



1977-2002

www.arglar.com

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

**Att. : Les Résidents du Groupe Lauzin 2 - Lauzin 3
Les Sociétés AGIFRANCE et GFF-Patrimoine**

Quelle gestion de la Copropriété Lauzin 2-3 ? Agifrance → GFF-Patrimoine → Syndic Judiciaire → ???

**Réf. : a) courrier du 02-09-02 Amicale → Direction Général de GFF-Patrimoine
b) constat d'huissier réalisé sur requête de l'Amicale le 19 juin 2002**

Sujet sensible depuis la création de la Copropriété en 1991, la gestion de la résidence Lauzin 2-3 ne peut se comprendre sans la mise en perspective de la période 1974-1991 dont elle a hérité. Il en découle une proposition de lecture des enjeux actuels tenant compte des risques inhérents à la désignation d'un Administrateur Judiciaire, récemment intervenue (voir plus bas). Quel scénario mettre en œuvre maintenant pour concourir à l'objectif du retour à une gestion satisfaisante de la résidence ?

A) Dernière minute :

Deux requêtes avaient été formulées en vue de la désignation d'un administrateur judiciaire. La première, émanant de deux copropriétaires, dont l'audience était prévue le 26 septembre, la seconde émanant de l'actuel syndic GFF-Patrimoine, qui a déjà abouti à une Ordonnance de Référé, comme annoncé Sylvie AIDE, Directrice de GFF-Patrimoine, dans un courrier adressé aux copropriétaires. D'autres scénarios n'étaient-ils pas envisageables ?

B) Bref historique :

Dès la création de la copropriété Lauzin 2-3 en 1991-92, la fonction de syndic a été occupée par Agifrance (MM. Parisot, Huon) et, à la fin de la décennie 90 par une autre filiale de la CDC, GFF-Patrimoine (Groupement Foncier de France, MM. J-Y. Gannac et C. Lamoussière).

Les Conventions des parties communes aux diverses résidences de l'ensemble immobilier Lauzin - Atlas - Rébéval (7) ont été gérées tout d'abord par une Association Foncière Urbaine (AFU) dirigée par la composante majoritaire CNP-CDC à travers la SCIC-Gestion B au cours des 2 décennies 70-80, qui, après requête de 3 copropriétés Lauzin 1, Atlas 1 (VILLA) et Rébéval 1 (MARABEL) auprès du TGI de Paris, a été dissoute en décembre 1981. Lors de cette instance, l'Amicale a opté pour le maintien de l'AFU, avec des garanties de fonctionnement concerté au sein de celle-ci, estimant prioritaire que le Grand Ensemble ne soit pas amené à tomber sous la coupe du Cabinet VILLA.

Nous avons alors subi pendant 3 ans la désignation d'un Administrateur Judiciaire pour le Grand Ensemble - Maître Marie-Thérèse GARNIER - qui s'est traduite par un abandon alarmant de l'entretien des parties communes (cf. les 2 constats d'huissier réalisés sur requête de l'Amicale les 12 juillet et 18 novembre 1983).

A la fin de l'année 1984, ont été créées des Unions de Syndicats régies par 7 Conventions. Celles relatives au chauffage et aux espaces verts ont été dirigées jusqu'en juillet 1998 par le Cabinet VILLA, puis à sa suite par Agifrance-Syndic et enfin par GFF-Patrimoine. Notons que les archives des Conventions, passées successivement de la Tour Bellini à VILLA puis de VILLA à GFF, semblent aujourd'hui incomplètes.

Cela concerne singulièrement le contrat CGC → PARITHERM → DALKIA (chauffage, production d'eau chaude, distribution d'eau chaude et froide, ventilation mécanique centralisée (appartements), extraction des fumées (parkings).

Les visites de ces archives effectuées pour le Groupe de Travail Intersyndical Chauffage au cours de l'année 2002 (G.Lauton et P.Moreau) ont montré que maints documents contractuels produits au cours du mandat VILLA sont manquants, ce qui rend malaisé de reconstituer les événements antérieurs au mandat GFF. On peut craindre que les Conseils Syndicaux des 2 résidences n'aient guère supervisé les passations de dossiers intervenues lors de ces 2 épisodes.

