

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11855

■ Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Approbation d'une convention de préfinancement

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La résidence du « Parc Bellevue », situé 143 rue Félix Pyat, 13003 Marseille est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles totalisant 686 logements ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment deux plans de sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000-2005 et 2007-2012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté le 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H.

La première Commission d'élaboration du PDS s'est tenue le 17 novembre 2016, avec pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, le maître d'ouvrage, porteur de projet de cette phase d'élaboration, est la Métropole, et le maître d'ouvrage délégué est le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine (GIP MRU).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Bellevue comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

La résidence du « Parc Bellevue » est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés.

Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Par délibération concomitante, sont approuvées les conventions de financement concernant d'une part les études et diagnostics du bâtiment E, et d'autre part, les études et diagnostics concernant les bâtiments F, G et H avec le représentant des syndicats de copropriété ayant pour objet de définir le montant et les modalités de versement de ces aides pour réaliser ces diagnostics et études avant travaux d'urgence.

Le montant maximal des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'ANAH sont définies dans le tableau ci-après :

	Bât E	Bât F, G et H	Total en euros	Pourcentage
ANAH	29 340	89 790	119 130	82.5%
MAMP	6 220	19 035	25 255	17.5%
Total en euros	35 560 euros TTC	108 825 euros TTC	144 385 euros TTC	100%

Ces financements couvrent 100% du montant TTC des études et diagnostics avant travaux d'urgence, y compris les honoraires techniques.

La gestion des financements et les modalités de versement des subventions sont définies dans chaque convention de financement citée supra.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage diagnostics et études et à leur poursuite, il est proposé que la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence), en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, assure le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur la copropriété du Parc Bellevue du bâtiment E et des bâtiments F, G et H.

En effet, aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités et EPCI partenaires au bénéfice des syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires.

Au fur et à mesure de l'avancement des études et diagnostics justifiant le versement de la subvention de la Métropole, celle-ci versera les fonds directement à la SSACICAP de Provence, conformément aux dispositions de la convention de financement conclue concomitamment.

Il convient donc d'approuver les conventions de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et chaque Syndicat des copropriétaires.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, relatif à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017 approuvant le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022 ;
- Relevé de décisions de la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, du 12 mars 2019, validant le programme de travaux d'urgence sur le « Parc Bellevue », les études et diagnostics avant travaux d'urgence et leur mode de financement ;
- La délibération FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°DEVT /19/BM du 26 septembre 2019 attribuant une subvention à chaque syndicat de copropriétaires pour la réalisation d'études et de diagnostics avant travaux d'urgence sur le bâtiment E, F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue à Marseille, et approuvant les conventions de financement ;
- Le procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 septembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'il est nécessaire d'intervenir dans le cadre de l'accord partenarial, approuvé par délibération n°DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- Que la résidence du « Parc Bellevue » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux d'urgence sur le parc Bellevue, les études et diagnostics avant travaux d'urgence, leur estimation financière et leur mode de financement le 12 mars 2019 ;
- Que l'administrateur provisoire a adopté le programme d'études et diagnostics avant travaux, son enveloppe financière et son mode de financement sur les bâtiments E et FGH ;
- Que l'administrateur provisoire a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des études avant travaux d'urgence sur les bâtiments E et FGH du Parc Bellevue ;
- Que par délibération n°DEVT /19/BM du Bureau de Métropole du 26 septembre 2019, ont été approuvées l'attribution par la Métropole d'une subvention à chaque syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces études et diagnostics sur le bâtiment E et sur les bâtiments F, G, H et des conventions de financement avec chaque syndicat des copropriétaires ;
- Qu'afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP de Provence et la SACICAP Midi-Méditerranée assurent conjointement, sur le fondement des dispositions du code de la construction et de l'habitation, le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées pour la réalisation de ces études et diagnostics ;
- Que ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, l'ANAH, la SCICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat des copropriétaires ou son représentant.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des études et diagnostics avant travaux d'urgence à réaliser sur le bâtiment E de la Résidence Parc Bellevue – 143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE, entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat de copropriétaires.

Article 2 :

Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des études et diagnostics avant travaux d'urgence à réaliser sur les bâtiments F, G et H de la Résidence Parc Bellevue – 143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE, entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat de copropriétaires.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ces conventions ainsi que tous les documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

RÉSIDENTE DU « PARC BELLEVUE » À MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT - ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AUX SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES POUR LA RÉALISATION D'ÉTUDES ET DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX D'URGENCE PORTANT SUR LES BÂTIMENTS E ET FGH- APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PRÉFINANCEMENT AVEC CHAQUE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES POUR LE BÂTIMENT E D'UNE PART, ET LES BÂTIMENTS FGH, D'AUTRE PART

Le Parc Bellevue dans le 3è arrondissement de Marseille est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles totalisant 686 logements ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment 2 plans de sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000-2005 et 2007-20012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments DEFGH (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des bouches du Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments DEFGH dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal de préciser l'organisation; pour mémoire le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration est la Métropole et le maître d'ouvrage délégué est le GIP MRU. Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Bellevue comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Le Parc Bellevue est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments DEFGH ainsi que la prise en charge financière complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires) par l'Anah et la Métropole. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Par délibération précédemment présentée à son approbation ce jour, le bureau de la Métropole a autorisé Mme La Présidente ou son représentant à signer les conventions à conclure avec les représentants des syndicats de copropriété ayant pour objet de définir le montant et les modalités de versement de ces aides pour réaliser ces diagnostics et études avant travaux d'urgence.

