



1977-2001

Amicale des Résidents (CNL) du Groupe Lauzin-Atlas-Rébéval

Paris, le 10 mai 2001

à : Madame Jacqueline **PAPAZIAN**, Gestion patrimoine **CNP**
AGIFRANCE 5, rue Bellini 92806 PUTEAUX CEDEX
Fax : 01 49 03 43 62

Réf. : MAA-GL/01-018

RECOMMANDÉ A.R.

Objet : charges récupérables Lauzin 2-3 1998 et 1999

Références : notre lettre du 6 décembre 1999 ; notre entretien téléphonique de novembre 2000

Madame,

Lors de nos entretiens de fin 1999 au siège d'AGIFRANCE en vue d'examiner les comptes de charges récupérables 1998, nous avons passé en revue un certain nombre de points, mais nous avons achoppé sur le poste Contrats. En effet, vous n'étiez pas en mesure de nous présenter les textes des contrats, ni les pièces justificatives des interventions des fournisseurs.

Faute de pouvoir recenser les clauses contractuelles, et de les mettre en relation avec des dates, fréquences et natures d'interventions, nous ne pouvions valider les dépenses correspondantes. Nous voulions examiner les fiches et/ou la « main courante » remplie par les fournisseurs relatant l'objet des diverses interventions, les éventuels problèmes rencontrés, de façon à évaluer la matérialité de ces prestations et leur conformité aux attentes des résidents.

Notre requête visant le poste Contrat était – est toujours – motivée par de multiples observations et témoignages de terrain, qui mettent en doute l'exécution de certains contrats, la qualité des interventions, leurs fréquences et leur pertinence. Qu'il s'agisse des contrats de surveillance, de nettoyage, d'espaces verts, d'entretien VMC (Ventilation Mécanique Centralisée), d'ascenseurs, etc ... l'état des équipements ou parties communes concernés démontre que les prestations, quand elles ont eu lieu, n'ont pas atteint le seuil permettant d'obtenir un état ou un aspect normal. Certains contrats, comme par exemple l'entretien VMC, sont de toute évidence illusoires, car leur exécution selon les règles en la matière, aurait motivé un avis préalable aux résidents, voire une visite en leur domicile.

Nous souhaitons donc consulter les clauses et fiches d'interventions des entreprises sous contrats d'entretien/maintenance, qu'il s'agisse de contrats en régie directe, ou relevant de l'Intersyndicale (espaces verts, parkings, interphones, ascenseurs, vide-ordures, éclairage, ...).

Comme nous l'avons écrit : « *Le retard pris pour l'établissement des comptes, de même que le quittancement, sur le mois de décembre 1999, d'un solde au titre des charges récupérables 1998, ne seront pas opposables à ce travail qui pourra le cas échéant se traduire par un montant rectifié, selon l'appréciation qui sera faite du bien fondé du caractère récupérable de ce montant.* ». Quant aux comptes 1999, que nous ne souhaitons pas valider avant d'avoir conclu sur 1998, la courte fenêtre réservée pour les vérifier n'aura matériellement pas permis de les examiner avant leur quittancement. En effet, ils ont été établis fort tard en raison, semble-t-il, des difficultés liées à l'imputation de plusieurs taux successifs de TVA. Peu de temps après leur annonce, vous avez reçu l'ordre de quitter le solde sans délai. Ces comptes 1999 ne sont donc toujours pas validés, et le grief qui pèse sur les dépenses 1998 concerne manifestement aussi les comptes 1999. Votre hypothèse selon laquelle les contrats et fiches d'intervention étaient en possession du Gardien de la Copropriété ne s'est jusqu'ici pas vérifiée.

Dans l'attente de la Table Ronde prévue les 11, 12 et 13 juin 2001, nous restons disponibles pour examiner tout élément de nature à résoudre ce contentieux, et vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les meilleures,

Marie-Antoinette **ANGÉNIEUX**

Vice-Présidente Lauzin 2-3

A .

Gérard **LAUTON**

Président de l'Amicale.