

AMICALE DES RÉSIDENTS
GROUPE LAUZIN ATLASREBEVAL
R É S I D E N C E A T L A S I I
8, rue Lauzin 75019 PARIS

A G I F R A N C E
G r o u p e C D C
5, rue Bellini
9 2 8 0 0 P U T E A U X

à l'attention de:
Madame RAISON
Monsieur DELAUNAY

le mercredi 18 octobre 2000

Objet : **GESTION ATLAS II**

Madame, Monsieur,

Suite à nos différents entretiens, nous vous transmettons, bien volontiers, un premier inventaire des anomalies et dysfonctionnements que nous avons pu relever dans l'exécution des contrats de location des résidents.

Nous les avons classés par "gestionnaires" nous semblant impliqués et vous demandons de bien vouloir excuser nos éventuelles erreurs d'affectations vers Marabel, Villa ou Agifrance.

Si nous avons tenu compte des redressements d'anomalies dont l'imminence des travaux nous paraissait établie (*ex: remplacement de la "baraque de chantier" du 16 par une nouvelle cabine d'ascenseur*), il se peut qu'un certain nombre d'items aient déjà fait l'objet d'actions de la part du gestionnaire impliqué mais que celles-ci ne soient pas encore visible.

Nous avons par ailleurs rappelé l'antériorité de l'expression de la demande, appuyée sur des documents transmis en leur temps à Agifrance par l'Amicale, ainsi que le degré d'urgence qui nous semble devoir être considéré pour chacune d'entre elle, notamment quand un danger est évident.

Enfin, si cette liste paraît encore conséquente, elle ne fait pas apparaître l'ensemble des actions positives déjà engagées par Agifrance et constatées par les Résidents, notamment depuis le 1 février dernier, quand le poste de gardien supprimé au 4^{ème} trimestre 1998 a été rétabli; ce dont nous vous remercions bien évidemment.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Dominique DARDEL
Pour l'amicale des résidents du
Groupe Lauzin Atlas Rébéval

***Amicale des Résidents
du Groupe
Lauzin Atlas Rébéval***

***Inventaire
des
Anomalies de gestion
au
16 octobre 2000***

1 - GESTIONNAIRE VILLA

1.1 - Accès - 2 à 10 allée Pernette du Guillet - Zone D (par la rue de l'Atlas)

1.1.1 - Piétons

1 11/1999

- Alors que 2 voies véhicules de 2,35 mètres de largeur ont été pratiquées, au droit des numéros 2 à 6 la largeur du passage piéton n'est que de 60cm environ, ce qui n'autorise pas le passage de poussettes, de landaus, le croisement de piétons (hauteur des plots qui délimitent le trottoir et interdisent le parking illégitime des véhicules = 26cm).

- Depuis le mois de juin 2000 et pendant encore vraisemblablement plus d'un an, un pied d'échafaudage destiné au ravalement de l'immeuble empêche tout passage piéton.

1 10/2000

Il n'y a donc **pas de Droit de Passage pour les résidents** et visiteurs des 12,14 et 16 de l'allée Pernette du Guillet.

1.1.2 - Véhicules d'Urgence et Sécurité

Danger 11/1999

Au droit du numéro 8, 2 massifs de 30 cm de hauteur, contenant terre et gazon, restreignent le passage à 1,18 mètre environ.

Ces massifs interdisent radicalement l'accès des véhicules à la Résidence Atlas II d'autant qu'en amont de ces massifs, une "seringue" de 80 mètres dont seuls les usagers des parkings de la Résidence Atlas I munis d'une carte codée peuvent s'affranchir, empêche tout demi-tour.

Il n'y a donc **pas d'accès de la Résidence Atlas II pour les ambulances, véhicules pompiers**, véhicules d'entretien et de déménagement, taxis...

1.1.3 - Chantier de ravalement

3 10/2000

Une base technique (2 bungalows mobiles et un atelier) a été installée sur les parkings désarmés de la zone D. Celle-ci n'est pas clôturée et laisse accessible des matériaux (sacs poubelles garnis, pots de peinture) et des matériels (éléments d'échafaudage, planches disjointes) à risques sur un passage piétons sans qu'aucune annonce, légale ou de courtoisie, n'ait été affichée, tant sur la nature, que la durée, la qualité des maîtres d'ouvrage et d'oeuvre, des bureaux de contrôle ...

1.2 - Chauffage - (*chaufferie principale sous-sols résidence Atlas I, station dans parking
Résidence Atlas II*)

1.2.1 - Eau Chaude

1 11/1999

La quantité disponible est souvent insuffisante, notamment durant les matinées des samedis, dimanches et jours fériés.

1.2.2 - Chauffage

1 11/1999

Les appartements des étages inférieurs sont surchauffés.

Les appartements des étages supérieurs sont sous chauffés (l'hiver dernier, des températures de 16 ont été relevées).

1.2.3 - Prix facturés

2 11/1999

Depuis octobre 1999, l'Amicale des Résidents demande vainement une réunion avec le Gestionnaire Villa et le prestataire Dalkia pour connaître les éléments constitutifs de la facturation qui semble être répartie sur les résidents sans contrôles systématiques et rigoureux.

