

Association LRDV
Eric Moisan / Marie-Christine Gaulin
2 rue de la Paix
64440 EAUX-BONNES
à
Madame le Bâtonnier
Ordre des Avocats de Pau
3 bis, rue Gassiot
64000 PAU

Objet : Analyse courrier de Me GALLARDO à M. RIO, membre de LRDV

Madame le Bâtonnier,

Nous faisons suite à notre saisine déontologique des 5 et 16 octobre 2025 visant Me Jean-Michel Gallardo, ainsi qu'à nos courriers et pièces complémentaires des 6 mars 2026 déjà transmis à votre Ordre.

Après relecture attentive de la réponse de Me Gallardo du 17 novembre 2025 à M. RIO, nous souhaitons, dans un souci de clarté et de bonne administration de notre saisine, formuler les observations récapitulatives suivantes.

À titre liminaire, il apparaît que ce courrier répond **imparfaitement** au grief déontologique soumis à votre appréciation.

Plusieurs de ses développements relèvent moins d'une réponse au fond que d'une tentative de disqualification des auteurs de la saisine et de reformulation du débat sur un terrain distinct de celui soumis à l'Ordre. Il tend en particulier à présenter de manière partielle la situation de la copropriété, à personnaliser le dossier autour de certains copropriétaires, à minimiser l'intervention ancienne de Me Gallardo, et à substituer à la question centrale, **celle de la compatibilité d'interventions successives dans un même dossier au profit d'intérêts objectivement antagonistes**, des considérations polémiques ou périphériques.

Autrement dit, la difficulté n'est pas seulement que Me Gallardo conteste les griefs ; elle tient à ce que **sa réponse paraît déplacer le débat**, admettre le minimum, puis réduire artificiellement la portée des interventions anciennes reconnues, sans répondre directement à la question déontologique soumise à votre appréciation :

comment un même avocat peut-il, dans un dossier identique, être intervenu antérieurement au soutien des intérêts de la copropriété sur les questions du parking, des charges et du régime applicable, puis défendre aujourd'hui le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'EPSA sur une thèse objectivement inverse ?

La présente saisine n'a pas pour objet de trancher le fond du litige immobilier ou institutionnel, mais d'apprécier, au regard des pièces produites, la compatibilité déontologique des interventions successives de Me Gallardo dans un même dossier au profit d'intérêts aujourd'hui opposés.

1. Sur la qualification de LRDV comme « groupuscule »

Me Gallardo indique que Monsieur Michel Rio ferait partie d'un « *groupuscule qui s'appelle LRDV GOURETTE* ».

Une telle formulation relève de la polémique et non d'une description objective. LRDV est une association regroupant 400 des 800 copropriétaires du Valentin. Elle ne saurait être réduite à une entité marginale par un simple effet de langage.

Cette présentation apparaît d'autant plus discutable que l'association LRDV est une association déclarée, structurée, et que l'administrateur provisoire évoque lui-même, dans ses écritures récentes, « un groupe structuré de copropriétaires » constituant « le noyau de l'association LRDV auteur de la saisine ».

2. Sur la présentation du dossier comme un simple défaut d'entretien privé

Me Gallardo expose que la copropriété serait menacée de ruine « pour ne pas avoir été entretenue pendant plus de cinquante ans ».

Cette présentation est réductrice.

Elle tend à faire croire que le dossier porterait indistinctement sur des immeubles d'habitation insuffisamment entretenus, alors que les pièces montrent que les difficultés majeures concernent au premier chef la plateforme qualifiée de « *place publique* » dans le règlement de copropriété de 1968, ses accès, ses ouvrages associés et leurs usages, dans un contexte dépassant le seul cadre privatif, au sein d'un ensemble dont l'organisation juridique initiale et le règlement de copropriété ont été arrêtés à l'époque où le Département, client de Me Gallardo, était propriétaire du terrain et portait l'opération d'aménagement.

Le dossier ne peut donc être présenté comme celui d'un simple ensemble résidentiel insuffisamment entretenu, alors que l'ouvrage en cause est lui-même décrit, dans les écritures récentes, comme participant au fonctionnement global de la station.

