Association des Locataires du 10 rue du docteur Roux

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

La présidente,

GECINA
A l'attention de M. Loic HERVE
Directeur de l'Immobilier Résidentiel
16 rue des capucines
75 084 PARIS cedex 02

Paris, le 25 avril 2017

Objet : Projet Villa M, boulevard Pasteur, Paris 15è

Monsieur le Directeur,

Nous avions évoqué en décembre dernier le devenir du jardin, avec notamment le projet Pariculteurs de plantes à tisanes porté par la start-up Tisanes Urbaines, en lien avec le projet de réhabilitation de l'hôtel Méditel sis boulevard Pasteur et dénommé Villa M.

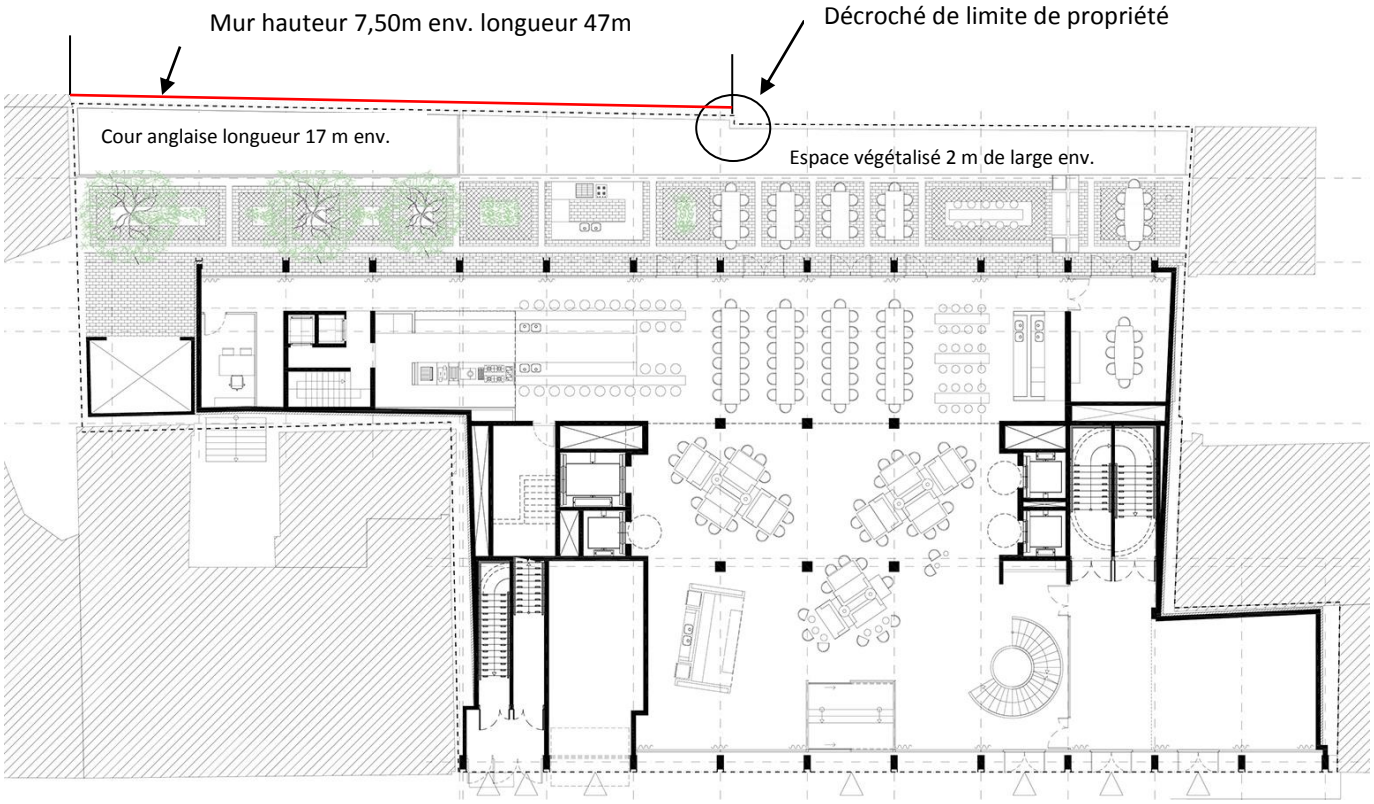
Vous ne pouvez donc en ignorer les grandes lignes, mais ce courrier est destiné à appeler particulièrement votre attention sur les conditions d'exécution du chantier et sur les conséquences du projet sur notre résidence, en matière de nuisances sonores possibles et directement liées à l'activité de restauration.

