

SCI du Château de Montargis à capital variable
RCS Orléans : D 381 506 278 00013 Code NAF 6820 B
Siège social : Château de MONTARGIS
B.P 40 234
45 202 Montargis Cedex

Vos références : communication de la requête
Commune de Montargis c/Préfecture du Loiret
Dossier N° 1800660-2

MÉMOIRE A L'ATTENTION DE MESSIEURS LES PRÉSIDENTS ET CONSEILLERS COMPOSANT LE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

LA SCI DU CHATEAU DE MONTARGIS, SON HISTOIRE :

1933 : création de la SCI du château de Montargis par des personnes privées pour la plupart anciens élèves de l'institution Saint-Louis de Montargis et quelques professeurs présents lors de la création du lycée en 1898. Elles firent apport de leurs parts à l'Association Amicale des Anciens Elèves de l'Institution Saint Louis (AAAEI Saint-Louis), association Loi 1901 fondée en 1912, qui devint de ce fait le porteur majoritaire des parts de la société. **Pièce N° 1 Plan cadastral.**

L'AAAEI Saint-Louis n'a jamais été affiliée à des structures associatives confessionnelles locales et/ou nationales. Elle n'a été liée et n'est pas liée à des associations ou structures relevant directement ou indirectement de l'évêque du lieu (diocèse d'Orléans).

2010 : l'AAAEI Saint-Louis crée à la suite de la loi de 2008 le "**Fonds de dotation château royal de Montargis**" et fait apport de toutes ses parts au sein de la SCI du château de Montargis à cette association pour constituer la dotation du Fonds. Ce fonds est non consommable et à perpétuité.

2016 : le Fonds de dotation château royal de Montargis est l'actionnaire unique de la SCI du château de Montargis. La SCI du château de Montargis devient la société fille du Fonds.

Que disent les statuts de la SCI du château de Montargis?

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet l'achat, la construction, la construction-vente y compris par lots, l'aménagement, la location, la sous-location, soit comme bailleuse, soit comme preneuse, l'exploitation directe ou indirecte de tous immeubles et plus particulièrement des immeubles constituant son patrimoine actuel.

Elle pourra faire toutes opérations mobilières ou financières qui se rapporteraient par un lien direct ou indirect à l'un de ses objets principaux ou qui pourraient avoir pour résultat un développement de ses opérations.

La Société pourra entreprendre dans ses immeubles toute opération d'activité d'intérêt général y compris celles à caractère culturel et éducatif et dans ce dernier cas, spécifiquement chrétien.

L'objet de la Société pourra toujours être augmenté ou modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Le tout à la condition de ne pas modifier le caractère civil de la Société.

Et que disent les statuts de sa maison mère, le Fonds de dotation château royal de Montargis ?

Article 2 : OBJET

*Le fonds de dotation a pour objet de soutenir et de conduire **toute activité d'intérêt général à caractère culturel ou éducatif** sur le site du château de Montargis ainsi que toute activité concourant à la mise en valeur du patrimoine architectural et artistique du château royal de Montargis et à la défense de l'environnement du site dudit fonds.*

Conclusion : la SCI du château de Montargis, succédant à la propriétaire et fondatrice de l'institution en 1898, Mme Huchet de Cintré, accueille depuis 1933 l'établissement scolaire qui se dénomme aujourd'hui « groupement scolaire Saint-Louis ». La SCI du château de Montargis maintient et maintiendra, ainsi que ses statuts le précisent, ledit établissement comme il en est ainsi depuis 1898. L'expropriation envisagée par la commune de Montargis d'une partie de sa propriété (parcelle AS 564) est une immixtion en violation des rapports de droits privés uniquement pour permettre à l'établissement scolaire Saint-Louis, gérée par l'Ogec Saint-Louis délictueux, de se maintenir dans ses locaux alors que la SCI du château de Montargis estime que cet Ogec Saint-Louis n'est pas un impétrant fiable et digne à nouveau bail comme il sera précisé par la suite. La SCI du château de Montargis et sa maison mère, le Fonds de dotation château royal de Montargis, sauvegarderont, comme il en est ainsi depuis 1898, et plus précisément depuis 1933, un établissement privé confessionnel chrétien en veillant par la même aussi à la défense de ses intérêts privés de propriétaire.