Les écritures récentes de l'administrateur provisoire confirment d'ailleurs que la situation excède le seul cadre d'un défaut d'entretien privatif.

Il y est indiqué que le coût estimatif d'environ 40 millions d'euros « *n'est pas la conséquence d'un simple programme de travaux lourds, mais d'une restructuration profonde de l'immeuble* », qu'« *une démolition d'ampleur est nécessaire préalablement à toute réhabilitation* », impliquant « *la modification et la suppression de lots constituant des parties privatives* », et que « *la viabilité d'une poursuite sous seule maîtrise d'ouvrage du syndicat est objectivement limitée* ».

L'administrateur provisoire ajoute que la mission « *dépasse nécessairement le seul cadre de gestion interne du syndicat* » et que la résolution de l'opération « *excède, en l'état, le seul cadre de gestion interne du syndicat* ».

Il expose également que « *des éléments d'infrastructure et d'aménagement participant au fonctionnement global de la station ont été juridiquement intégrés dans le périmètre d'une copropriété privée* », générant « *une imbrication structurelle entre des charges supportées par le syndicat et des usages ou enjeux dépassant le seul cadre strictement privatif* ».

La présentation de Me Gallardo apparaît ainsi à tout le moins partielle, dès lors que l'administrateur provisoire décrit lui-même une opération juridiquement et foncièrement bloquée, dont la résolution dépasse le seul cadre d'un simple défaut d'entretien privé de la copropriété.

3. Sur l'évocation d'une démolition et d'une expropriation « pour une valeur symbolique »

Me Gallardo écrit que les copropriétaires « *risquent d'être confrontés à une obligation de démolition et à une expropriation pour une valeur symbolique* ».

Cette formulation est particulièrement notable.

Elle révèle qu'à la date de son courrier, Me Gallardo envisageait explicitement l'hypothèse d'une démolition et d'une expropriation pour une valeur symbolique. Une telle affirmation dépasse la simple réponse technique au grief déontologique et éclaire la manière dont il appréhende l'issue possible du dossier.

Cette mention doit d'ailleurs être rapprochée des écritures récentes de l'administrateur provisoire, qui indiquent que des opérations de cette ampleur nécessitent généralement la mise en place d'un « *dispositif public* » pouvant prendre la forme d'un « *plan de sauvegarde, [d'une] déclaration d'utilité publique, [d'une] expropriation ou [d'un] droit de délaissement* ».

Sans préjuger des suites exactes du dossier, ces écritures confirment que les perspectives de **démolition et de dépossession foncière** ne relèvent pas d'une pure abstraction rhétorique.

Dans ce contexte, la formulation retenue par Me Gallardo peut légitimement appeler interrogation.

Elle laisse en effet apparaître qu'une issue particulièrement défavorable aux copropriétaires était déjà intégrée à son raisonnement, alors même que les écritures récentes de l'administrateur provisoire décrivent une situation plus complexe, marquée par l'imbrication entre infrastructures privées et fonctionnement général de la station, ainsi que par l'intervention ou les responsabilités possibles de personnes publiques.

Autrement dit, cette présentation peut donner le sentiment d'une lecture du dossier dans laquelle les conséquences les plus lourdes pèsent d'abord sur les copropriétaires, sans que soient mises en lumière avec la même netteté les responsabilités institutionnelles et structurelles également en cause. Sans qu'il y ait lieu, à ce stade, d'imputer à Me Gallardo une intention ou une manœuvre particulière, une telle convergence appelle à tout le moins un examen attentif au regard des exigences de loyauté, de délicatesse et de prévention des conflits d'intérêts.

4. Sur la personnalisation du dossier autour de M. Thierry Loustaunau

Me Gallardo indique que les copropriétaires seraient « *animés par un dénommé Thierry Loustaunau* » qui aurait assuré de manière illégale la gestion de syndicats secondaires sans existence légale.

Cette personnalisation du dossier est sans incidence sur la question déontologique soumise à l'Ordre. M. Thierry Loustaunau est membre de l'association LRDV ; il n'en est ni l'incarnation exclusive ni l'objet de la présente saisine.