Le montant maximal des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah sont définies dans le tableau ci-après :

	Bât E	Bât FGH	TOTAL en euros
ANAH	29 340	89 790	119 130
MAMP	6 220	19 035	25 255
TOTAL en euros	35 560	108 825	144 385

Ces financements couvrent 100% du montant TTC des études avant travaux d'urgence, y compris honoraires techniques. La gestion des financements et les modalités de versement des subventions sont définies dans la convention de financement.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP midi-méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des études avant travaux d'urgence sur la copropriété bellevue bâtiments E et FGH.

En effet, aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 53 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficultés.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés. Le préfinancement des aides attribuées par l'ANAH et par la Métropole aux syndicats des copropriétaires pourra être pris en compte dans le cadre de conventions engagées selon les modalités ci-dessus indiquées soumise à votre approbation, à signer avec les SACICAP, l'Agence nationale pour l'habitat, ainsi que les Syndicats des copropriétaires.

RESIDENCE DU PARC BELLEVUE

ETUDES ET DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX D'URGENCE
CONCERNANT LE BATIMENT E

CONVENTION DE PREFINANCEMENT
DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR L'ANAH ET LA METROPOLE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Agence Nationale de l'Habitat,

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Établissement public à caractère administratif, représenté en application d'une délégation de compétence en date du par , au profit de Dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « l'ANAH »

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° DEVT 003-4209/18/CM du Bureau de la Métropole en date du 20 juin 2018

Ci-après dénommée « la Métropole »

La SACICAP DE PROVENCE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille

Représentée par Madame Elisabeth REFFAY, en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

La SACICAP MIDI MEDITERRANEE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

11, rue Armény – 13006 - Marseille,

Représentée par Monsieur Stéphane BONNOIS, Président Directeur Général ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 059 800 235,

Ci-après dénommées ensemble « la SACICAP »

ET

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » du bâtiment E

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat du bâtiment E et des bâtiments F, G et H de la copropriété de la Résidence du Parc Bellevue en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015,

Ci-après dénommé « le Syndicat »

Préambule

Aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités et EPCI partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté. Le financement du reste à charge collectif peut également être assuré.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% des aides publiques octroyées aux syndicats des copropriétaires.

Contexte

La résidence du « Parc Bellevue », situé 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles, totalisant 686 logements, et ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment deux plans de sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000-2005 et 2007-2012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H.

La première Commission d'élaboration du PDS s'est tenue le 17 novembre 2016, avec pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, le maître d'ouvrage, porteur de projet de cette phase d'élaboration, est la Métropole, et le maître d'ouvrage délégué est le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine (GIP MRU).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Bellevue comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

La résidence du « Parc Bellevue » est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte, ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération

du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés.

Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des diagnostics et études et à leur poursuite, il est proposé que la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence) assure le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées par l'ANAH et par la Métropole dans le cadre des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur la copropriété du Parc Bellevue du bâtiment E.

-En préalable de la présente convention, il est convenu que :

- l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat s'engagent sur la cession de la créance de l'aide octroyée par l'ANAH pour le Syndicat au bénéfice de la SACICAP

et d'autre part,

- la Métropole, la Ville de Marseille et le Syndicat fixent, par convention jointe en annexe 3, les modalités de versement des aides attribuées au Syndicat

La présente convention a pour objet le préfinancement des aides attribuées par l'ANAH et la Métropole dans le cadre de la réalisation des études préalables et nécessaires aux travaux d'urgence.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement par la SACICAP des aides publiques attribuées par l'ANAH et par la Métropole au syndicat de copropriétaires du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue (Marseille, 3^e arrondissement) pour la réalisation des études et diagnostics préalables et nécessaires aux travaux d'urgence. Ces travaux d'urgence ont été validés en commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 et portent sur :

Travaux d'urgence – Bâtiment E
Bilan, nettoyage et état des lieux des caves
Isoler thermiquement les planchers hauts des caves
Remplacer les colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes
Remplacer le collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs

Article 2 – Périmètre et descriptif des études financées

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des études préalables aux travaux d'urgence, détaillé ci-dessous, et validé par la décision de l'administrateur provisoire (annexe 1).

Etudes préalables aux travaux d'urgence – Bâtiment E
Maitrise d'œuvre - OPC
Bureau de Contrôle
CSPS
Diagnostic Amiante avant Travaux
Honoraires de l'Administrateur Provisoire

Les travaux d'urgence à considérer ici sont ceux afférents aux parties communes du syndicat de copropriétaires du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue, représenté par son administrateur provisoire.