C) Une gestion défaillante d'AGIFRANCE, puis de GFF :

Comme indiqué dans un récent courrier de l'Amicale au Directeur Général de GFF-Patrimoine (**Réf. a**), les défaillances dans la gestion de la résidence Lauzin 2-3 ne datent pas d'hier : **« D'une façon générale, la tradition créée dès les années 70 a été celle d'une gestion éloignée des résidents, peu accessible à une concertation sur les choix concernant notre habitat ».**

Cet aspect, héritage de la gestion locative des immeubles par les mandataires successifs de la CNP, se retrouve également dans la gestion de copropriété des immeubles Lauzin 1 gérés depuis leur mise en service en 1973 par le Cabinet VILLA, comme l'affirment les résidents qui nous en ont fait part. S'agissant du groupe Lauzin 2-3, le courrier précité de l'Amicale indique aussi :

« Côté gestion de copropriété (AGIFRANCE puis GFF), nous avons vite perçu les difficultés manifestes d'un passage de relais entre les 2 structures – certaines archives sont encore détenues par AGIFRANCE – mais aussi un surprenant « turnover » se traduisant par 4 gérants dans l'intervalle de 4 ans (pour mémoire, MM. PARISOT, HUON, GANNAC ont précédé M. LAMOISSIÈRE), et par la disparition de l'ingénieure-architecte. Le passage de relais, qui aurait dû permettre de faire du neuf, nous a vivement inquiétés quand nous nous sommes aperçus de l'effectif très réduit de l'équipe de gestion au sein de GFF ».

Si cette équipe est vraiment réduite sur le plan administratif, elle s'avère totalement démunie sur le plan technique, comme expliqué dans le passage suivant du même courrier :

« Si au sein d'AGIFRANCE, certains dossiers techniques semblaient trop accaparés par un bureau s'estimant seul compétent pour en connaître et pour décider, en revanche au sein de GFF, ces dossiers n'ont plus été réellement suivis dans leur dimension technique faute d'un personnel approprié, puisque notamment l'ingénieure attachée à notre équipe n'a pas été remplacée. Cela nous a exposés à trois types de préjudices :

1) un manque de suivi technique des contrats de prestations (...),

2) une dépendance excessive vis à vis de partenaires extérieurs (cabinets d'experts),
3) une dégradation du cadre de vie (jardins, parties communes, hygiène sécurité, ...) ».

On peut ici soupçonner la stratégie de GFF visant à conquérir des parts de marché en acquérant de multiples gestionnaires de biens au prix du sacrifice de la qualité : services, équipements, maintenance. En témoignent la dégradation du cadre de vie des parties communes et le manque criant de suivi technique et administratif des contrats de prestations (constat, **Réf. b**).

Une telle situation ne peut durer. L'alternative se partage entre un changement radical de la part de GFF, et un changement de syndic. Dans les deux cas, la copropriété doit exiger de fermes **garanties en termes de compétences, d'écoute des habitants et de qualité de gestion** : composition de l'équipe, qualification et états de service de chaque intervenant, logistique et ressources humaines mises en œuvre, Cahier des Charges contraignant. Qu'il s'agisse de GFF ou d'un autre syndic, **le Conseil Syndical doit assurer son rôle de contrôle**, sans s'en remettre à des choix qui ne coïncident pas automatiquement avec l'intérêt des résidents.

D) Quelle alternative suite à la désignation d'un syndic judiciaire :

Rappelons tout d'abord que l'Amicale, dont le rôle et l'apport ont été salués lors de la réunion d'avril 2002 du Conseil Syndical, n'a pas été informée du projet d'une assignation auprès du TGI de Paris, tendant à la désignation d'un syndic judiciaire. Si cette procédure a le mérite de mettre en lumière les carences de la gestion, la question se pose des stratégies possibles pour atteindre l'objectif principal : obtenir rapidement un **suivi professionnel et concerté** de la résidence. D'où l'intérêt d'une discussion stratégique afin que l'on aboutisse à une issue bénéfique.

Car, le passage par la désignation d'un syndic judiciaire ne doit pas conduire à offrir « sur un plateau » à VILLA la gestion du Grand Ensemble, alors que ce syndic n'a pas démontré, bien au contraire, en tant que directeur de Conventions, son aptitude à assurer le suivi des contrats ni la transparence des comptes. Pour information, le Cabinet VILLA venant d'être racheté par la Caisse des Dépôts et Consignations, pourrait bien entrer dans le giron de GFF !