La question posée ne porte pas sur la sociologie interne de LRDV ni sur le rôle allégué de tel ou tel copropriétaire, mais sur les interventions successives de Me Gallardo dans un même dossier.

En outre, quand bien même la situation juridique de certains syndicats secondaires aurait ensuite été discutée, cela n'efface ni leur fonctionnement historique, ni le fait qu'ils ont constitué pendant des années des interlocuteurs réels du dossier. Surtout, cela ne répond en rien à la question du conflit d'intérêts.

5. Sur les imputations personnelles formulées contre les auteurs de la saisine

La réponse de Me Gallardo comporte plusieurs appréciations qui excèdent la simple contradiction au fond.

Les expressions relatives à des « *dénonciations calomnieuses* », à des « *plaintes absurdes* » ou à des démarches « *mal intentionnées* » relèvent davantage de la disqualification personnelle que d'une réponse précise au grief déontologique.

La mise en cause nominative de M. Thierry Loustaunau, présenté comme animateur d'un dispositif illégal, excède elle aussi le cadre d'une simple réponse contradictoire et appelle une particulière réserve, dès lors qu'elle tend à personnaliser artificiellement la difficulté déontologique soumise à l'Ordre.

Ces imputations personnelles paraissent étrangères au cœur du débat.

Elles ne dispensent nullement Me Gallardo de répondre aux contradictions soulevées au sujet de ses propres interventions successives dans ce dossier.

6. Sur sa qualité actuelle de conseil du Département et de l'EPSA

Me Gallardo rappelle qu'il représente aujourd'hui le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'EPSA.

Cette qualité actuelle n'est pas contestée en elle-même. Ce qui est en cause est exclusivement sa compatibilité avec l'intervention antérieure qu'il admet lui-même sur le même dossier, au bénéfice de la copropriété concernée par le parking du Valentin.

7. Sur les « attaques personnelles », « recours absurdes » et « plaintes mal intentionnées »

Ces appréciations générales ne constituent pas une réponse au grief déontologique soulevé.

La présente saisine ne porte pas sur une querelle de personnes, mais sur une difficulté déontologique précise, appuyée sur des pièces écrites contemporaines, relatives à des interventions successives dans le même dossier au profit d'intérêts objectivement antagonistes.

8. Sur la référence à Me Vigie et à un lien familial allégué

Me Gallardo indique encore que l'accusation serait la même que celle portée par Me Vigie, qu'il présente comme le neveu de l'un des membres du « groupuscule ».

Cette référence est sans incidence sur la question déontologique soumise à l'Ordre.

L'existence alléguée d'un lien familial entre un tiers et un membre de l'association ne modifie ni la teneur des pièces produites, ni la portée des contradictions relevées.

9. Sur l'admission d'une intervention ancienne

Me Gallardo reconnaît avoir rédigé « *un courrier de consultation et un courrier relatifs à l'application de la police des établissements recevant du public à un parking de copropriété* ».

Cette formulation confirme précisément l'existence d'une intervention professionnelle antérieure sur le parking du Valentin.

La difficulté déontologique commence là : même minimisée, cette intervention portait déjà sur un objet

qui se trouve aujourd'hui au cœur du litige.

Le caractère ancien ou supposément « *archivé* » du dossier est sans incidence sur la question posée, dès lors que l'intervention reconnue portait sur le même objet que celui aujourd'hui litigieux.

La qualification ultérieure de « *consultation théorique* » ne suffit pas à neutraliser la portée d'une intervention identifiée, relative à un parking de copropriété déterminé, sur un objet aujourd'hui au cœur du litige.

10. Sur l'affirmation selon laquelle cette intervention n'aurait pas été faite pour les parties aujourd'hui adverses

Me Gallardo soutient que cette note n'aurait pas été faite pour l'une quelconque des parties aujourd'hui opposées au Département ou à l'EPSA.

Cette affirmation appelle une attention particulière.

Elle révèle, dans la construction même de sa réponse, une tentative de resserrement très étroit de son intervention passée, réduite à une simple « *note* », prétendument abstraite, théorique et détachée de toute partie aujourd'hui en cause.

