

DES EVENEMENTS LES PLUS IMPORTANTS CONCERNANT L'AUBAREDE

-o-o-o-o-o-o-o-o-

- 2 Mai 1952.- Arrêté préfectoral autorisant le lotissement de l'Aubarède :
119 lots sur 24 hectares
- 29 Mars 1956 au 3 Septembre 1959 : Suite de 5 arrêtés préfectoraux autorisant
5 extensions du lotissement, passant à 74,7 ha et 401 Lots.
Dès les premières années, alors que les lots se vendaient à un
rythme soutenu :
- carence du lotisseur ne réalisant que très imparfaitement
le programme de travaux imposé par l'arrêté préfectoral,
 - insuffisance de la source de CARIMAI prévue pour alimenter
tout le lotissement [9 l/s] :
 - trop de lots à desservir, eu égard au débit,
 - qualité douteuse de l'eau, devenue polluée, et non potable
 - pertes sur le circuit de distribution équipé de tuyaux de
récupération, et insuffisamment enterré sous les voies.
- Malgré cette situation qu'elle n'aurait pas dû ignorer, l'Admini-
stration autorise les extensions du lotissement de 1956 à 1959,
portant sur +50 ha et + 282 lots, sans exiger du lotisseur une
vraie solution aux problèmes d'eau et de voirie. D'où une situa-
tion de plus en plus critique :
- 16 Novembre 1961 : rapport CORROY préconisant un programme de travaux indispen-
sables pour lutter contre la pollution de la source et l'insuffi-
sance de son débit.
- 23 Mars 1962 : un COMITE DE DEFENSE des lotis se forme et dépose plainte à
l'encontre du lotisseur dans le cadre des dispositions du titre I
VIII du C.U.H. maintenues par le décret 48-1466 en ce qui concern
les sanctions pénales. (Président: PIERRE J.B.)
- 23 Août 1962 : constat de gendarmerie accablant pour le lotisseur
- 5 Mars 1963 : " de la D.D.E. dans les mêmes termes
- 23 Novembre 1964: condamnation de BORIES par le Tribunal correctionnel de
GRASSE à 10.000 Frs d'amende et à l'exécution des travaux sous
une astreinte de 100 Frs par jour.
BORIES ne fait pratiquement rien, et s'enfuit à l'étranger.
- 30 Juin 1967: BORIES est déclaré en état de faillite. Syndic : ALLIER.

o°

Entre temps, et parallèlement, des manifestations sont organisées
par le Comité de défense, notamment sur la voie publique. Elles
inqualifient les autorités qui décident :

- 10 Novembre 1962 : nomination de M. DENAPE comme syndic judiciaire du lotisse-
ment[art. 4 de la loi du 22 juillet 1912] Il établit un budget
le fait approuver, et tente d'en recouvrer les rôles. A la deman-
de du Comité de défense, les rôles sont annulés par le Tribunal
Administratif le 20/1/64
- 31 Mai 1966 : Démission de M. DENAPE; remplacé par M. MARAIS le 5 Janvier 1966,
lequel retarde le commencement de ses opérations pour des
questions de rémunération.
- 23 Octobre 1963 : rapport de l'Inspection générale de l'Administration à la
demande du Ministre de l'Intérieur
- 4 Février 1964 : rapport de l'Inspection générale de l'Équipement.

Tout ceci, sans grand résultat, et, le lotissement se construisant
de plus en plus, la situation de l'eau potable, des voiries et
de l'éclairage public devient angoissante.

7 Janvier 1968 : EdF coupe le courant à la pompe alimentant le réseau d'eau potable, faute d'avoir été payée par le syndic judiciaire.

20 Avril 1968 : Constitution de l' ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES PRIVES D'EAU DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE : 270 membres.

1969 / 1970 : vente aux enchères publiques, au Tribunal de GRASSE, sur saisie immobilière, de 39 lots du lotissement appartenant encore à BORIES.

L'APPELA tente de résoudre, au moins partiellement, le problème de l'eau potable, par la pose de canalisations, et la desserte par la SLEE. Elle réussit à dépanner 136 lots pour une dépense de 120.000 Frs., environ.

23 Décembre 1969 : requête de l'APPELA au Ministre de l'Equipement pour demander réparation du préjudice subi par les colotis du fait de l'Administration, incapable d'appliquer ses propres lois.

9 Mars 1970 : le Ministre rejette la demande :
- pas de faute de service
- le préjudice est purement éventuel.

4 Mai 1970 : requête de l'APPELA au Tribunal administratif de NICE demandant la reconnaissance de responsabilité de l'Etat et diverses indemnités s'élevant à 5 MFs environ.

3 Décembre 1971 : rejet de la requête par le T.A. de NICE, mais pour des motifs de forme seulement : la non-représentativité de l'APPELA.
Entre temps, en 1970, ce même Tribunal avait annulé le 2° rôle émis par M. DENAPE, syndic judiciaire, pour l'année 1964.