Les études préalables à ces travaux portent essentiellement sur des recherches approfondies d'amiante, ayant une conséquence directe sur le chiffrage des travaux d'urgence. Le montant de ces études y compris les honoraires techniques (maitrise d'œuvre, SPS et bureau de contrôle, honoraires de l'administrateur provisoire), pour la copropriété désignée, est estimé à 29 633 € HT, soit 35 560 € TTC.

La liste des études préalables aux travaux d'urgence et le montant estimatif ont été présentés et validés par la Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue en date du 12 mars 2019.

Néanmoins le montant définitif des études figurant au dossier de demande de subvention est supérieur à l'estimation en raison de prélèvements supplémentaires préconisés par la maitrise d'œuvre.

Article 3 - Préfinancement des subventions par les SACICAP

Le préfinancement des subventions accordées par l'Anah et la Métropole porte sur le coût des études préalables aux travaux d'urgence décrits à l'article 2 à hauteur de 29 633 € HT, soit 35 560 € TTC.

Les dépenses d'études préalables et les honoraires techniques font l'objet du préfinancement décrit dans le tableau ci-dessous :

Répartition des financements	
ANAH	29 340 €
La Métropole	6 220 €
Total	35 560 €

Article 4 - Engagements de la SACICAP

Article 4-1 - Définition du prêt

La SACICAP de Provence, en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, s'engage à accorder une avance prenant la forme d'un prêt sans intérêt au Syndicat, ci-après « le Prêt », dans les conditions suivantes :

- **Montant maximum : 35 560 € - Le montant préfinancé ne pourra pas être supérieur au montant des subventions accordées**
- **Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 29 340 €**
- **Préfinancement de la subvention de la Métropole : 6 220 € correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH dans les conditions fixées par conventions de financements entre la Métropole et le Syndicat**
- **Taux contractuel : sans intérêt (0%)**
- **Durée : La totalité du prêt sera remboursée à la SACICAP dans un délai maximum de 12 mois en fonction des décaissements réels effectués pour réaliser les études et au plus tard au dernier jour de validité de la convention de financement soit le 31 décembre 2020.**

Article 4-2 - Modalités de remboursement du prêt

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté. Au fur et à mesure de l'avancement des études et diagnostics justifiant le versement des subventions, l'ANAH et la Métropole verseront les fonds directement à la SACICAP de Provence, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues et des décisions prévoyant l'attribution des subventions au Syndicat par l'ANAH et la Métropole.

Article 4-3 – Modalités de versement du prêt

Le Prêt sera débloqué par la SACICAP de Provence, au profit du Syndicat, après validation des subventions accordées par l'ANAH et la Métropole et mise en place des modalités de règlement.

A cette fin, le syndicat des copropriétaires, représenté par son administrateur provisoire, devra fournir un exemplaire des notifications d'attribution des subventions faisant l'objet du préfinancement octroyées par l'ANAH et la Métropole à la SACICAP.

Le prêt sera versé dans les 6 mois qui suivent la notification des présentes.

Le versement de la totalité du prêt interviendra suivant le plan de trésorerie annexé à la présente convention et sans dépasser la date limite du 30 juin 2020, sur le compte travaux spécialement ouvert au nom du syndicat de copropriétaires du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue.

Le prêt relatif à la bonne exécution des études préalables aux travaux d'urgence, soit 35 560 € au maximum, sera versé en une seule fois, sur le compte travaux conformément au plan de trésorerie annexé à la présente :

	IBAN
SDC PARC BELLEVUE BLOC E	FR76 3047 8000 0202 1128 4200 337

Le prêt sera débloqué sur demande écrite du Syndicat de la Résidence du Parc Bellevue représenté par son administrateur provisoire et après approbation par le Maître d'Ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué, dans les huit jours de la réception de la demande, et sous réserve du respect des engagements mentionnés aux articles 5 et 6 ci-après.

A défaut de respect des conditions énoncées aux articles 4-1, 4-2 et 4-3, la SACICAP pourra refuser le déblocage de fonds. La SACICAP aura aussi la faculté de réduire le montant du prêt aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par recommandé avec accusé réception au syndicat des copropriétaires représenté par l'administrateur provisoire.

Toutes les opérations de gestion seront réalisées par la SACICAP de Provence pour le compte des SACICAP partenaires.

Article 5 - Engagements du Syndicat

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par l'ordonnance de nomination du 2 octobre 2012, prorogée par l'ordonnance du 27 juin 2019, l'administrateur provisoire représentant le Syndicat s'engage à assurer la réalisation des études préalables aux travaux d'urgence tels que définis par le programme validé par décision du 3 juillet 2019 (annexe 1).