Or une telle présentation paraît difficilement conciliable avec les pièces déjà versées au dossier.

Celles-ci ne décrivent pas une intervention impersonnelle ou purement doctrinale, mais une intervention rattachée à la copropriété concernée par le parc de stationnement couvert du Valentin, **Me Gallardo s'y présentant lui-même comme le conseil de cette copropriété.**

Surtout, si les pièces produites établissent, comme elles paraissent le faire, que Me Gallardo n'est pas seulement intervenu par voie de consultation, mais a également conseillé, assisté et représenté les intérêts de la copropriété ou des structures qui en assuraient alors l'expression, dans des démarches ou procédures dirigées contre l'EPSA et le Département, alors la présentation actuelle de son rôle passé se trouve sérieusement contredite.

La difficulté déontologique ne porterait donc pas seulement sur l'existence d'une consultation ancienne, mais sur des interventions plus larges, accomplies dans le même dossier, au profit d'intérêts qu'il combat aujourd'hui en qualité de conseil du Département des Pyrénées-Atlantiques et de l'EPSA.

Autrement dit, plus Me Gallardo cherche à réduire son rôle passé à une « *note* » isolée, plus les pièces paraissent mettre en évidence que son intervention était, en réalité, plus concrète, plus engagée et plus directement rattachée aux intérêts aujourd'hui opposés à ceux qu'il défend.

Les faits objectivés par les pièces versées au dossier ne se laissent pas aisément réduire par une simple requalification rétrospective.

11. Sur les syndicats secondaires qu'il dit aujourd'hui dépourvus d'existence légale

Me Gallardo soutient désormais que les syndicats secondaires concernés étaient sans existence légale.

Or il convient de relever, d'une part, que cette inexistence alléguée n'allait nullement de soi à l'époque de son intervention de 2007 et, d'autre part, que c'est précisément Me Gallardo lui-même qui, ultérieurement, pour le compte du Département des Pyrénées-Atlantiques, a saisi les juridictions afin de faire juger cette absence d'existence légale.

Il ne peut dès lors utilement se prévaloir aujourd'hui, pour minimiser ou neutraliser son intervention ancienne, d'une situation juridique dont la consécration contentieuse a été recherchée postérieurement

par lui-même au bénéfice de la partie adverse.

Cette circonstance appelle d'autant plus attention que la contestation de l'existence de ces syndicats secondaires n'a pas eu un effet seulement technique. Si, comme les pièces paraissent le montrer, ces structures ont fonctionné pendant plus de cinq décennies comme interlocuteurs réels du dossier, avec une gestion identifiable, des échanges, des décisions et une capacité concrète à porter certaines contestations, leur remise en cause a eu pour conséquence de priver les copropriétaires d'un cadre historique et opérationnel de représentation sur des ouvrages et des charges précisément litigieux.

Autrement dit, la qualification d'inexistence légale invoquée aujourd'hui ne peut être traitée comme une donnée neutre, intemporelle et rétroactivement évidente. Elle s'inscrit dans une séquence contentieuse postérieure ayant eu pour effet d'affaiblir des structures qui constituaient, en pratique, des interlocuteurs identifiés sur les questions du parking, de la plateforme, des charges et des responsabilités en débat.

S'il en est ainsi, il appartient à Me Gallardo d'expliquer dans quel cadre exact il est intervenu en 2007, pour le compte de qui il a été saisi, et à quel titre il a accepté d'être rémunéré.

Autrement dit, s'il considère aujourd'hui que les structures concernées étaient juridiquement inexistantes ou irrégulières, il n'explique ni pourquoi il a alors accepté d'intervenir dans ce cadre, ni comment cette analyse, dont la consécration contentieuse a été recherchée postérieurement par lui-même pour le compte du Département, pourrait aujourd'hui effacer la réalité matérielle de son intervention dans l'intérêt de la copropriété concernée.

12. Sur l'absence alléguée de représentation procédurale

Me Gallardo affirme n'avoir jamais représenté l'une quelconque des parties dans l'une quelconque des procédures évoquées.

Cette formulation est étroite.