L'ECOLE SAINT LOUIS

De 1898 à cette année 2018.

L'établissement scolaire dénommé "Institution Saint-Louis" (1898 à 1945) puis "Ecole Saint-Louis" (1945 à 1995) fut administré par la SCI du Château de Montargis de 1933 à 1958 et ensuite par une AEP (association laïque) avec l'accord des actionnaires de la SCI du château de Montargis (1959 à 1995). Depuis 1994 un Ogec relevant de l'évêque du lieu (Orléans) prit la suite de l'AEP, et cela sans l'accord des actionnaires : **Pièce N°2 Organigramme de fonctionnement d'un ogec.**

L'établissement scolaire privé Saint-Louis, sous ces différentes appellations, a été détenteur de différents baux pour les plus récents de la manière suivante : un bail de 3,6,9 années reconductible de 1958 à 1991 pour un montant « équivalent euro » annuel de 28 300 €, puis un prêt à usage de 1991-2001 pour un loyer annuel « équivalent euro » de 125 € par an, et enfin un bail emphytéotique de 2001 à 2026 qui expirera précisément le 31 mars 2026 pour un montant de loyer annuel de 30 000 € H.T : **Pièce N° 3, bail encours.**

Jamais la SCI du château de Montargis n'a fait argent sur son locataire bien au contraire. Par exemple, en 1985, elle vendit au franc symbolique à la Région Centre, une parcelle de ses biens fonciers pour que soit créé une école hôtelière parcelles 565 et 568, financée par cette Région au titre de la Loi Astier.

Du fait de la présence comme actionnaire majoritaire du Fonds de dotation château royal de Montargis et de ses obligations légales, **il a été décidé** fin 2010 avec la direction diocésaine du Loiret représentée par son Directeur d'alors, Monsieur Raphaël Ortega (autorité de Tutelle de l'Ogec Saint-Louis), de préparer un nouveau bail. Le bail actuel a été dénoncé comme convenu en 2011 et en juin 2012 les contours du nouveau bail ont été fixés : **pièce N°4 « mail à M. Ortega ».**

Il était convenu également que ce bail devait être finalisé courant octobre-novembre 2012 : **pièce N° 5 contrat de location à équivalent loyer.**

Des événements stupéfiants allaient interrompre l'établissement de ce futur bail en novembre 2012 : des malversations (escroqueries) commises par l'Ogec Saint-Louis à l'encontre de la SCI du château de Montargis l'engageant à son insu : **pièce N° 6 présentation des conventions et des faux au 31 décembre 2017.**

Néanmoins la SCI du château de Montargis notifiait à l'Ogec Saint-Louis, par huissier, le 27 février 2015, la fin du bail emphytéotique - qui légalement ne se renouvelle pas - afin de permettre à cette association gestionnaire, soit de quitter les lieux avec l'établissement scolaire qu'elle administre, soit d'accepter le bail à équivalent loyer conformant aux recommandations de la FNOGEC, association fédérative au niveau national des Ogec, dont les discussions ont été arrêtées (bail 3, 6, 9 années et reconductible) pour des motifs graves exposés ci-après.

DIFFICULTÉS :

En 2002, la mairie de Montargis nouvellement élue, en la personne de son maire M. Jean-Pierre Door lance une procédure de fermeture administrative à l'encontre de l'établissement scolaire. L'Ogec Saint-Louis, exsangue financièrement, ne pouvait pas réaliser les travaux d'hygiène et de sécurité et mettre aux normes les bâtiments y compris ceux qu'il avait construit en préfabriqué et amiantés et se tourne vers la SCI du château de Montargis. Celle-ci décida, en 2002, de financer, alors que rien ne l'y obligeait, pour 1,3 million d'euros, les travaux uniquement sur ses bâtiments figurant sur les baux et non ceux construits par l'Ogec Saint-Louis.