2 - GESTIONNAIRE MARABEL

(Immeuble Rébéval I)

2.1 - Parkings 17 bis rue Rébéval

2.1.1 - Dispositifs Anti-panique

Danger 11/1999

2.1.1.1 - Niveau Ø: à gauche de l'emplacement parking n 13, la porte équipée d'une barre anti-panique et clairement signalée comme porte de Sortie est bloquée fermée, sur une porte boulonnée et soudée.

2.1.1.2 - Niveau -1: après l'emplacement du parking n 70, un mur de parpaings, sans aucune signalisation, cache un couloir au bout duquel se trouve une porte de secours avec poignée anti-panique.

En cas de panique, de quelle qu'origine que ce soit, les résidents sont donc naturellement dirigés vers une sortie interdite, alors que celle qui est possible est cachée.

2.1.2 - Equipements électriques

1 11/1999

Pratiquement toutes les armoires électriques sont ouvertes, sans aucune restriction d'accès.

2.1.2 - Tags nazis

3 11/1999

Une croix gammée trône depuis plus de 2 ans sur le mur d'une rampe d'accès du niveau 1.

3 - GESTIONNAIRE AGIFRANCE

3.1 - Zone E - Résidence Atlas II

3.1.1 - Numéro 12

2 11/1999

- La porte d'accès au couloir des caves et du local poubelles est sortie de ses gongs depuis des mois. La porte du local poubelle ne peut se fermer, le bois ayant gonflé sous le coup des fréquentes fuites d'eau.

3.1.2 - Numéro 14

3.1.2.1 - Hall d'accès - Jardin intérieur:

Danger 11/1999

Les angles à 90° des massifs décoratifs bordant l'escalier sont tranchants et extrêmement dangereux.

3.1.2.2 - Les mécanismes de fermetures des 2 portes d'accès du hall (jardin Atlas et jardin intérieur) sont notoirement insuffisants, les portes constamment ouvertes, laissent libre accès aux appartements du 14.

2 11/1999

3.1.3 - Numéro 16

3.1.3.1 - Locaux vides ordures des étages

3 11/1999

. Le mur côté colonne vides ordures est entièrement écaillé apparemment suite à un dégât des eaux ancien.

. Un nombre conséquent d'extracteurs d'air manque.

. Des trappes sous les baquets des vides ordures sont ouvertes et révèlent des amas de gravats.

Les mêmes constatations s'imposent à chaque niveau de cet immeuble jusqu'au 6ème étage.

Les extracteurs d'air, encore en place, des locaux communs sont tous dans un état de salissures extrême.

3.1.3.2 - accès du hall RC1 depuis le jardin intérieur Atlas II / Rébéval I

3 11/1999

. Il n'y a pas de bouton lumière à l'extérieur, ce qui rend délicat la nuit, l'usage de la clé pour l'ouverture de la porte du hall.

3.1.4 - Observations communes aux 12, 14 & 16.

3.1.4.1 - Distribution d'eau froide

3 11/1999

. Etant donné le mauvais état de la tuyauterie qui ne connaît pas de mois sans d'importantes fuites, l'installation de compteurs d'eau individuels éviterait la désagréable impression de payer des erreurs des gestions, quand il faut souvent plusieurs jours à l'entreprise extérieure pour réagir à une fuite.

3.1.4.2 - Ventilation

Danger 11/1999

. Les circuits de ventilation des espaces communs, tout comme ceux des parties privatives, ne semblent pas avoir fait l'objet d'une quelconque intervention depuis des années, voire, depuis la réception des bâtiments, alors qu'une enquête auprès des locataires n'a pas mis en évidence des branchements interdits de hôtes sur les circuits des cuisines, et que les conduits, à tous les échelons, sont encombrés de débris divers et d'amas conséquents de poussières.

. Au lieu d'aspirer, les circuits des locaux d'habitation rejettent une abondante poussière grasse, multipliant les risques sanitaires *(une enquête technique sera engagée sur cet aspect particulier, plusieurs locataires se plaignant de troubles qui pourraient lui être imputés)*.

3.1.4.3 - Amiante

2 11/1999

. Les halls confinés qui desservent les niveaux -1 des ascenseurs recueillent des conduites d'eau chaude dont les gaines iso-thermiques dépiutées pourraient mettre en suspension dans l'air des particules d'amiante.

Le rapport d'enquête produit par l'entreprise Contrôle et prévention, ne traite pas ce risque, tout comme elle ne semble pas s'être préoccupée de l'éventualité que les supports panneaux extérieurs des fenêtres en façade sur l'allée aient été pour partie constitués d'amiante.

3.1.4.4 - Panneaux signalétiques

3 11/1999

. les panneaux d'évacuation affichés indiquent tous des numéros de téléphone très largement obsolètes - 687 86 03 ou 18.