Par la présente convention, le Syndicat représenté par l'administrateur provisoire s'engage à :

- Ouvrir un compte « spécial travaux » au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques perçues au titre de l'opération.
- Fournir au maître d'ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué, le cas échéant, la possibilité de consulter en ligne le compte travaux, ou à défaut transmettre mensuellement les relevés détaillés du compte travaux.
- Signifier à l'agent comptable de l'ANAH, avant toute demande de déblocage du Prêt, la cession de créance relative à la subvention accordée par l'ANAH.
- Envoyer, avant la demande de déblocage du Prêt, la convention de financement avec la Métropole, signée par toutes les parties à la SACICAP.
- Ce que les Avances versées par la SACICAP servent exclusivement au paiement des Etudes préalables aux travaux d'urgence. À cet effet, tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation.
- Effectuer les paiements aux entreprises, pour les études et diagnostics réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du compte travaux.
- Demander, conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la convention de financement conclue entre le Syndicat et la Métropole, le déblocage progressif de l'acompte de subventions à la Métropole aussitôt que l'avancement des études et diagnostics le permet, et le solde des subventions dès l'achèvement des études et diagnostics. À cet effet, le Syndicat fournira au maître d'ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué, pour

visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, les études réalisées ainsi que les décomptes définitifs des entreprises. La SACICAP sera informée en temps réel de l'avancement de ces démarches. Les acomptes de subventions seront versés directement à la SACICAP. S'agissant de l'ANAH, la première demande de l'acompte est effectuée avant le démarrage des travaux à hauteur de 40%

- Fournir aux signataires, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.
- Régulariser si nécessaire sur simple demande de la SACICAP toute procuration permettant à la SACICAP de percevoir au nom du Syndicat les acomptes, Avances et solde des subventions. Le Syndicat autorise, par ailleurs, la SACICAP à procéder à l'imputation immédiate de toute somme perçue dans ce cadre au remboursement du Prêt.

En cas de non versement ou de versement partiel des subventions, l'Administrateur provisoire s'engage à ce que les sommes prêtées par la SACICAP et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par le Syndicat au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 6 - Engagements de la Métropole et de l'ANAH

L'ANAH et la Métropole s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des études et diagnostics préalables aux travaux d'urgence à réaliser par le Syndicat et à effectuer les versements selon les règles définies ou convenues dans le cadre d'une convention de financement.

Il est rappelé qu'une cession de créance sera signée entre l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat, afin de permettre à l'agent comptable de l'ANAH, de verser la subvention directement sur le compte de la SACICAP. La Métropole a fixé, au préalable, avec le Syndicat les modalités de versement des subventions accordées, sur le compte de la SACICAP, dans le cadre d'une convention de financement (projet annexe 3)

Conformément au procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire en date du 3 juillet 2019, le Syndicat donne procuration à la SACICAP pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du préfinancement.

L'ANAH et la Métropole effectueront le versement des subventions sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence :

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773

BIC: FRTP 131

CEPAC – 10 Place de la Joliette 13002 MARSEILLE

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 7 – Suivi des études

Les services de la Métropole pilotent cette opération, assurent la coordination du dispositif et le contrôle de l'opérateur retenu pour le suivi et l'animation des études préalables aux travaux d'urgence.

Les services de la Métropole, ou l'opérateur missionné par la Métropole le cas échéant, seront notamment chargés :

- D'assister le Syndicat et son administrateur provisoire dans le montage financier de l'opération, ainsi que dans toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération.
- De recueillir auprès du Syndicat représenté par l'Administrateur provisoire la copie des notifications d'attribution de subventions publiques et de les transmettre à la SACICAP.
- D'assister le Syndicat représenté par l'Administrateur provisoire dans l'élaboration et l'actualisation du plan de trésorerie de l'opération, ainsi que dans la mise en place et le suivi du dispositif de préfinancement des subventions, en relation avec la SACICAP.
- De transmettre aux organismes financeurs les dossiers de demandes de versements établis par le Syndicat, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des études et diagnostics au projet.
- Rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8.

Article 8 - Commission de suivi

Il est instauré entre l'opérateur nommé par la Métropole et les signataires : l'ANAH, la Métropole, la SACICAP, le Syndicat, une commission de suivi du dispositif qui aura pour rôle de vérifier la mise en œuvre et le fonctionnement du dispositif, d'évoquer tous les cas de changement de copropriétaires, d'examiner, le cas échéant, toute situation particulière liée au dispositif et notamment les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle des études.

Cette commission se réunira en tant que de besoin à la demande d'un de ses membres, et au moins une fois tous les trois mois, dans le cadre du suivi du dispositif et de l'avancement des études.

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle des études seront par ailleurs rapportés devant la Commission des Plans de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue.

En cas d'évolution du contexte budgétaire et du programme d'études (réévaluation des coûts initialement prévus), la commission de suivi évaluera la nécessité d'une augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du syndicat des copropriétaires. Des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 9 - Durée et prise d'effet

La convention prend effet à la date de sa notification à l'ensemble des parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études préalables aux travaux d'urgence sur la copropriété du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue et expirera à la date de dernier remboursement de l'avance aux SACICAP.

