

Charles PETER  
6, avenue Léon Blum

Maisons-Alfort, le 20 juin 2003.

94700 MAISONS-ALFORT

J.J. CHARDON S.A., Syndic  
33 et 35, rue Gabrielle  
B.P. 91  
94223 CHARENTON Cedex

Objet : Assemblée générale. Dégâts des eaux.

Monsieur,

Plusieurs évènements se sont produits récemment, qui nécessitent un courrier de ma part.

#### Assemblée générale de copropriété

J'ai reçu successivement, au courant du mois de juin 2003, les documents suivants, déposés directement dans ma boîte aux lettres par leurs auteurs :

- le 2 juin, une note émanant du "conseil syndical" (sans autre précision) annonçant, entre autres, la date de la prochaine assemblée générale ;
- le 18 juin, une deuxième note du conseil syndical (avec les noms des membres du conseil syndical) destinée spécifiquement aux "copropriétaires qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale du 23 juin 2003", les informant du choix d'un nouveau syndic ;
- le 19 juin, une lettre du Cabinet CHARDON annonçant le report de l'assemblée générale de copropriété au mois de septembre ;
- le 19 juin également, une note de synthèse et un rapport relatif à la procédure visant les constructeurs de l'immeuble, émanant du Cabinet CHARDON.

Depuis que je suis copropriétaire, c'est la première fois que je reçois des documents relatifs au contentieux engagé par la copropriété au sujet des toitures. S'il s'agit d'un banal contentieux en malfaçons, il serait intéressant de savoir pour quelle raison l'existence de cette procédure est restée confidentielle jusqu'à présent. La diffusion tardive de ces documents ne peut malheureusement modifier mon appréciation quant aux agissements frauduleux dont j'ai été victime lorsque j'ai acheté mon appartement : les vices juridiques affectant l'acte notarié concernent précisément le contentieux relatif aux toitures, dont l'existence m'a été dissimulé. Ce qui rejaillit sur le financement des travaux en cours, confiés principalement à la société SOCATEB.

Comme je vous l'avais déjà indiqué par courrier en novembre 2002, d'autres vices cachés affectant l'immeuble m'ont également été dissimulés par le vendeur et son notaire.

En ce qui concerne la couleur des façades et le changement éventuel de syndic, je vous informe de ma neutralité.

N'ayant pas trouvé trace, dans l'ordre du jour de l'assemblée qui devait se tenir le 23 juin, de la demande formulée par lettre simple en avril 2004 (alors que la lettre est arrivée à destination, puisque le chèque joint a été encaissé) concernant deux points (digicode ; gardien) que je vous demandais d'ajouter à l'ordre du jour, je vous ai confirmé ma demande par lettre recommandée du 6 juin 2003. Je vous confirme par la présente lettre que je maintiens cette demande, en prévision de l'assemblée générale prévue pour le mois de septembre. J'ajoute que divers documents émanant du conseil syndical signalent l'existence de problèmes de sécurité. Dès lors, je ne vois pas pourquoi mes propres demandes relatives à la sécurité seraient écartées. Les infractions commises dans mon appartement se perpétuent avec régularité, malgré les mesures de sécurité annoncées l'année dernière par M. GAGNAIRE (existence d'un dispositif de surveillance sophistiqué, télécommande du parking mise à disposition des agents du commissariat le plus proche,...). Quant à ma suggestion (poser un digicode), elle concerne un dispositif qui a le mérite d'être peu onéreux, à la différence des dispositifs proposés par le conseil syndical (remplacement de toutes les portes d'entrées d'immeuble).

#### Fuite d'eau dans mon appartement

En raison de l'urgence, j'ai rajouté une brève mention manuscrite dans ma lettre du 6 juin 2003, qui vous demandait de faire procéder à une recherche de fuite. Je vous fournis quelques explications supplémentaires.

J'ai constaté le 7 mai 2003 dans ma salle de bains l'existence d'une fuite d'eau provenant de l'étage supérieur et j'ai déclaré le sinistre le même jour à ma compagnie d'assurance (MONVOISIN). L'expert désigné (M. Philippe ANDRÉ - tél.: 01.49.49.42.96.) est passé à mon domicile le 12 juin 2003 et n'a pu déterminer l'origine de la fuite (gaine technique ? logement du dessus ?). Le 15 juin 2003, il vous a adressé un courrier demandant la réalisation d'une recherche de fuite et la réparation des dégâts. À cette occasion, je me suis aperçu que je ne connaissais pas le nom de la compagnie qui assure l'immeuble.

Le débit de l'eau qui suinte est parfois important et une recherche de fuite est nécessaire le plus tôt possible. J'ajoute que la fuite d'eau semble avoir une origine qui n'est pas accidentelle.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

LR + AR n° RA 2162 2714 4FR