CONFLITS :

Malgré les efforts de la SCI du château de Montargis à l'endroit de son locataire, la gestion de l'Ogec Saint-Louis entra dans des turpitudes délictueuses en matière de gestion que la SCI du château de Montargis supporte toujours à la date présente.

A – Dettes financières

1 - le loyer dû:

L'Ogec est en retard de 3,5 années de loyer **soit 87 115.10 € hors intérêts de retard et pénalités** ; la SCI du château de Montargis n'a jamais délivré de quittance depuis 2002 : **Pièce N° 7 situation comptable du loyer et Indemnités de Retard au 31 dec 2017.**

2 - Avances de trésoreries

L'Ogec n'a jamais remboursé les avances de trésorerie effectuées en 2002 et 2003.

L'Ogec a effectué des travaux à partir des fonds mis à disposition par la SCI du château de Montargis concernant d'autres immeubles que les siens, **pièce N° 8, cinq états de dettes.**

Ces informations (non réciprocité des comptes) sont communiquées chaque année sur la demande du commissaire aux comptes de l'Ogec Saint-Louis, le cabinet Orcom, à l'Ogec qui n'en tient aucun compte, **pièce N° 9 courriel de communication des comptes.**

B - L'Ogec Saint-Louis et ses faillites

L'Ogec Saint-Louis, dans l'enceinte castrale (parcelle AS 561 c.f Pièce N°1) avait une société (sarl) d'exploitation d'un hôtel restaurant d'application qui fit faillite alors qu'elle louait à la société d'HLM Hamoval devenue Vallogis des locaux sur cette parcelle.

La SCI du château de Montargis fut approchée par Hamoval devenu vendeur et acquit ce bâtiment dans lequel se trouvait le défunt hôtel d'application et régla à cette occasion une ardoise laissée par l'Ogec Saint-Louis au détriment d'Hamoval.

C - L'Ogec et ses constructions préfabriquées amiantées, inconvénient économique majeur, « théorie du bilan » :

Dans les années 1970, l'Ogec Saint-Louis a construit sur les terrains de la SCI du château de Montargis comme le bail le lui permettait, des bâtiments qui s'avèrent amiantés. Nous avons signalé tant à l'Ogec Saint-Louis qu'à L'ARS en 2016 et 2017 que ces bâtiments devraient être détruits par l'emphytéote avant le terme du bail parce qu'ils n'ont jamais été construits par la SCI du château de Montargis, ni financés par elle ou bien si l'ARS les tolèrent malgré notre décision d'en interdire l'accès, décision repoussée aussi par l'emphytéote, ces bâtiments ne seraient pas reloués et devront être détruits avant le 31 mars 2026, terme du bail encours.

L'Ogec a obtenu de l'ARS qu'ils soient maintenus en exploitation malgré nos recommandations mais il est vrai que la SCI du château de Montargis n'est que l'emphytéote.

A l'évidence, l'Ogec Saint-Louis, exsangue financièrement, encore actuellement, espère laisser ce démantèlement des locaux amiantés et la construction de nouveaux locaux pour les remplacer à l'expropriant. Le coût-avantage présenté par la Ville de Montargis « oubliée » ce point capital qui concerne 10 classes !