La durée prévisionnelle des études est de 3 mois.

La présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 12 mois à compter du premier versement de prêt et prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 10 - Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé dans les mêmes formes.

Article 11 – Défaillance

En cas de non-respect par le Syndicat des copropriétaires, par la Métropole ou par l'ANAH des termes de la présente convention, la SACICAP pourra refuser tout déblocage ou tout nouveau déblocage de fonds au titre du prêt tant que les termes de la présente convention ne sont pas respectés, ce qui ne remet pas en cause sa faculté de prononcer la résiliation de la convention dans les conditions ci-après exposées.

Article 12 - Exigibilité immédiate des sommes dues :

Si au terme des 12 mois à compter du versement du Prêt, le Syndicat n'a pas remboursé à la SACICAP l'intégralité des sommes dues et devenues exigibles au titre du prêt, il reste tenu du règlement de ces sommes jusqu'à complet paiement.

Dans les cas prévus ci-après, la SACICAP pourra déclarer par simple notification écrite au Syndicat l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues à la SACICAP par le Syndicat au titre de la présente convention de préfinancement tant en principale qu'en intérêts frais et accessoires le cas échéant.

En conséquence le Prêt sera annulé et toutes ses sommes et tous autres montants dus en vertu de la présente convention deviendront immédiatement exigibles de plein droit après mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec avis de réception par la SACICAP au Syndicat. Dans cette hypothèse le Syndicat s'engage à payer à la SACICAP au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de l'envoi de la mise en demeure toutes les sommes dues à la SACICAP au titre de la présente convention.

La SACICAP pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate des sommes dues au titre du prêt dans les cas suivants :

- Mouvements de fonds non-conformes, sur le compte Travaux, aux dispositions des présentes ou de la réglementation ;
- Non affectation des fonds aux études et diagnostics prévus ;
- Non transmission ou absence des justificatifs prévus par la présente convention après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure ;
- Non transmission ou insuffisance des pièces justificatives ne permettant pas le versement des subventions par les financeurs ;
- Non transmission des demandes de versement des subventions après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure ;
- Non réalisation des études et diagnostics ;
- Réalisation partielle des études et diagnostics et utilisation partielle des fonds entraînant un versement partiel ou une demande de remboursement des subventions par les financeurs ;

Article 13 -Conséquences de l'exigibilité des sommes dues au titre de l'avance ou de la résiliation :

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre du prêt de la SACICAP ou en cas de résiliation, le Syndicat des copropriétaires reste tenu du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'à complet paiement. Le Syndicat des copropriétaires, la Métropole et l'ANAH restent tenus des engagements pris aux termes de la présente convention visant à la perception des avances, acomptes et solde des subventions permettant le remboursement de l'avance faite par la SACICAP jusqu'à complet remboursement.

Si l'avance n'a pas été intégralement débloquée à la date de l'exigibilité ou de la résiliation, aucun autre déblocage de fonds ne peut être sollicité.

Article 14 - Résiliation judiciaire :

Hormis les cas de résiliation prévus par la convention, chacune des parties à la présente convention pourra saisir la juridiction compétente aux fins de voir prononcée la résiliation judiciaire de la convention, en cas d'inexécution des engagements pris au titre des présentes, constitutifs d'un manquement suffisamment grave pour fonder la résiliation.

Article 15 – Contestation et litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 10.

À défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir la juridiction compétente.

Fait en 5 exemplaires originaux,
A Marseille, le

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

**Pour le syndicat des copropriétaires du
bâtiment E la Résidence du Parc Bellevue.**

Pour la SACICAP de Provence.

Pour la SACICAP Midi Méditerranée.

Documents joints en annexes :

1. Procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019
2. Plan de financement et plan de trésorerie
3. Projet de Convention de financement signé entre la Métropole et le Syndicat de la résidence Parc Bellevue

Relevé de décision de l'administrateur provisoire **Copropriété « Parc Bellevue Bloc E »**

Relevé de décisions établi conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, article 29-1, et du décret du 17 mars 1967, articles n° 62-7, 62-8 et n° 62-9

Ordre du jour du relevé de décisions :

- 1) Présentation et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017
- 2) Elaboration du budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020
- 3) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour les exercices 2019 et 2020.
- 4) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier
- 5) Nomination des membres du Conseil Syndical et appel à candidature
- 6) Fixation du montant des marchés à partir duquel le conseil syndical éventuellement désigné devra être obligatoirement consulté.
- 7) Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
- 8) Approbation d'une clause d'aggravation des charges
- 9) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967
- 10) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €
- 11) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €
- 12) Information sur la procédure visant à réaliser un plan de sauvegarde sur les copropriétés PARC BELLEVUE Bloc D, Bloc E et Blocs F/G/H mise en place par le préfet des Bouches du Rhône par arrêté du 24 octobre 2014
- 13) Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre
- 14) Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux
- 15) Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé
- 16) Souscription d'un contrat de contrôle technique
- 17) Honoraires de l'administrateur provisoire en cas de travaux urgents
- 18) Décision à prendre de demander les subventions auprès de l'ANAH et la Métropole Aix Marseille Provence
- 19) Décision de demander le préfinancement de ces subventions auprès de la SACICAP DE PROVENCE, d'accepter la cession de créance consistant en la subvention de l'ANAH au bénéfice de la SACICAP et de donner procuration à la SACICAP comme mandataire pour récupérer directement les subventions de l'ANAH qu'elle préfinance
- 20) Réalisation du Diagnostic Technique Global

