

Pour compte rendu de la réunion du vendredi 14 février 2020 de 11h à 14h, avec la présence de la 1ère adjointe au maire, de l'élu à l'habitat, des responsables du service habitat, du directeur général de l'association Force Citoyenne ainsi que des copropriétaires du 4 rue d'Ambourget.

Rappel de la chronologie des faits

- Le 4 septembre 2003, Maître Blériot est désigné comme administrateur provisoire par le juge du TGI de Bobigny avec pour mission de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation du syndic
- Le 7 octobre 2003, par ordonnance pouvoir élargi pour le syndicat primaire des copropriétaires
- Le 23 janvier 2004 pouvoir élargi pour le syndicat secondaire des copropriétaires pour la gestion et le redressement de la moré.

- En 2005, désignation d'un délégué et d'un référent par bâtiment

- Le 4 septembre 2007, mise en place d'un conseil syndical avec difficulté par manque de présence des copropriétaires
- Le 12 septembre 2007, le plan de sauvegarde est validé par tous les acteurs et la copropriété cède les espaces extérieurs (espaces verts et voirie) pour 1euro symbolique à la municipalité.

- Le 9 décembre 2009, élargissement du conseil syndical

- En 2009 des travaux urgents (y compris sur les ascenseurs) sont effectués pour un montant de 4.5 millions d'euros TTC
- En 2013 de nouveaux travaux mais cette fois-ci pour de la réhabilitation, l'étanchéité et l'assainissement, sont effectués pour un montant total de 18 millions d'euros.
- En 2017, une demande de fond en provision est lancée
- Toujours en 2017, les habitants s'y opposent et rédigent une pétition pour avoir une visibilité sur le suivi des travaux du plan de sauvegarde. La copropriété étant déjà endettée, les copropriétaires ne peuvent assumer de nouveaux travaux et doutent des capacités de gestion de Maître Blériot.
- En 2018, sans réponse de Maître Blériot, 56 copropriétaires du syndicat secondaire entament une procédure judiciaire pour :
 - déterminer l'étendue des malfaçons sur les travaux effectués,
 - vérifier les comptes du syndicat des copropriétaires de la résidence la Morée,
 - fixer (évaluer) le préjudice souffert par les demandeurs à la présente
- Le 8 juin 2018, par acte les 56 copropriétaires saisissent le juge des référés,
- En novembre 2018, dépôt d'une demande de subvention (Opah - Cr)
- Le 22 juillet 2018, les copropriétaires payent 4550 euros de frais d'avocats,
- Le 13 août 2018, un constat d'huissier est réalisé quant à la vétusté des parties communes
- Le 8 janvier 2019, le juge des référés du TGI de Paris fait droit à la demande des copropriétaires et désigne un expert judiciaire batimentaire à la charge des copropriétaires d'un montant de 11.200 euros
- En mars 2019, les copropriétaires s'acquittent de l'appel de fond prévisionnel,
- Le 8 mars 2019, une demande de prorogation est faite au juge des référés du TGI de Paris
- Le 24 avril 2019, un mail explicite est envoyé sur la complexité du 1000 feuille administratif. Les 11.200 euros de consignation avaient été récoltés par les copropriétaires (69 chèques).
- En avril 2020, les travaux débutent

PLAN DE SAUVEGARDE

Financement : cabinet d'étude l'Arche

Travaux Urgent : 4,5 millions d'euros

La Mairie, l'ANAH, l'Etat, la Région et les copropriétaires.

Maître d'œuvre : Brezillon

Opérateur : Soleha (pact arim 93)

Porteur de projet : Mairie Mme Devilancour

Vérification des comptes : Conseil syndical et l'Arc

Réhabilitation : 16.691.000e HT

La Mairie, l'ANAH, l'Etat, la Région et les copropriétaires.

Opah - Cd :

La mairie, le département, l'anah et les copropriétaire.