En effet, ce projet prévoit, de ce que nous avons pu comprendre, de la déconstruction, mais également, en mitoyenneté de notre résidence, des démolitions d'assez grande ampleur, en couleur bleue hachurée ci-dessous

Boite N°131, 10 rue du docteur Roux 75015 PARIS – courriel : 10ruedudocteurroux@laposte.net
Site internet : www.10ruedudocteurroux.com

A cet égard, nous sommes particulièrement inquiets car l'examen des plans du projet, notamment celui du RdC, fait apparaitre une limite de propriété qui laisse penser que le mur de clôture, d'une hauteur de 7,50 m environ, propriété exclusive de Gecina, va être démoli aussi.

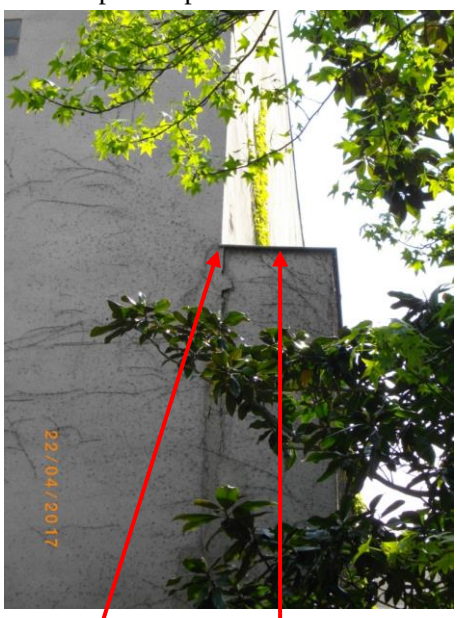
Ce mur de 47 m de long est édifié de l'angle de la parcelle 23 jusqu'au droit de la parcelle 20 (cf plan cadastral). La parcelle 20 commence au décroché de limite de propriété mentionné sur le plan ci-dessous.



Dans le projet du plan de rez-de-chaussée, une cour anglaise est mentionnée en limite de propriété, sur une longueur équivalente à celle de l'édicule de descente du parking de la résidence, soit 17 m environ.

Cette précision est troublante car si le mur est conservé, la cour anglaise devrait s'étendre sur la totalité de la longueur du mur (47 m) et non être limitée à la longueur de l'édicule de rampe de parking (17 m).

