Derby
AVOCATS

CABINET D'AVOCATS

Jean DELOM de MEZERAC
D.E.S. de droit de l'entreprise
Spécialiste en droit commercial et en droit social

Samuel CHEVRET
D.E.A. de droit privé
Spécialiste en droit du sport

Julie GRINGORE
DEA Propriété Littéraire Artistique et Industrielle

Amandine NAUD
DJCE/ Master 2 Droit des Affaires

Romuald PALAO
DESS Droit du Sport
DEA Droit Public

AVOCATS À LA COUR ASSOCIES

Elise DELAUNAY
DJCE/ Master 2 Droit des Affaires

Scheherazade FIHMI
Master 2 Droit Européen des Affaires

Estelle FRISÉ
Maîtrise en Carrières Judiciaires et Sciences Criminelles

Anthony MOTTAIS
Master 2 Droit du Sport

AVOCATS À LA COUR

83 rue Saint Pierre
14000 CAEN
Tél. 02 31 38 82 00
Fax. 02 31 38 82 50
Palais Case n° 81

3 Boulevard de Sébastopol
75001 PARIS
Tel. 01 40 26 48 15
Fax. 01 40 26 48 23
Toque A0729

3 rue Georges Berges
64100 BAYONNE
Tél. 09 63 52 09 45
Fax. 05 59 29 99 25

Sur Rendez-vous
Toute correspondance est à adresser à CAEN

contact@derby-avocats.com
www.derby-avocats.com

Cabinet secondaire
49 rue St-Martin
14400 BAYEUX

Membre d'une Association Agréée.
Le règlement par chèque est accepté.
AARPI Inter barreaux

CREDIT FONCIER DE FRANCE
19 rue des Capucines
75001 PARIS

Paris, le 9 avril 2018

Nos Réf. : **37929** - AN/VS
SDC RESIDENCE LA TOURELLE / CREDIT FONCIER DE FRANCE
n° à rappeler impérativement

LETTRE RECOMMANDEE AR

Monsieur le Directeur,

Je reviens vers vous en ma qualité de conseil du syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE sise 1 à 7 rue des Prés 27950 SAINT MARCEL, représenté par son syndic, le Cabinet LARS JEAN.

A deux reprises, par courriers recommandés, avec accusé de réception en date des 22 mars et 23 juin 2017, je vous ai alerté sur le retard anormal pris dans le traitement des dossiers de demandes d'emprunts collectifs présentées par le syndicat des copropriétaires LA TOURELLE, à savoir un emprunt collectif ECO PRET A TAUX ZERO, et un emprunt collectif PRET COPRO 100.

Pour autant, je crains que mes courriers soient restés sans effet. A tout le moins, ils sont restés sans réponse.

Je suis en conséquence amenée à vous adresser la présente mise en demeure d'indemniser la copropriété des préjudices subis par elle.

Au préalable, un historique me paraît indispensable.

Sur convocation en date du 16 février 2016, l'Assemblée Générale des copropriétaires s'est réunie le 29 mars 2016 afin notamment de voter d'importants travaux de réhabilitation des 7 bâtiments composant la copropriété (*travaux d'isolation des façades par l'extérieur, réfection de l'étanchéité des toitures/terrasses, ventilation, remplacement des portes d'entrée des halls, isolation des planchers hauts du sous-sol et*

du rez-de-chaussée, remplacement des plafonds hauts dans les halls, mises aux normes sécurité incendie, l'embellissement des cages d'escalier et la mise en place d'un contrôle d'accès).

A cette même assemblée générale, était votée la souscription d'un emprunt collectif ECO PRET A TAUX ZERO, et d'un emprunt collectif finançant 100% des travaux PRET COPRO 100.

Les copropriétaires disposaient d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'Assemblée Générale, réalisée le 8 avril 2016, pour informer le syndic de leur décision de participer à l'emprunt.

Le syndic s'est montré particulièrement diligent puisque dès le 27 mai 2016 il signalait à son interlocuteur du Crédit Foncier (*à l'époque Monsieur SIMON*) que le dossier était prêt et sollicitait quelques informations complémentaires afin de s'assurer qu'il était complet avant expédition.

Le 30 mai 2016, Madame MAGNIER-JEZOU, assistante de Monsieur SIMON, informait le Cabinet LARS'JEAN de ce que celui-ci était absent depuis plusieurs mois et qu'en conséquence elle reprenait la gestion du dossier.

Le 5 juillet 2016, le Cabinet LARS JEAN adressait au Crédit Foncier à RENNES les deux dossiers de prêt, conformément à la demande initiale de Monsieur SIMON qui avait indiqué que les dossiers seraient réorientés vers CHARENTON après contrôle à RENNES.

Les deux dossiers ont été réceptionnés à RENNES le 7 juillet 2016.

A la suite d'une relance téléphonique du Cabinet LARS JEAN, le 22 août 2016, le Crédit Foncier lui écrivait qu'il n'avait aucun dossier en cours concernant la résidence LA TOURELLE.

Finalement, après vérification, vos services ont été en mesure de retrouver les dossiers et de les adresser à Madame MAGNIER-JEZOU à CHARENTON pour vérification.

Cette dernière confirmait la réception des dossiers le 5 septembre 2016.