3.1.4.5 - Eaux pluviales

3 11/1999

. il a été récemment installé sur les bords inférieurs des panneaux des fenêtres de la façade côté rue de l'Atlas, et sur les gardes corps du côté jardin intérieur, des plaques métalliques qui ont pour effet, lors des jours de pluies, d'encaisser les chocs des eaux pluviales collectées ou en ruissellement, et de les amplifier, créant ainsi une nuisance sonore difficilement supportable.

3.1.4.6 - Sécurité des caves

2 11/1999

. en 1999, les clés d'accès aux couloirs des caves ont été renouvelées! Et la même clé a été fournie par Agifrance à tous les locataires usagers des caves des 12, 14 et 16, les mêmes qui ouvrent les locaux vélos des rez-de-chaussée, sans distinction de l'appartenance des caves à telle ou telle cage d'escalier. On a ainsi facilité les circulations illicites dans les caves et leurs visites inamicales et les vols.

3.1.4.7 - Mobilier technique

3 11/1999

Les armoires des compteurs électriques et les armoires TV câbles sont ouvertes à tous vents, des serrures n'ayant apparemment jamais été posées.

3.1.5 - Espaces verts Résidence Atlas II (coté rue de l'Atlas)

3.1.5.1 - Au droit du hall d'entrée du 12, plusieurs tuiles du muret de support de l'éclairage au sol sont manquantes, créant des aspérités pouvant présenter un danger.

3 11/1999

3.1.5.2 - Au droit du hall d'entrée du 16, plusieurs tuiles de la margelle protégeant d'accès au duplex du gardien sont aussi manquantes.

3 11/1999

3.1.5.3 - Les plantations pratiquées en 1998 ont été abandonnées, sans entretien: des lierres sauvages les recouvrent et les ont parfois étouffées.

3 10/2000

3.1.5.4 - Il n'y a pas d'espace destiné aux besoins des chiens, ce qui justifie que leurs maîtres les autorisent à utiliser le peu d'espace pelouse pour ce faire, au détriment des enfants.

1 10/2000

3.1.5.5 - Alors que les entrées des 12 et 14 sont normalement éclairées la nuit, des zones d'ombre importantes demeurent à l'entrée du 16, notamment sous les arbres au delà du duplex du gardien, où se trouve de fait un lieu hors regards disponibles pour tous les actes de malveillance.

1 10/2000

3.2 - Zone C - Jardin intérieur aux résidences Atlas II et Rébéval I

3.2.1 - L'entretien de l'**éclairage est aléatoire**. Des lampes sont éteintes depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, comme celle qui doit éclairer l'accès du RC1 du numéro 16.

3 11/1999

3.2.2 - Les **corbeilles extérieures** sont **délabrées** depuis un temps certain.

3 11/1999

3.2.3 - Il n'y a pas d'espace destiné aux **besoins des chiens**, ce qui justifie que leurs maîtres les autorisent à utiliser le bac à sable des enfants pour ce faire.

3 11/1999

3.2.4 - **Surplomb du Jardin Public**: Une partie du garde-corps installé pour éviter les chutes dans le jardin public, près de 10 mètres en dessous, est tout à fait symbolique (à peine une vingtaine de centimètres), surtout dans un jardin destiné aux enfants!

Danger 11/1999

3.2.5 - Bac à Sable

3.2.5.1 - Il n'est ni protégé des, ni interdit aux chiens qui se font un plaisir de s'y épandre, sous les regards détournés de certains maîtres

1 10/2000

3.2.5.2 - Les socles en bétons des mobiliers d'aires de jeux démontés l'été passé affleurent à la surface du sable.

Danger 10/2000

3.3 - Parkings communs aux résidences Atlas II et Rébéval I

3.3.1 - Portes Basculantes

3.3.1.1 - Les machineries et/ou mécanismes électroniques des portes d'accès 17 bis rue Rébéval sont constamment en pannes avec des délais de réparation qui peuvent atteindre 6 semaines pendant lesquelles les immeubles sont accessibles sans clés. **2 11/1999**

3.3.1.2 - Les armoires électriques des portes d'accès sont perpétuellement ouvertes. Tout le monde peut y opérer les modifications volontaires ou involontaires qu'il souhaite. **3 11/1999**

3.3.1.3 - La glace de l'armoire de sécurité extérieure (sur la façade extérieure du 17bis - à coté des portes basculantes) est brisée, coupes circuits à tous vents. **Danger 10/2000**

3.3.2 - Electricité

- Pratiquement toutes les armoires des 3 niveaux des parkings sont ouvertes à tous. **3 11/1999**

- De nombreuses prises électriques sont hors circuit. **3 10/2000**

3.4 - Circulation dans le groupe

1 11/1999

Les résidents d'Atlas II sont les seuls du groupe Lauzin, Atlas, Rébéval à ne pouvoir accéder au groupe d'immeubles par les rues Lauzin et Rébéval.

Cela complique considérablement leurs mouvements depuis la partie commerçante du quartier, les obligeant à contourner le carrefour Atlas Rébéval pour rejoindre leurs appartements (allongement du trajet de plusieurs centaines de mètres), alors que leurs clés magnétiques d'accès aux parkings pourraient aisément et à peu de frais recevoir une double programmation (parkings et portes Lauzin / Rébéval).