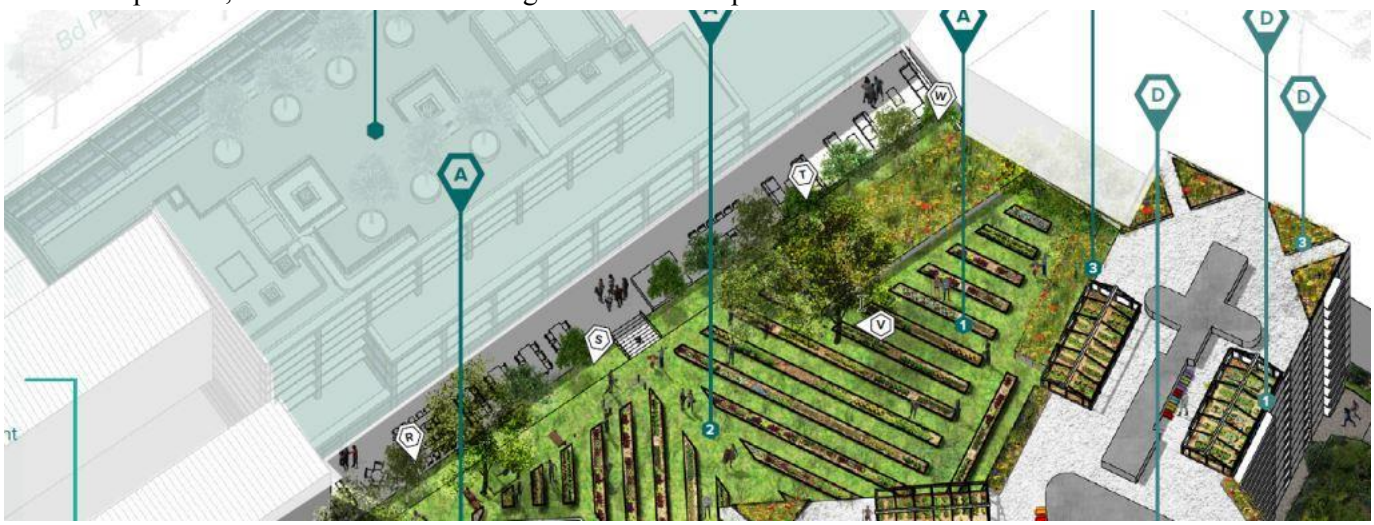
Or ce mur est la propriété exclusive de Gecina, si l'on en juge par son sommet dont la pente unique renvoie les eaux de pluie vers notre parcelle. Outre cette marque de non mitoyenneté définie par le code civil, les photos prises ne laissent aucun doute sur ce point. :



Sommet du mur limites de propriété au décroché du plan fissure entre les 2 propriétés

Limite de propriété nette, sans mitoyenneté

Sur les coupes du projet que nous nous sommes procurées, l'édicule de couverture de rampe de parking est dessiné à sa hauteur réelle (2 m environ) tandis que ce mur n'est pas mentionné, ce qui confirmerait sa disparition, en cohérence avec l'image librement interprétée du concours Pariculteurs.



Cette situation est préoccupante car la suppression de ce mur n'apporterait aucun bénéfice à l'immeuble ou à ses résidents, bien au contraire, ce qui apparait comme clairement contraire aux intérêts du propriétaire et de ses actionnaires. Aussi, nous vous remercions de bien vouloir nous apporter des éclaircissements quant à la propriété vérifiée de ce mur, son éventuelle cession à la SCI IMOVILLA M - GPM, 34 boulevard de Courcelles, 75017 PARIS ou l'existence d'un accord les autorisant à le démolir.