E) Proposition de démarches concrètes pour 2002 - 2003 :

Une alternative à l'assignation aurait pu être trouvée pour peser sur la suite des événements, notamment en empruntant les voies suivantes :

- ♦ Réunir le **Conseil Syndical** (prérogative de son Président),
- ♦ Obtenir la convocation d'une **AG** sur l'ordre du jour des Comptes et des Résolutions légales, ce qui pouvait être entrepris (moyennant une mise en demeure si nécessaire),
- ♦ Mettre à l'étude le recrutement d'un syndic à désigner au plus tôt en **2002-2003**, selon un **cahier des charges** exigeant à préparer,
- ♦ Éclaircir les **intentions de la CNP** en matière de choix d'un Syndic, sachant que sa gestion locative et son opération de mise en vente peuvent être passablement obérées par la désignation de l'Administrateur Judiciaire,

♦ Dans l'hypothèse d'une nouvelle candidature de **GFF**, mais aussi vis à vis de **tout candidat** à un mandat de syndic, examiner les garanties explicites de conformité au cahier des charges élaboré préalablement.

Le Secteur **COPROPRIÉTÉ** de la CNL récemment consulté, avait conseillé de faire proroger l'actuel syndic de quelques mois afin de ne pas transmettre ce lourd dossier à un **syndic judiciaire** qui pourrait choisir de jouer la montre. Ces quelques mois auraient permis à la Copropriété de se déterminer au cours de l'année 2003 en évitant la parenthèse d'une **administration judiciaire**.

Au delà de la résidence Lauzin 2-3, l'enjeu est également celui de la gestion du Grand Ensemble. Cela concerne donc, directement ou indirectement, près d'un millier de logements.

Merci de votre attention et de votre contribution à un dialogue constructif auquel l'Amicale des Résidents doit être partie prenante.

Paris 19^{ème}, le 18 octobre 2002

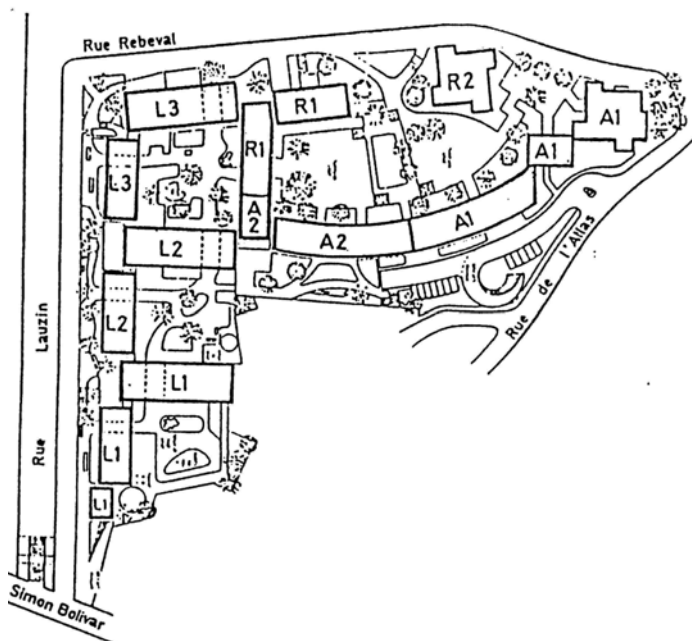
Antoinette ANGÉNIEUX (Lauzin 2), Emmanuel GRENIER (Lauzin 3), Olivier ROSEC (Lauzin 3),
Dominique DARDEL (Atlas 2), Henri JULIEN (Rébéval 1), p.o. : Gérard LAUTON (Lauzin 2).

[lettre ouverte].

1^{ère} version : 15-09-02

2^{ème} version : 18-10-02.

PLAN DE L'ENSEMBLE LAUZIN-ATLAS-RÉBÉVAL



N.B. : immeubles mis en service en 1973-76.

ENTITÉS DE L'ENSEMBLE LAUZIN-ATLAS-RÉBÉVAL

Entité	Copro ?	Bailleur	Gér.Loc.	Syndic
Lauzin 1	oui			VILLA
Lauzin 23	oui	CNP	Agifrance	GFF
Rébéval 1	non	CGRPCE	Agifrance	
Atlas 2	non	CDC	Agifrance	
Atlas 1	oui			VILLA
ENSEMBLE				GFF

N.B. : au titre de la gestion des parties communes aux 5 groupes d'immeubles, ont été créées des Unions de Syndicats régies par 7 Conventions portant sur : Chauffage, Espaces extérieurs, parkings, etc.