Le désir de construire des propriétaires d'origine et des acquéreurs récents des 39 parcelles ont amené l'Administration à examiner des demandes de permis de construire sur des lots dépourvus d'une viabilité minimale. Parfois accordés, le plus souvent refusés, les décisions de l'Administration font que le mécontentement des constructeurs s'ajoute à celui des occupants qui ressentent de plus en plus durement la privation d'eau et l'insuffisance des voiries.

En 1965, la DDE avait chiffré les travaux indispensables à charge de BORIES à 778000 Frs., mais celui-ci avait préféré s'enfuir et ne rien faire.

En 1970, le seul devis de la SLEE pour l'alimentation en eau potable et la desserte des bouches d'incendie s'élève à 1.500.000 F et les dépenses de voirie sont estimées à 600.000 Frs. [12 Km de voies privées]

L'APPELA multiplie les démarches pour tenter de trouver le financement de ces travaux dont elle persiste à penser que l'Etat, coupable de négligences graves à l'égard du lotisseur, devrait les prendre en charge, malgré la décision du T A de NICE (2/12/71)

24 Janvier 1974 : lettre au Médiateur, lequel, dans sa réponse du 7/7/74 va proposer la création d'une Z.A.C. solution parfaitement irréaliste, et qui a été rejetée,

14 Mars 1974 : lettre au Ministre de l'Intérieur, qui répond le 15 Avril

31 Mai 1974 : lettre au Président de la République " 27 Juin

20 Février 1974 : lettre au Préfet qui met en avant pour ne pas traiter le fond de l'affaire, diverses instances en cours devant des juridictions administratives.

Toutes ces interventions n'ont apporté aucun des résultats escomptés. Mais, entre temps, le Préfet, devant les échecs de DENAPE et la carence de MARAIS, avait fait désigner, le 2 Mai 1972, un nouveau syndic judiciaire, M. COURET, lequel, sans chercher de solution d'ensemble s'est borné à tenter de recouvrer les recettes d'un budget prévisionnel de gestion. Les rôles émis par ses soins ont été également annulés par le Tribunal à la requête de l'Association.

o o

Cherchant une nouvelle voie, l'APPELA a alors tenté de demander au profit des colotis :

- l'application des dispositions de l'article 119-3° du CUI sur l'aménagement des lotissements défectueux. Elle n'a pas été suivie, ni par l'Administration, ni par le Tribunal.
- la constitution d'une Association syndicale autorisée dans le cadre de la loi du 21 Juin 1965, modifiée, avec un double objectif
 - assurer la représentativité des colotis, sans passer par un syndic judiciaire
 - présenter la demande de subvention pour l'aménagement du lotissement défectueux de l'Aubarède.

L'Administration préfectorale a rejeté à la fois la demande de constitution de l'ASA parce qu'elle comportait les mots : du lotissement défectueux de..... et, par voie de conséquence le principe même d'une subvention.

L'APPELA se trouvait devant un vide juridique grave, puisque, de son côté, M. COURET, n'avait pas réussi, au cours des Assemblées générales des 24.7.73 et 27.7.74 à réunir les majorités requises, ce qui était un constat d'échec. (Du reste, les délibérations de ces A.G. ont été annulées par le Tribunal administratif de NICE le 7/11/75, décision à l'encontre de laquelle le Préfet a formé recours devant le Conseil d'Etat, mais qu'il paraissait disposé à abandonner en août 1977)

o o

D'autres menaces, de caractère également administratif, s'ajoutaient aux difficultés matérielles d'eau et de voirie : notamment la tentative de sécession des propriétaires des lots de la 4° extension consistant à créer une A.S.A. ne regroupant que les dits propriétaires, pour y faire exécuter les travaux de viabilité en ignorant délibérément le surplus du lotissement, dont l'unicité est cependant évidente, et n'a jamais été contestée. L'autorité préfectorale paraissait favorable à ce projet dans lequel elle espérait qu'apparaisse un commencement de solution, à l'ensemble des problèmes.

19 Juillet 1973: plusieurs colotis déposent à la Préfecture une demande de constitution d'une A.S.A. de la loi de 1865 [après avoir envisagé et rejeté l'idée de constituer une Association foncière urbaine de la loi du 30/12/1967] en expurgant soigneusement le texte de la demande de toute référence à un lotissement défectueux. Malgré cette précaution, la demande n'a aucune suite, et le

18 Janvier 1974 : requête est adressée au Tribunal administratif de NICE pour obliger les services préfectoraux à donner suite à la demande

24 Avril 1974 : Le Ministre de l'Intérieur fait savoir : "....." qu'il incline à penser que la demande présentée mérite d'être examinée .. . "

12 Février 1975 : l'A.S.A. est enfin autorisée et ses statuts approuvés.

o°o

Toutes ces démarches et procédures laissent cependant sans solution les difficultés de fond: si le lotissement n'était pas défectueux, "de jure" il l'était toujours "de facto", et de plus en plus gravement. Mis à part les travaux provisoires effectués par l'APPELA, personne ne se montrait disposé à se substituer au lotisseur, toujours défaillant, ainsi que le syndic de sa faillite.

