

IN MEMORIAM

A quelques semaines d'intervalle nous apprenons la disparition de trois compagnons des premiers jours des Grandes-Terres.

Ils avaient occupé des postes de responsabilité dans l'exercice de leurs activités professionnelles, ce qui les avait incités à s'intéresser de près à la gestion de la résidence en cours de construction et dans laquelle ils venaient juste d'emménager.

Il faut revenir aux sources pour mesurer l'importance de leur action dans un contexte juridique compliqué et une opération tout à fait inédite par sa dimension et sa nouveauté.

C'est le premier grand ensemble en accession à la propriété d'après guerre apportant le confort moderne dans un site enchanteur près d'un village historique et d'une belle forêt domaniale. Ce grand chantier, avec certains aspects lunaires et des enjeux considérables à résoudre avec la municipalité d'équipements nécessaires au développement des activités culturelles, artistiques, sportives, sans oublier toutes celles à caractère social, étaient matières à solliciter la participation des nouveaux résidents.

Et en premier lieu avec le promoteur et gérant la réception des travaux, le contrôle des comptes, la gestion des services communs de l'intendance de tous les jours et la mise en oeuvre d'une organisation susceptible de maîtriser les problèmes à venir d'une ville prévue pour 6000 résidents et venant modifier profondément l'urbanisme du vieux village de 3700 habitants.

Dès les premiers numéros de la "Gazette", journal "officiel des copropriétaires" parus il y a 50 ans, leurs noms figurent dans les procès verbaux des conseils de gestion.

C'est l'époque des SCIC et il faudra de longues années et plusieurs étapes pour parvenir à stabiliser une situation difficile, dont on peut rappeler les principales :

1. Constitution d'une société unique le 17 décembre 1955 "Société Civile Immobilière de Construction de Marly Grandes terres" (SCIC) elle sera ensuite partagée en dix "SCIC" de square essentiellement pour des raisons de financement progressif

- Permis de construire délivré le 5 07 1955 modifié le 29 02 1956.
- Cahier des charges de la construction et statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL) unique, régie par la loi du 21 06 1865 et chargée de gérer les servitudes et travaux résultant des conditions du cahier des charges approuvés par le préfet le 27 12 1956.
- Règlement de copropriété commun établi par le promoteur gérant le 06 05 1959.
- Les acquéreurs de parts des SCIC de square deviennent associés de l'ASL et ont droit à la jouissance de leur appartement dès livraison
- Le premier square des Sablons est terminé en 1957 et les suivants se succèdent tous les six mois jusqu'en 1961.

2. Du 21 05 1957 au 31 12 1962, l'ASL est administrée par un syndic professionnel provisoire délégué du gérant Monsieur MAISTRE qui dirige un organisme privé, la Régie Foncière de l'île de France, en qualité de support logistique.

- Les Assemblées Générales des associés porteurs de part de chaque SCIC de square élisent parmi eux les membres du conseil de surveillance et deux des leurs représentants au conseil de gestion, chargé de contrôler la gestion du syndic.

3. En accord avec le promoteur M. MANERA à la fin du mandat du syndic provisoire M. MAISTRE LE 31 décembre 1962 la responsabilité de l'ASL est transférée en gestion directe à un copropriétaire du conseil de gestion élu par ses pairs. Un Directeur est recruté, M. MATTON, chargé du bureau composé du personnel de l'ex Régie Foncière, dans les mêmes locaux du centre commercial

4. Parution de la loi sur les statuts de la copropriété des immeubles bâtis le 10 juillet 1965 et du décret d'application le 17 03 1967

5. Les conseils de surveillance et leurs Présidents procèdent dans leurs SCIC :

- A la réception des travaux en 1961 et 1962 qui obtiendront de la mairie les certificats de conformité puis d'habitabilité.
- Au contrôle des comptes de construction
- A la liquidation de leurs SCIC respectives après être mandatés par leurs Assemblée Générale en conseil de gérance et de liquidation
- Le retrait successif de porteur de parts permet par acte notarial l'attribution statutaire des biens et des droits de propriété aux associés porteurs des parts concernés, ainsi que le solde des prêts consentis par le comptoir des Entrepreneur et le Crédit Foncier à la SCIC, pour leur quote-part, compte tenu des primes à la construction octroyées.

6. Les Assemblées générales des associés des différentes SCIC du 26 06 1968.

- Prennent acte de la bonne fin des travaux et de la sincérité des comptes de construction ; l'objet social des SCIC étant atteint leur dissolution peut être prononcée avec l'attribution des parts aux copropriétaires et des prêts.
- Les syndicats coopératifs de copropriétaires succèdent aux SCIC.
- Les conseils de gérance et de liquidation (anciennement conseils de surveillance) deviennent les conseils syndicaux et leurs Présidents, les Présidents-Syndics.
- L'association ASL est transformée en Union des Syndicats des Grandes Terres (USGT) dont les membres sont les Syndicats Coopératifs issus des anciennes SCIC.

Le Président de l'Union comme les Vice Présidents sont élus par leurs pairs.

- Le conseil de gestion devient l'Assemblée Générale de l'Union constituée pas les Présidents Syndics assistés des Vice présidents également élus par leurs conseils syndicaux.

- Les réunions communes des conseils de surveillance deviennent l'assemblée plénière des conseils syndicaux.
- Le Directeur des services de gestion est chargé du support logistique.