- 21) Décision sur le financement du Diagnostic Technique Global par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965
- 22) Réalisation du Diagnostic Technique Amiante

Rappel de la mission de l'administrateur provisoire

Par ordonnance de référé du 3 octobre 2012 rendue par Monsieur TURBEAUX, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur Bruno ISAAC a été désigné en qualité d'administrateur provisoire, avec les pouvoirs du syndic aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Par ordonnance du 16 mai 2013, la mission de Monsieur Bruno ISSAC a été étendue, et il lui a été confié, outre les pouvoirs du syndic, l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale à l'exception de ceux prévus à l'article 26 a et b de la loi du 10 juillet 1965.

Par ordonnance du 2 octobre 2013, la mission a été prolongée de 12 mois.

Par ordonnance du 7 novembre 2014, une prorogation du délai a été autorisée pour le dépôt du rapport jusqu'au 30 juin 2016.

Par ordonnance de remplacement d'expert du 10 décembre 2015, j'ai été désigné administrateur provisoire en remplacement de Monsieur Bruno ISAAC

Au vu de la situation financière de la copropriété, j'ai sollicité des prorogations de délai pour le dépôt du rapport :

- Ordonnance de prorogation de délai du 18 octobre 2016, délai fixé au 18 octobre 2017.
- Ordonnance de prorogation de délai du 14 novembre 2017, délai fixé au 31 mai 2018.
- Ordonnance de prorogation de délai du 19 juin 2018, délai fixé au 19 juin 2019.
- Ordonnance de prorogation de délai du 27 juin 2019, délai fixé au 30 juin 2020.

Au 31 décembre 2016, l'état financier après répartition (annexe 1 prévue par l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires) faisait apparaître un montant d'impayés de 127 015,31 euros, soit 290 % du montant du budget prévisionnel.

Au 31 décembre 2017, l'état financier après répartition (annexe 1 prévue par l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires) faisait apparaître un montant d'impayés de 132 985,98 euros, soit 385 % du montant du budget prévisionnel.

Compte tenu du montant très important des charges impayées, je solliciterai du magistrat chargé du contrôle des expertises la poursuite de ma mission.

Les décisions ci-après sont prises en ma qualité d'administrateur provisoire, en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, et des ordonnances citées ci-dessus du 2 octobre 2012 et 16 mai 2013, et après avoir recueilli l'avis du conseil syndical en application de l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967.

Je vous rappelle que j'ai confié la gestion comptable de la copropriété à la société SIGA-PROVENCE qui intervient en qualité de collaborateur et assistant technique.

Le compte rendu de gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2017, ainsi que les redditions individuelles, sont joints au présent relevé de décisions, qui sera adressé aux copropriétaires conformément aux dispositions du Décret du 17 mars 1967, article n° 62-9.

1) Présentation et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017

J'ai décidé d'approuver les comptes tant individuels que collectifs de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, arrêtés à un montant de 34 042,26 euros au 31/12/2017, étant précisé que l'approbation des comptes par l'administrateur provisoire rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges

2) Elaboration du budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020

J'ai décidé d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2019, pour un montant de 40 000,00 €

Le montant du budget de l'eau potable est réparti en fonction de la consommation individuelle d'eau relevée par les compteurs divisionnaires.

Il sera appelé par quart, au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2019.

J'ai décidé d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2020, pour un montant de 40 000,00 €

Il sera appelé par quart, au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2020.

3) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour les exercices 2019 et 2020.

J'ai décidé de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 pour les exercices 2018 et 2019 à 5 % du montant du budget prévisionnel (ne pouvant être inférieur à 5%), soit la somme de 2 000,00 € TTC.

Ce montant sera appelé selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel, selon les tantièmes des charges générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, en fonction du pourcentage défini.

4) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier

J'ai décidé, conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de la construction et de l'habitation, d'accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

5) Nomination des membres du Conseil Syndical et appel à candidature

Après avoir sollicité les candidatures lors de l'envoi du relevé de décisions du 11 juin 2018, j'ai décidé de désigner en tant que membre du conseil syndical, nominalement :

M. KAABOUB	Entrée E25
M. FERRAT Slimane	Entrée E26
<i>pas de candidat</i>	Entrée E27

Leur mandat s'entendra à compter de ce jour pendant une durée de 1 an.

Par courrier séparé je sollicite à nouveau les candidatures de copropriétaires en tant que membre du conseil syndical, en particulier pour les bâtiments et entrées dépourvus de membres actuellement.