Entre temps, le Ministère de l'Equipement, toujours harcelé par l'APPELA, paraissait avoir pris conscience de la gravité du problème, et ordonné une enquête d'ensemble, devant aboutir à des solutions concrètes, confiée à un Inspecteur Général, lequel est venu sur le terrain à plusieurs reprises en 1973 et 1974.

Il est apparu alors, que l'Administration, après diverses oppositions (Z.A.C. du médiateur, A.S.A. sur la 4° extension, etc) et l'échec complet de la mission de M. COURET paraissait disposée à appuyer le schéma suivant :

- vente aux enchères publiques, à la Barre du Tribunal, à la requête de M. ALLIER, syndic de la faillite BORIES, en un seul lot , de l'ensemble des parcelles de l'Auberède encore dans le patrimoine de BORIES, sous la double condition suivante :

- l'adjudicataire prend à sa charge exclusive, en sus du prix principal et des frais l'ensemble des travaux de remise aux normes de la totalité du lotissement, suivant descriptif et étatimatif annexé au cahier des charges de la vente.

- en contre partie et après exécution des travaux, l'Administration lui délivre les certificats nécessaires à la mise en vente des lots déjà existants, et l'autorise à créer de nouveaux lots sur certaines parties non encore loties.

- blocage de toutes les demandes de permis de construire jusqu'à régularisation du lotissement.

Cette procédure, relativement simple, et d'une efficacité indiscutable, à laquelle M. le Sous-préfet de GRASSE voulut bien s'intéresser, et qu'il appuya de toutes ses forces, rencontre bien des difficultés :

- le mauvais vouloir du syndic, M.ALLIER, qui oppose d'abord des arguments sans valeur, puis la force d'inertie,
- l'opposition d'un Comité de Défense dont les buts réels n'ont jamais apparu très clairement,
- l'opposition d'une Commune qui aurait souhaité exproprier tous les terrains restants pour y édifier du logement social,
- l'attitude de M. LANZARD, successeur de M.ALLIER, décédé entre temps, onquée sur celle de son prédécesseur,
- la lenteur de l'avocat poursuivant, les difficultés soulevées par le Conservateur des hypothèques, etc.....

Tout ceci fait que, engagée dès 1975, la procédure n'aboutira la vente aux enchères que le 20 Septembre 1979, après 4 ans d'effort. Le lot unique fut adjudgé à 3.100.000 Frs, outre les frais, et l'obligation par l'adjudicataire de réaliser tous les travaux de mise aux normes, à concurrence de 6 MFs environ (encore a-t-il fallu que l'ASA intervienne, sur ce dernier point, le 9 Septembre 1979, auprès du Président du Tribunal, tant la rédaction du cahier des charges était ambiguë) Après plus de 20 années d'efforts , les colotis représentés par l'A.S.A. se trouvent maintenant en présence d'un nouveau lotisseur-sous-lotisseur, dont les obligations sont bien précises et qu'il devra remplir, à peine de folle enchère.

L'A.S.A. a pensé que cet exposé était nécessaire pour rappeler aux anciens les différentes phases de notre action et tenir informé les nouveaux propriétaires qui plus heureux arrivent au bon moment. Ceux-ci, pourtant, devront prendre part à notre action car il reste beaucoup à faire sur le plan "exécution" des travaux et que leur bon déroulement commande d'être vigilant.

Votre devoir est d'assister nombreux à l'Assemblée qui se tiendra le Dimanche 16 Décembre courant où pour la première fois nous pourrons parler de l'avenir de notre lotissement en tournant franchement la page à toutes les péripéties qu'il a fallu surmonter.

Propriétaires, par votre soutien, vous avez été l'artisan de notre réussite.

Le Conseil Syndical et moi-même vous en remercions de tout coeur.

L'Aubarède, le 16 Décembre 1979

Madame ALAUX Evelyne
DIRECTEUR
de l'Association Syndicale autorisée
des Propriétaires de l'Aubarède
25, Avenue des Fleurs
08250 MOUGINS



Abréviations :

- 1) APPELA = Association des Ppres de l'Aubarède privés d'eau
- 2) D.D.E. = Direction Départementale de l'Équipement
- 3) Z.A.C. = Zone d'aménagement concerté
- 4) C.U.H. = Code de l'Urbanisme
- 5) A.S.A. = Association Syndicale Autorisée