Elle restreint la réponse à la seule représentation contentieuse, alors que la difficulté déontologique soulevée porte plus largement sur une intervention antérieure comme conseil dans le même dossier, au bénéfice d'intérêts aujourd'hui combattus.

13. Sur l'absence alléguée d'informations particulières communiquées à l'époque

Me Gallardo affirme qu'aucune information particulière ne lui aurait été communiquée à l'époque et qu'il voit mal quels éléments auraient pu créer un conflit d'intérêts.

À supposer même qu'aucune information confidentielle déterminante ne lui ait été transmise, la difficulté déontologique ne s'épuise pas dans ce seul point. Elle tient aussi à la loyauté, à l'absence de conflit d'intérêts, à son apparence, et à la compatibilité d'interventions successives dans un même dossier au profit d'intérêts désormais antagonistes.

La question n'est donc pas de savoir si Me Gallardo « voit mal » en quoi un conflit d'intérêts pourrait exister, mais si, objectivement, ses interventions successives dans le même dossier sont compatibles avec les exigences de loyauté, d'indépendance et de prévention des conflits d'intérêts.

14. Synthèse

En définitive, la réponse de Me Gallardo ne dissipe pas la difficulté déontologique soulevée.

Elle admet une intervention ancienne sur le même objet, mais paraît surtout chercher à en redéfinir a

posteriori le périmètre, en la resserrant autour d'une simple « *consultation théorique* », tout en substituant aux explications attendues des appréciations polémiques sur les plaignants et une présentation partielle du dossier.

Cette formulation appelle réserve.

Elle paraît en effet difficilement conciliable avec les pièces contemporaines déjà produites, lesquelles tendent à établir une intervention plus concrète, plus engagée et plus directement rattachée à la défense d'intérêts aujourd'hui objectivement antagonistes à ceux qu'il soutient désormais.

La réponse de Me Gallardo donne ainsi le sentiment d'une minimisation rétrospective de son rôle ancien : elle en réduit la portée déclarée, alors même que les pièces versées au dossier paraissent, au contraire, en révéler la consistance réelle. Il appartiendra à l'Ordre d'apprécier cette discordance, étant observé que les faits résultant des pièces contemporaines demeurent, pour leur part, difficilement contournables.

La présentation retenue par Me Gallardo apparaît d'autant moins convaincante que les écritures récentes de l'administrateur provisoire décrivent elles-mêmes une opération impliquant restructuration profonde, démolition d'ampleur, suppression de lots privatifs, intervention publique possible et dépassement du seul cadre de gestion interne du syndicat. L'administrateur provisoire indique en outre avoir saisi le préfet afin de solliciter la constitution d'une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde, ce qui confirme que le traitement du dossier est désormais assumé, dans ses propres écritures, comme relevant d'une logique institutionnelle dépassant la seule gestion interne de la copropriété.

Plusieurs questions essentielles demeurent ainsi sans réponse satisfaisante :

- dans quel cadre exact il est intervenu en 2007 ;
- pour le compte de quelle entité ou de quels intérêts il a été saisi ;
- à quel titre il a accepté d'être rémunéré si les structures concernées étaient, selon lui, dépourvues d'existence légale ;
- quelle a été exactement l'étendue de son intervention réelle au bénéfice de la copropriété ou des structures qui en assuraient alors l'expression ;
- et comment il estime compatibles, au regard des exigences de loyauté, de délicatesse et de prévention des conflits d'intérêts, ses interventions successives au profit d'intérêts aujourd'hui objectivement antagonistes.

Notre démarche n'a pas pour objet de solliciter de l'Ordre qu'il tire par avance telle ou telle conséquence pratique sur la conduite actuelle du dossier, mais de lui soumettre, sur pièces, une difficulté déontologique sérieuse tenant à la compatibilité de ces interventions successives. Il appartiendra, le cas échéant, à l'Ordre seul d'en apprécier la portée.

Dans ces conditions, nous vous remercions de bien vouloir apprécier sa réponse à la lumière des pièces déjà produites et des contradictions relevées ci-dessus.

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


Pour l'association LRDV

La Présidence

Pau le 9 mars 2026