* * * *

Ainsi, l'association des biens immobiliers constituée au départ pour réaliser le Grand Ensemble arrive après de nombreuses péripéties et treize années plus tard à une association de personnes dont l'organisation ne changera plus. Elle demeure cependant complexe en fonction des contraintes de la loi sur le statut de la copropriété régissant les syndicats coopératifs et de la nécessité de préserver l'unité originelle du domaine et des parties indivisées grâce à l'Union relevant d'un statut juridique différent.

Nos trois compagnons ont suivi cette longue "maturation" technique, administrative, financière et juridique et participé avec assiduité à toutes les évolutions jusqu'à leur conclusion qui ne s'annonçait pas évidente. Ils avaient l'enthousiasme et l'esprit pionnier des premiers arrivants avec la volonté de parfaire sur le terrain l'unité de voisinage imaginée par l'Architecte Marcel LODS, sur les principes de la charte d'Athènes

C'est ainsi qu'ils se déclarent dès leur installation "candidats bénévoles pour être élus par les copropriétaires" de leur SCIC au conseil de surveillance et représentants au conseil de gestion.

M. Jacques TROUDE au square des Villebenettes depuis Octobre 1957 entre aussitôt au conseil de gestion, il présidera son conseil de surveillance de nombreuses années et sera le premier Président de l'Association syndicale (ASL) en gestion directe par les copropriétaires du 1^{er} janvier 1963 au 31 décembre 1964 mettant en place les bases de la nouvelle organisation. Il animera des commissions de travail en particulier budgétaire et juridique et restera présent jusqu'à son départ des Grandes Terres quelques années plus tard.

M. Simon BANKHALTER au square de Saint Germain sera aussi élu membre du conseil de gestion dès 1959 et durant de nombreuses années participera aux conseils de surveillance puis aux conseils syndicaux. Il y a peu de temps encore il présidait la commission de contrôle des comptes en raison de ses grandes compétences en expertise comptable.

M. Jean BRIAND au square des Ormes dès 1961 sera aussi un membre très actif au sein de son conseil de surveillance puis du conseil syndical qu'il présidera de très nombreuses années en devenant Président Syndic du Syndicat et vice président de l'ASL puis Vice Président de l'Union jusqu'au moment de son départ en retraite en 1980 en province. Il présidera très longtemps avec efficacité et ténacité l'importante commission de fonctionnement devenue Bâtiments / VRD.

* * * *

Le Préfet de la région Ile de France, Préfet de Paris, nous a informé récemment que les Grandes Terres avaient été retenues

pour recevoir le label "Patrimoine du XX^e siècle".

Ce label est une déclinaison nationale d'une recommandation Européenne visant à distinguer les constructions remarquables du siècle dernier. La qualité architecturale, les données esthétiques, mais aussi l'apport du point de vue de l'histoire et des techniques sont les critères qui ont présidé à la sélection des édifices choisis.

Cette distinction honore les Grandes Terres et leurs concepteurs et justifie les efforts consacrés dès l'origine par les gestionnaires pour préserver ce patrimoine. Il appartenait aux premiers, conscients de l'importance de l'enjeu, de forger les moyens de l'association à mettre en œuvre pour montrer la voie de l'excellence aux générations suivantes.

Les trois compagnons dont nous honorons la mémoire aujourd'hui étaient de ceux-là. Ils avaient dû bénéficier d'une heureuse combinaison de leurs gènes héréditaires qui les avaient dotés de neurones et de synapses vivaces et aussi d'une robuste constitution associée à une bonne dose de vertus cardinales.

Tout cela peut expliquer leur efficacité dans l'action et, le destin aidant, leur longévité. Car ils avaient dépassé l'espérance de vie actuelle pour atteindre le stade de la sagesse que l'on se plaît à accorder aux octogénaires et même pour deux d'entre eux approcher celui de la sérénité des nonagénaires.

Ils avaient su mobiliser leur forte personnalité, leur énergie et leur temps au service de tous pour construire, avec un certain don de visionnaire une organisation toujours d'actualité un demi-siècle plus tard.

Persuadés que des copropriétaires seraient beaucoup plus motivés pour gérer leur patrimoine, ils avaient estimé qu'ils pouvaient remplacer des syndics professionnels 'généralistes' dans la mesure où ils pouvaient faire appel en tant que besoin à des spécialistes plus compétents dans leurs domaines propres.

Aussi, avec quelques autres "Pères Fondateurs" ils avaient initié la gestion directe des copropriétaires basée sur le principe de la démocratie représentative par voie électorale favorisant l'élection de bénévoles de bonne volonté, à leur image, pour parvenir à une structure originale équilibrée bien que rassemblant des éléments différents en raison de leur cohérence.

Et depuis en vertu de l'indépendance juridique des syndicats et de leur interdépendance au sein de l'Union, préservant l'unité du Domaine, les Présidents Syndics assistés des Vice présidents élus, collaborent étroitement dans une Direction Collégiale présidée par le Président de l'Union, responsable de son administration.

MM. TROUDE, BANKHALTER et BRIAND sont entrés dans l'histoire des Grandes Terres, puisqu'ils ont été parmi ceux qui en ont écrit les premières pages.

Leur disparition nous attriste, en rappelant le souvenir des moments de travail fervent pour la communauté du 'village' qui trouvaient leur récompense dans la satisfaction du devoir accompli.

Nous adressons à leurs familles nos plus vives condoléances.

Le 1^{er} novembre 2009

Francis PRADELLES