Sans oublier que des nouveaux locaux ne peuvent pas être construits n'importe où en raison de la bonne connaissance qu'ont la SCI du château de Montargis et la DRAC Centre, ainsi que l'Ogec Saint-Louis, des vestiges du château royal (donjon, appartement royaux, Grande salle) qui nécessiteront pour réaliser de nouveaux bâtiments, des sondages et des fouilles archéologiques accroissant fortement le coût de l'opération pour l'expropriant : **pièce N° 10 plans Androuet du Cerceau et métré de 1791**

De plus, un des bâtiments amiantés contient deux classes qui sont des laboratoires. Ce bâtiment est à cheval sur la parcelle AS 564 et sur la parcelle AS 702 (propriété de la Fondation Culture et Promotion, association du diocèse d'Orléans qui regroupe et gère les propriétés immobilières de l'enseignement catholique du Loiret) et sur la parcelle AS 564. L'expropriant ne peut donc que détruire ce bâtiment et le reconstruire (théorie du bilan) soit de louer à ladite Fondation la partie de ce bâtiment pour le relouer à l'Ogec Saint-Louis favorisant ainsi le maintien d'une école privée.

D - Rupture du contrat social

L'Ogec détenait 23 parts de la SCI du château de Montargis sur 200 000 parts, depuis 1995 jusqu'à son éviction en 2016, laquelle est la conséquence de la totalité des malversations commises par l'Ogec Saint-Louis, accrue de la plainte pour faux et usage de faux : **pièces jointes N° 11 conventions délictueuses.**

En effet, pour financer des travaux bénéficiant in fine au propriétaire, l'Ogec eut recours aux lois Astier et Falloux, à l'insu de la SCI du château de Montargis et sans son autorisation (pénal en cours). En effet, selon la loi du 21 janvier 1994 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000728870> en son article 4 et la circulaire du 8 mai 1999, ces textes exigent trois signataires à la convention (tripartite), la collectivité, le propriétaire et l'établissement bénéficiaire de la subvention : **Pièce N° 12 Bulletin Officiel financement enseignement privé.**

Il convient de noter que pour les années 2014 à 2017, le Conseil départemental du Loiret au courant de ces faux et de la décision de la SCI du château de Montargis de ne pas apporter sa garantie à ces

subventions d'investissements (Falloux ou Astier), a certes accordé ces subventions mais a exigé, en l'absence de la signature du propriétaire à ces conventions, une garantie bancaire : **pièce N° 13 Assemblée générale de janvier 2018 statuant sur les comptes 2016/2017 de l'Ogec Saint-Louis.**

RECHERCHES DE SOLUTIONS :

1 – Conventions délictueuses

Il fut proposé, sans succès, tant à l'évêque d'Orléans responsable in fine de l'Ogec Saint-Louis qu'à l'Ogec Saint-Louis de régulariser les conventions « fausses » sous condition que les dirigeants de l'Ogec Saint-Louis soient expulsés par l'évêque qui les nomme. Les Présidents des collectivités territoriales concernés par ces faux, Région Centre Val de Loire et Conseil départemental du Loiret, ont été informés et mis en copie des courriers ci-dessus rappelés. Ni l'Ogec Saint-Louis ni sa Tutelle, y compris son responsable l'évêque d'Orléans, n'ont répondu à cette proposition de régularisation.

2 - Réunion en préfecture

Une réunion organisée par la Ville et l'Ogec Saint-Louis a eu lieu en Préfecture d'Orléans en vue de contraindre la SCI du château de Montargis à maintenir l'Ogec Saint-Louis sur le site qu'il occupe actuellement. L'Ogec Saint-Louis est une structure qui n'a rien à voir juridiquement avec un établissement scolaire privé catholique qui relève canoniquement de l'évêque du lieu. L'Ogec Saint-Louis est un instrument de gestion (cf les statuts de l'enseignement catholique en France publié le 1^{er} juin 2013). Monsieur Door, Maire de Montargis, publiquement, asséna devant tous les participants qu'il emploierait tous les moyens pour arriver à ses fins et pour le moins forcer la SCI du château de Montargis à louer alors que celle-ci avait finalisé les termes et conditions d'un nouveau bail, termes bien connus et de l'Ogec Saint-Louis, de sa Tutelle et de Monsieur le Maire de Montargis.