6) Fixation du montant des marchés à partir duquel le conseil syndical éventuellement désigné devra être obligatoirement consulté.

J'ai décidé de fixer un seuil de 1 000,00 € le montant des marchés et contrats qui devront obligatoirement être soumis au conseil syndical.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

7) Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

J'ai décidé de fixer un seuil de 1 000,00 € le montant des marchés et contrats qui devront obligatoirement être soumis à concurrence.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

8) Approbation d'une clause d'aggravation des charges

J'ai décidé en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants- cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée aux dates fixées par l'assemblée générale ou par décision de l'administrateur provisoire, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

J'ai décidé de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel (art. 14-1 L 10/07/1965) et le fonds travaux (art. 14-2 L 10/07/1965)
- la date de l'assemblée générale ou du relevé de décision ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.

L'envoi de la présente décision dans les termes de l'article article n° 62-9 du décret du 17 mars 1967 valant bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

9) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967

J'ai décidé d'engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

10) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €

J'ai décidé de fixer à 20 000,00 € le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €

J'informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

11) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €

J'ai décidé de fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 40 000,00€ dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1322 & 1334 appartenant à Mr et/ou Mme FITOUSSI débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 49 455,16 €.

12) Information sur la procédure visant à réaliser un plan de sauvegarde sur les copropriétés PARC BELLEVUE Bloc D, Bloc E et Blocs F/G/H mise en place par le préfet des Bouches du Rhône par arrêté du 24 octobre 2014

Par arrêté préfectoral du 24 octobre 2014, il a été créé une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde concernant les copropriétés PARC BELLEVUE Bâtiment D, Bâtiment E, et Bâtiments F/G/H.

Cette commission est composée de la préfecture des Bouches du Rhône, de la Communauté Urbaine Aix Marseille Provence Métropole, de la Ville de Marseille, du Conseil général des Bouches du Rhône, du Conseil régional Sud, de l'A.N.R.U., de l'ANAH, du GIP Marseille Rénovation Urbaine, du GIP Politique de la Ville, des syndic et administrateur provisoire des copropriétés.

Dans le cadre de cette procédure visant à élaborer le plan de sauvegarde, j'ai assisté à plusieurs réunions des sous-commissions « Cession des espaces extérieurs » - « Travaux d'urgence et de redressement » - « Gestion, fonctionnement et redressement financier » & « Vie des immeubles et Cadre de vie », organisées par le GIP Marseille Rénovation Urbaine avec l'assistance de la société URBANIS.

La sous-commission « Travaux d'urgence et de redressement » a défini plusieurs travaux à réaliser dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, comprenant pour la copropriété PARC BELLEVUE Bloc E :

- le remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes verticaux.
- le remplacement du collecteur horizontal d'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les caves par deux réseaux séparatifs.
- le nettoyage des caves, selon l'état des lieux, pour les trois bâtiments F, G et H.
- l'isolation thermique du plancher haut des caves

Afin de réaliser ces travaux, il convient de faire réaliser avant le démarrage du chantier plusieurs prestations et études, à savoir :

- Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre
- Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux
- Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé
- Souscription d'un contrat de contrôle technique

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence, ainsi que le financement à 100 % par l'A.N.A.H. et la Métropole Aix Marseille Provence des études et des travaux.

Il convient également de faire :

- Réalisation du Diagnostic Technique Global
- Réalisation du Diagnostic Technique Amiante

13) Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre à la société V.R.I. pour un montant total de 28 939,20 euros T.T.C., comprenant les phases diagnostic, conception et réalisation pour les travaux d'urgence validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue du 12 mars 2019.

Les phases diagnostic et conception représentent une somme de 15 216,00 euros T.T.C., la phase réalisation représente une somme de 13 723,20 euros T.T.C.

14) Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre à la société WEGROUP pour un montant de 15 912,00 euros T.T.C.

15) Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé à la société DEKRA pour un montant de 1 800,00 euros T.T.C. pour le forfait conception.

16) Souscription d'un contrat de contrôle technique

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de de contrôle technique à la société DEKRA pour un montant de 2 280,00 euros T.T.C. pour les phases diagnostic et conception.

17) Honoraires de l'administrateur provisoire en cas de travaux urgents

Conformément à l'Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté, Article 11, mes honoraires seront de 1% H.T. du montant H.T. des travaux urgents, y compris les études, soit un montant de 293,00 euros H.T., soit 352,00 euros T.T.C.

18) Décision à prendre de demander les subventions auprès de l'ANAH et la Métropole Aix Marseille Provence

Afin de financer les travaux d'urgence, définis et validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019, j'ai décidé de demander pour le compte du Syndicat des Copropriétaires les subventions auprès de l'A.N.A.H. Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et de la Métropole Aix Marseille Provence.

