contact avec vous d'ici le 20 juin pour discuter de l'offre détaillée ci-dessus. Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération,

Françoise MONNET (Lauzin 2)

Olivier ROSEC (Lauzin 3)

Gérard LAUTON (Président)



Copies :

M. Roger MADEC, Maire du XIX^{ème}

M. J-L GUILLERMOU, S.Imm. CNP

M. Alex MAUDET, CNL – 75 PARIS

Place Armand Carrel 75019 PARIS

4, Place Raoul Dautry 75015 PARIS

CNL 62, bd. Richard Lenoir 75011 PARIS