

RBH Scholer
148 rue de Paris
92100 Boulogne

Objet: Remise à niveau de l'immeuble: 13/15 rue vauthier et 16/18 rue de la Rochefoucault

Copie

Messieurs,

L'immeuble du 13-15 rue Vauthier / 16-18 rue de la Rochefoucault est situé dans le quartier des années trente (1930) qui a toujours été à Boulogne un quartier chic.

Le contrat d'architecte et le devis « descriptif sommaire lequel est en état de cause indissociablement lié aux plans d'architecte déposés à l'appui du règlement de copropriété, plans à la lumière desquels il doit être compris et, si besoin interpréter » . (cf dossier de vente, Devis descriptif)

Donc le devis descriptif, les plans et le contrat d'architecte sont des annexes au règlement de copropriété. L'ensemble forme un tout indissociable de par la volonté de l'architecte regroupé dans le dossier de vente. Ce dossier réalisé en 1967 et porte sur les points suivants:

- l'architecte est Monsieur Henri Pottier architecte DPLG premier grand prix de Rome,
- le mode de construction de la structure en béton armé fortement dosé,
- le revêtement en pâte de verre était à l'époque un gage de pérennité,
- les boiseries sont en acajou,
- les gardes-corps des balcons en ferronnerie sont de réalisation soignée et les lisses extérieures verticales démontrent un grand soucis d'esthétisme,
- les garde corps et rampes d'escaliers forment un ensemble,
- la rampe de l'escalier « C » est originale et de grande qualité,
- l'épaisseur des dalles de planché est de 18cm avec une isolation phonique des sols,
- une isolation thermique des murs avec polystyrène et brique est pour l'époque exceptionnelle,
- les cloisons de séparation des appartements en béton de 15 cm (18cm dans la pratique) est un caractère de qualité,
- la réalisation de l'isolation des toits-terrasse par 3 couches de feutre bitumineux et d'une isolation en Fescoboard de 25 mm est la preuve d'une recherche d'isolation en 1967,
- la présence de marbre dans les hall d'entré et un ascenseur desservant outre les étages les caves et le garage est le signe d'un grand standing,
- la forte puissance électrique installée dans chaque appartement est le signe d'un immeuble de grand confort (c'est le nom de ce niveau de puissance)
- à l'époque le fait d'avoir installé des canalisations en fonte est la preuve d'une construction soignée destinée à des acquéreurs traditionnels et pointilleux,
- l'antenne collective est la preuve d'un grand luxe et d'un immeuble moderne pour l'époque,
- les matériaux et les aménagement des appartements : plancher en teck, moquette en laine, baignoire en fonte, douche, lavabo et bidet dans les salles de bains, les cuisines équipées de meubles Bruynzeel montrent un soucis de luxe,
- le fait d'avoir installer une statue représentant une femme et son enfant par Magda Franck montre un soucis de recherches et que l'immeuble est destiné à des familles,
- les arbres étaient déjà grands lorsqu'ils ont été plantés ce qui est une marque de qualité.

Tous ces éléments montrent, qu'à l'époque la destination de l'immeuble était celle d'un immeuble de

grand standing. C'est ce qui est défini dans le règlement de copropriété et c'est bien ce j'ai acheté. Ces notions de « grand standing » ou de « bon standing » ne sont pas des définitions quantifiées mais sont suffisamment précises pour agir.

J'avais tenté à l'intérieur du conseil syndical de remettre à niveau cet immeuble et je reconnais que je ne suis pas parvenu à un résultat probant. Maintenant je vous demande de faire appliquer la loi. La loi de 1965 en son article 14 précise qu'un immeuble doit rester conforme à sa destination ce qui impose que les caractéristiques générales de l'immeuble doivent rester conforme à leurs définitions avant la vente des parties privatives. (annotations 13,15, 16bis, 17 et 18; en Dallos 2007; loi du 10/07/1965 article 14)

Je vous demande donc de proposer à l'assemblée générale de novembre 2007 les travaux pour rendre l'immeuble conforme à sa destination. La statue de Franck mérite un entretien sérieux par un spécialiste. (voir recommandation N° 16 de la commission relative à la copropriété du 21 juillet 1997).

Je vous rappelle que dans son article 18 de la loi précise que « le syndic est chargé ...d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété ... ».

J'estime que cet immeuble a une valeur actuelle de 6000€/m² soit 1200€/tantième et que si une politique vigoureuse de maintien à niveau avait été pratiquée sa valeur serait de 7500€/m². J'estime donc le préjudice de la politique des « petits pas » et « des travaux conservatoires » à 1500€/m² ou à 300€/tantième. Certaines finitions ne sont pas à la hauteur de la définition, ceci est vraisemblablement dû aux événements de mai 1968 et il y aurait lieu d'y remédier (voir annotation N° 11 vice de construction en Dallos 2007; loi du 10/07/1965 article 14)

J'admets que le règlement de copropriété du dossier de vente ne règle pas dans les détails toutes les situations et que certains articles sont même contraire à la loi et doivent être réputés non écrits. Cependant ce règlement de copropriété était en avance sur son temps car certains articles n'ont été repris par la loi que bien ultérieurement.

Il me semble donc utile de lancer le chantier de remise à niveau du règlement de copropriété. Ce nouveau règlement devra préciser inextenso les parties privatives et leurs conditions d'utilisation, en particulier les éléments à usage d'un seul copropriétaire, donc privatif, mais dont le fonctionnement agit sur des éléments chez d'autres copropriétaires donc parties communes (vannes d'arrêt, tés de réglage, ventilation, vide ordures, ...). Il devra préciser les parties communes ainsi que les règles impératives pour accéder et rénover les parties communes incluses dans les parties privatives. Il devra préciser que cet immeuble à quatre cages d'escalier forme un tout indivis. Dans une forme qu'il ne m'est possible de préciser il devra indiquer le montant qu'il faut consacrer pour entretenir un immeuble est de 0,7 % de la valeur patrimoniale par an (soit actuellement 9€/tantièmes). Il devra aussi comporter un règlement intérieur évolutif sur les règles de voisinage et d'utilisation de l'immeuble.

Si le syndicat est décisionnaire, le syndic a le devoir de faire entretenir l'immeuble.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués

Boulogne le 15/05/07

Jean-Marc Lenoir