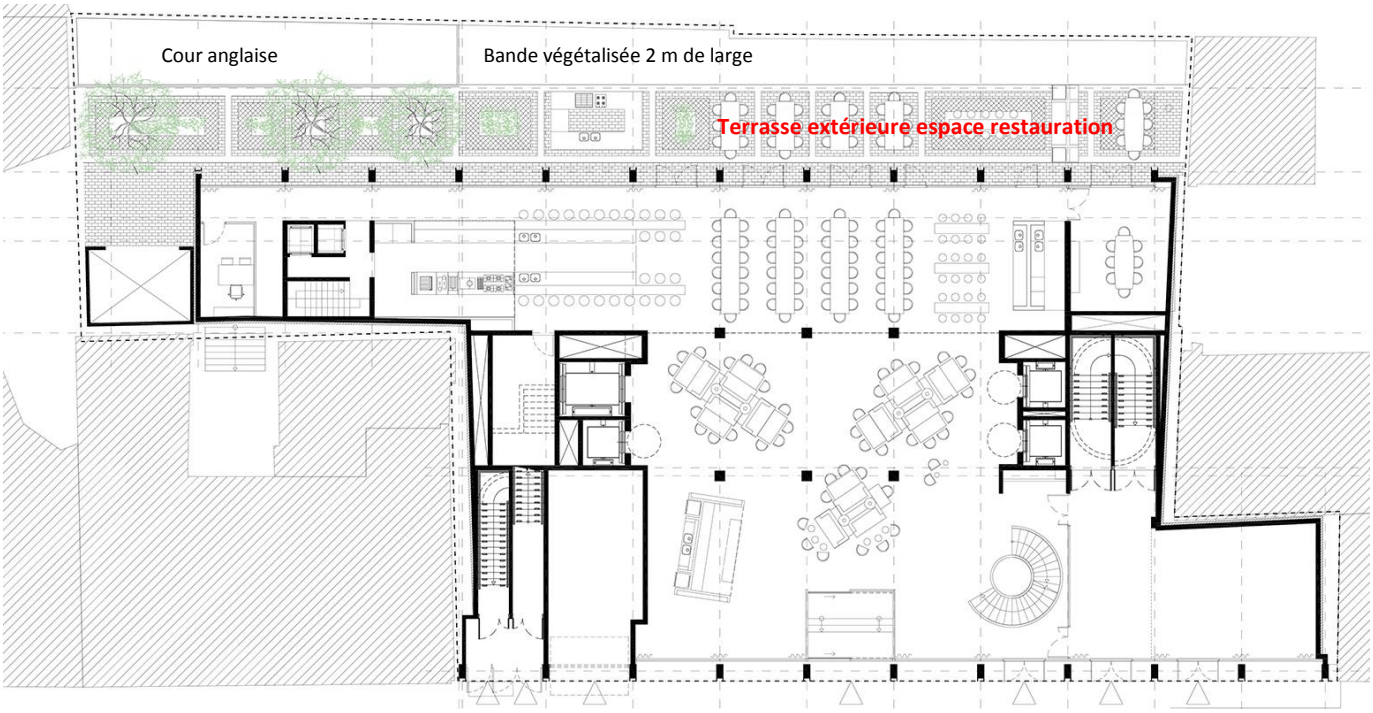
Dans l'hypothèse d'une pleine propriété de Gecina, sans acte modifiant l'état patrimonial, les palissades de chantier étant en cours d'installation par l'entreprise de démolition, il conviendrait de rapidement tirer au clair le devenir du mur avant que les engins ne soient à l'œuvre et que l'irréversible ne soit engagé.

Les démolitions des bâtiments vont directement impacter la résidence, particulièrement des appartements des bâtiments 1, 2, 3 et 4 dont les fenêtres des séjours et chambres font face aux immeubles concernés.

L'absence d'information donnée aux locataires suscite les plus grandes craintes, et c'est la raison pour laquelle nous vous demandons instamment d'obtenir du maitre d'ouvrage des précisions sur les dispositions contractuelles de limitation des nuisances prescrites dans les marchés d'entreprises, les modalités de déconstruction et de démolition définies, les matériels et engins envisagés (grignoteuses…), les horaires retenus, les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et d'empoussièrement pendant le chantier.

Le jardin de l'immeuble ne devrait pas subir de dommages puisque le chantier voisin ne peut outrepasser les limites de propriété, mais nous vous demandons malgré tout d'obtenir des garanties sur ces points et des engagements de méthodologies d'interventions.

Enfin, s'agissant du projet Villa M lui-même, je souhaiterais porter à votre connaissance le projet de restauration qui prévoit une terrasse extérieure, sur la totalité de la largeur de l'ensemble immobilier, en limite de notre jardin dont elle ne sera séparée que par une bande végétalisée de 2 mètres.



Jusqu'à présent, l'activité de restauration du Méditel était très restreinte, mais le projet prévoit que celle-ci soit considérablement développée. Or la configuration des parcelles et l'architecture des immeubles créent en cœur d'ilot une caisse de résonnance qui amplifie les sons et les rend particulièrement audibles et préjudiciables à la tranquillité des locataires.
Nous pouvons craindre qu'une activité de restauration extérieure en soirée ne génère un trouble de jouissance très important et par là même, pour le propriétaire, un facteur avéré de dépréciation du patrimoine.

Je crois devoir vous informer que les riverains du 187 rue de Vaugirard (représentés par le cabinet Michel Hectus SAS, 25 boulevard Arago, Paris 13è) ont semble-t-il et pour les mêmes raisons, engagé un recours pour empêcher la création de cette activité.

Vous jugerez, en votre qualité de directeur du patrimoine résidentiel, de l'opportunité d'étudier cette question avec l'exploitant de la Villa M pour limiter l'activité de restauration extérieure et la supprimer en soirée.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Béatrice RIEY