EXPROPRIATION :

1- offre amiable

La ville fit une offre amiable, offre « spéciale » puisque sans prix ! **Pièce N° 14 lettre du maire de Montargis mars 2017 amiable**

2- décision d'exproprier

La ville lança la demande d'expropriation que le Maire de Montargis obtint par un vote favorable de sa majorité au conseil municipal bien que la SCI du château de Montargis ait fourni, par courriel, tous les éléments aux membres du conseil municipal afin qu'ils aient une parfaite connaissance de sa position et de l'état de ses relations avec le gestionnaire délictueux qu'est l'Ogec Saint-Louis administrant son établissement scolaire installé depuis 1898 en ses murs.

3- documents qui ont permis la décision

Nous avons du avoir recours à la CADA qui a contraint la Ville à nous communiquer les pièces justifiant l'expropriation y compris les documents de l'Ogec Saint-Louis, refus initial sous prétexte de « confidentialité » concernant les pièces de cette association.

LE FUTUR... immédiat ?

Afin de conserver ce domaine dans des mains sûres, le Fonds de dotation château royal de Montargis a autorisé la SCI du château de Montargis à céder la parcelle AS 564 soit à la Région ou soit à la Ville de

Montargis et a mandaté son notaire, Maitre Emmanuel Collet, pour leur faire connaître cette décision et ses conditions : **Pièce N° 15 proposition vente Montargis.**

La Ville n'a pas répondu alors que la région à faire connaître sa réponse négative. **Pièce N° 16 lettre Région**

Où est la logique ?

Comme Monsieur le Préfet le propose en conclusion « d'accompagner dans le cadre de la recherche d'une solution suffisante pour tous », nous répondons positivement à cette proposition et nous nous tenons à sa disposition entraînant la présence de la Tutelle, évêque compris, de l'Ogec Saint-louis avec pour préalables :

- **Règlements de toutes les sommes dues à la SCI du château de Montargis (voir pièces N° 6 et 7),**
- **Régularisation des conventions délictueuses qui entraînent le remplacement du bureau et du conseil d'administration de l'Ogec Saint-Louis auteurs de ces actes délictueux (voir pièce N° 5)**
- **Acceptation des termes du bail négocié en 2012 (voir pièce N° 4) sous réserve que les deux premiers points soient résolus.**

Désolé d'avoir importuné votre Tribunal pour une affaire dont les demandeurs sous-jacents à cette expropriation sont la Tutelle et l'Ogec Saint-Louis, aux motifs que ces derniers ne savent où aller ni avoir les moyens de s'installer ailleurs. Ils ont mobilisé la Ville de Montargis pour suppléer à leurs défaillances de gestionnaires en focalisant l'attention sur " l'odieux" propriétaire.

Il convient de rappeler aussi que l'Ogec Saint-Louis gère un établissement aux classements scolaires détestables, aux effectifs toujours en baisse le contraignant à fermer en septembre 2017 un pensionnat sur les trois, recevant des redoublants dont l'origine est largement extérieure à l'agglomération montargoise pour continuer d'exister et d'être subventionné (loi Debré et Loi de janvier 1994). En déficit d'exploitation constant, n'assurant pas l'entretien de ses locaux et maintenant en activité ses locaux amiantés (que la Ville ne l'oblige pas à fermer), ne payant pas son loyer, ne réglant pas ses dettes, l'Ogec Saint-Louis ose prétendre par courrier à Monsieur le Maire, pouvoir servir à la Ville un loyer du triple de l'existant : **Pièce N° 17 bilan Ogec 2016/2017**

Nous regrettons en tant qu'emphytéote, de distraire votre juridiction qui ne peut que donner raison à Monsieur le Préfet sur l'expropriation et ses prétendus motifs. Monsieur le Préfet n'a pas pu intégrer dans la théorie du bilan, l'état des bâtiments, leur conformité y compris aux nouveaux moyens pédagogiques recommandés par le Ministère ad hoc et pour certains d'entre eux, leurs réimplantations après destruction ne connaissant pas suffisamment les lieux et leurs états lors que ce n'est pas le cas et de l'Ogec Saint-Louis et de la Ville de Montargis.