Ainsi, deux mois ont été perdus en raison d'une perte des dossiers par vos services.

Entre octobre 2016 et février 2017, outre les relances téléphoniques, le Cabinet LARS'JEAN a adressé au Crédit Foncier 4 relances écrites.

Alors que dès un entretien téléphonique du 11 octobre 2016, il était indiqué au syndic que des documents complémentaires devaient être fournis, la liste desdits documents n'a été transmise que le 17 février 2017, soit 5 mois après... et par une nouvelle interlocutrice, Madame MAGNIER-JEZOU ayant quitté son poste sans que personne ne reprenne effectivement la gestion du dossier.

Cette nouvelle carence se dispense de tout commentaire.

Par courrier du 24 mars 2017, le Cabinet LARS'JEAN transmettait les éléments complémentaires sollicités.

Cependant, de façon surprenante, par mail du 5 mai 2017 étaient sollicités de nouveaux documents complémentaires.... Le fait de ne pas avoir sollicité ces éléments dès le mail du 17 février 2017 constitue manifestement une nouvelle carence du CREDIT FONCIER.

Ces nouveaux éléments complémentaires ont été transmis par le syndic par courrier du 2 juin 2017.

Du fait de la perte des dossiers et du retard dans la transmission des demandes d'informations complémentaires, il a fallu presque un an pour que le dossier soit en état d'être transmis aux analystes avant présentation au Comité National.

Le dossier a été validé en Comité National le 21 juillet 2017 et, Monsieur Christophe BERSINI, nouveau Directeur de l'agence de Charenton, qui avait repris la gestion du dossier, annonçait donc immédiatement l'édition des offres en priorité.... Celles-ci furent adressées un mois et demi plus tard le 1er septembre 2017.

Manifestement, le Crédit Foncier a une appréciation toute relative de la priorité.

Les fonds n'ont été en conséquence débloqués que 13 septembre 2017.

L'important retard pris dans le traitement des demandes de prêts collectifs a eu de graves répercussions financières pour la copropriété LA TOURELLE.

Au vu du quantum des emprunts souscrits[1], le CREDIT FONCIER ne pouvait ignorer que sa carence serait lourde de conséquences.

Comme vous le savez, la copropriété doit transmettre, dans un délai de trois ans à compter de l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale, les justificatifs de ce que les travaux ont été réalisés conformément aux devis.

[1] Montant global de l'emprunt collectif ECO PRET A TAUX ZERO : 1 575 291,19 €
Montant global de l'emprunt collectif PRET COPRO 100 : 502 097,00 €

Or, si la copropriété avait attendu la réception des offres de prêts en septembre 2017 pour délivrer les ordres de services aux entreprises, la fin du chantier, hors intempéries, aurait été fixée à novembre 2018, ce qui laissait une marge de trois mois pour les intempéries et était en conséquence fortement risqué.

En outre, les devis validés par l'Assemblée Générale des copropriétaires et joints aux demandes de prêt avaient une durée de validité limitée. Or, les travaux doivent être exécutés conformément aux devis contenus dans les dossiers de prêts acceptés.

De plus, en cas de démarrage tardif du chantier, les entreprises auraient évidemment actualisé leurs devis sur la base de l'indice BT, ce qui aurait engendré un important surcoût pour les copropriétaires.

En résumé, la copropriété n'avait d'autre choix que de commencer le chantier en septembre 2016, comme elle l'a fait, après d'ailleurs s'être assurée que les dossiers de prêts avaient bien été réceptionnés par vos services.

Cependant, le retard pris par le CREDIT FONCIER dans le traitement du dossier et dans le déblocage des fonds a conduit la copropriété à se trouver dans une situation de blocage puisqu'elle n'était plus en mesure de financer la poursuite des travaux.

Le chantier a donc été arrêté au 1er mars 2017, à l'exception de l'isolation par l'extérieur du bâtiment 2 qui a été achevée fin juin 2017.

Le chantier n'a pu reprendre que le 9 août 2017, dès validation des dossiers par le Comité National.

Après négociations, il s'en induit un surcoût pour la copropriété LA TOURELLE se décomposant comme suit :

- Devis société FIR DEVELOPPEMENT : surcoût de 65.000 € HT, soit 71.500 € TTC,
- Surcoût maitrise d'œuvre : 61.547,36 € HT, soit 73.856,83 € TTC.

Il en résulte un préjudice pour la copropriété LA TOURELLE d'un montant de 145.356,83 €.

L'assemblée générale des copropriétaires du 28 mars 2018 a voté une autorisation d'agir en justice à l'encontre du Crédit Foncier afin d'obtenir indemnisation de ce préjudice.

Toutefois, je suis autorisée à vous adresser au préalable la présente réclamation amiable.

A défaut de réponse de votre part d'ici un mois, je serai contrainte de saisir le Tribunal de Grande Instance afin de faire valoir les droits de la copropriété LA TOURELLE en justice.

La présente vaut tentative de règlement amiable au sens de l'article 56 du Code de Procédure Civile et mise en demeure faisant courir les intérêts.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations distinguées.

Amandine NAUD

***P.J.**: Courrier de la Sté VPI INGENIERIE du 23.08.2017*