3000e par copropriétaire

Travaux doivent débuter en 2019

Aucun devis est fait ou disponible

Travaux de residentialisation :

Décidé par maître Bleriot en 2017

Confirmé par décision écrite le 12 mars 2018

PLAN DE COMMUNICATION

? La Mairie

- Préemption des places de parking sans aucune communication.
- Manque de suivi des travaux avant et après réception (argent public)
- Aucun outil mis à disposition et aucune action menée pour sensibiliser les copropriétaires aux travaux de réhabilitation et de résidentialisation.
- Absence totale de travail en transversalité avec l'opérateur pact Arim 93 mandaté par la municipalité (maîtrise d'ouvrage) sur les travaux et la vie de la copropriété (plan de sauvegarde vote en 2007).
- La Mairie n'a pas payé l'opérateur pact arim 93 dans sa totalité Mme Catherine Picard (plan de sauvegarde fin 2012)
- L'Opah - Cd (Mairie, Département et l'ANAH) n'a pas été réfléchi dans l'intérêt de l'ensemble des paritaires (Problème d'argent).
- Les ascenseurs qui ont été rénovés ne figure dans aucun document ni devis alors que la résidentialisation figure dans le premier audit fait par l'architecte à hauteur de 2 millions d'euros.

? Les copropriétaires

- Rédaction d'une pétition par les habitants opposés aux travaux recueillant les signatures de 200 copropriétaires
- Assignation de Maître Blériot par 50 copropriétaires => jugement gagné en appel au TGI de Paris.
- Mille-feuille judiciaire très complexe qui a fait passer le délai pour financer l'expert judiciaire batimentaire alors que les copropriétaires avaient réussi à récolter la somme de 11.200 euros
- Problème de communication entre le conseil syndical et les copropriétaires (ex : réception des travaux)
- Manque total d'implication des copropriétaires
- Frais d'avocats pour 4500 euros
- Financement d'un procès-verbal par voie d'huissier. Travaux globaux estimés à 13 millions d'euros

? Blériot

- C'est un agent public (fonctionnaire d'État) qui a comme client le président du tribunal de Bobigny et les copropriétaires
- Gestion administrative correcte pour preuve le juge a dérouté les copropriétaires sur leur demande d'expertise des comptes de Mr Blériot,
- Mandaté en 2003 afin de redresser la résidence de la Moré endettée à hauteur de 1.200.000e, prorogé depuis 18 ans, en 2012 la propriété était endettée de 3.000.000e pour que en 2017 elle soit endettée de 1.700.000e
- Fin de mandat pour juillet 2021 lors de la fin des travaux (scission judiciaire). Blériot était-il mandaté pour redresser la Moré ou pour gérer les travaux de réhabilitation et de résidentialisation ?
- Honoraires annuel de Blériot : 311.034,36 euros TTC sans les honoraires liés aux travaux
- Chauffage et eau chaude raccordés au chauffage général de la ville (AES) favorisant une économie de 1.8 millions pour la copropriété.
- Problème d'eau chaude et de chauffage, procédure judiciaire au frais des copropriétaires, augmentation du prix du chauffage de 30%, procédure en cours et malgré cela la chaufferie demeure la même.
- Solde Veolia régularisé

? Avocat copropriétaire

- Demande d'expertise des comptes de Blériot
- Demande d'expertise batimentaire
- Insiste sur le fait que les travaux de voirie étaient dans le plan de sauvegarde (Manque devis final avant travaux)
- Insiste sur la mauvaise gestion qui est insoutenable pour les copropriétaires chiffres à l'appui et faits concrets (copropriétaire saisi)
- Se questionne quant à la prorogation de Maître Blériot en octobre 2018 et en 2019 sachant qu'il y a une procédure judiciaire à s'en encontre déclenchée par les copropriétaires
- Pour être entendu il a fallu un changement de juridiction (du TGI de Bobigny au TGI de Paris)

? Juge et l'arc

- Le juge a prorogé Blériot pendant 18 ans par rapport aux travaux et non au redressement financier de la copropriété (preuve en est avec la scission judiciaire à la fin des travaux)
- la copropriété est gérée par un administrateur judiciaire depuis 1996 : comment les dettes ont-elles pu augmenter ?
- l'arc a validé les comptes par ricochet à la réception des travaux
- Quel est le rôle de l'arc et qu'est-ce qui justifie sa présence eu sein de la résidence de la Moré ?

À la fin de la réunion nos demandes auprès de l'administration de la ville d'Aulnay sous bois :

? À effectuer par le service habitat avant fin Février 2020 :

Acté que aucun droit de préemption sera effectué sur les places de parking
Réunion avec les 55 copropriétaires
Réunion avec Maître Blériot et le conseil syndical
Réunion avec l'opérateur Soleha

? À effectuer avant le début des travaux de résidentialisation d'avril 2020 :

Expertise batimentaire (charge de la mairie)
Vérification des comptes des travaux (par les copropriétaires)