19) Décision de demander le préfinancement de ces subventions auprès de la SACICAP DE PROVENCE, d'accepter la cession de créance consistant en la subvention de l'ANAH au bénéfice de la SACICAP et de donner procuration à la SACICAP comme mandataire pour récupérer directement les subventions de l'ANAH qu'elle préfinance

Afin de financer les travaux d'urgence, définis et validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019, j'ai décidé de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant

correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des études par le maître d'œuvre, le Repérage Amiante avant Travaux et les honoraires de l'administrateur provisoire.

Les différentes aides publiques dont va bénéficier la copropriété, pour la réalisation des travaux, seront versées au fur et à mesure de l'avancement des prestations, alors que celle-ci devra s'acquitter d'acomptes et honorer régulièrement des règlements sollicités par les entreprises. Il est donc indispensable de saisir l'opportunité offerte par la SACICAP de Provence, qui fait gratuitement l'avance des subventions à la copropriété.

A cet effet, il est nécessaire que la SACICAP obtienne la garantie qu'elle sera remboursée, moyennant quoi la copropriété doit signer une convention de cession de créance au profit de la SACICAP DE PROVENCE, qui percevra ainsi les subventions préalablement avancées à la copropriété.

Nature des travaux à financer :

Etudes, phases diagnostic et conception du maître d'œuvre	15 216,00	euros T.T.C.
Repérage Amiante avant Travaux	15 912,00	euros T.T.C.
Coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé	1 800,00	euros T.T.C.
Contrôle technique	2 280,00	euros T.T.C.
Honoraires de l'administrateur provisoire	352,00	euros T.T.C.
Montant global des travaux à financer :	35 560,00	euros T.T.C.

J'ai décidé de solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 108 825,00 € versées par :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) à hauteur de 29 340,00 euros
- La Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 6 220,00 euros

J'ai décidé d'accepter les termes et de signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques et portant cession de créance des subventions octroyées par l'ANAH » valant contrat.

J'ai décidé d'exécuter toutes les obligations de ladite convention pour le compte du Syndicat des copropriétaires,

Il est ainsi rappelé que les subventions de l'ANAH font l'objet d'une cession de créance au profit de la SACICAP, intégrée à la convention de préfinancement. Cette cession devra être notifiée par le Syndicat des copropriétaires représenté par son administrateur provisoire, à l'Agent comptable de l'ANAH.

Les subventions de la Métropole Aix Marseille Provence seront versées suivant les modalités définies dans la convention de financement des études avant travaux qui prévoit un remboursement direct à la SACICAP.

J'ai décidé de donner procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du préfinancement. L'ANAH, la Métropole Aix Marseille Provence, la Région Sud PACA, le Département des Bouches du Rhône et la Ville de Marseille effectueront le versement des subventions sur le compte N°08011188267 au

nom de la SACICAP de Provence, ouvert à la CEPAC, 10 place de la Joliette 13006 MARSEILLE.

20) Réalisation du Diagnostic Technique Global

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical, j'ai décidé de commander la Réalisation du Diagnostic Technique Global à la société DEKRA pour un montant de 4 560,00 euros T.T.C.

21) Décision sur le financement du Diagnostic Technique Global par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965

J'ai décidé que la Réalisation du Diagnostic Technique Global pour un montant de 6 960,00 euros T.T.C. sera financé par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965, et ce en fonction des tantièmes de charges générales.

22) Réalisation du Diagnostic Technique Amiante

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical, j'ai décidé de commander la Réalisation du Diagnostic Technique Global à la société WEGROUP. La société WEGROUP a décidé de ne pas facturer d'honoraires pour la réalisation de cette prestation de Diagnostic Technique Amiante, dans la mesure où elle effectue déjà le Repérage Amiante avant Travaux.

_

Relevé de décisions fait à Marseille le 3 juillet 2019

L'administrateur provisoire, Nicolas RASTIT, expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

N. RASTIT
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13008 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60

Annexes au présent relevé de décisions : Compte rendu de gestion de l'exercice 2017 et reddition individuelle des charges.

Décret du 17 mars 1967, article n° 62-8 : « Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret »

Décret du 17 mars 1967, article n° 62-9 « L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant. »

Base subventionnable études et honoraires "Etudes avant travaux urgents" (montant TTC)	29 633 €
Total TTC	35 560 €
Subventions	35 560 €
reste à charge copropriétaires	- €

ANAH	Métropole
29 340 €	6 220 €
35 560 €	
100% du HT	TVA et honoraires

Amortissement acompte sur	3	mois
------------------------------	---	------

Dépenses					Demande de versements	Versement des subventions à la SACICAP		
VRI Moe	Dekra SPS	Dekra Cont. tech.	WE'DIAG Diag. amiante	Admin. provisoire	SACICAP	ANAH	Métropole AMP	Trésorerie

Avancement

- €
Reste à charge
copropriétaires

Acompte av. démarrage	0%	0%						100%	35 560,00 €	40%	11 736,00 €			35 560,00 €
Mois 1	DIAG	61%	5 616 €			15 912 €								14 032,00 €
Mois 1	APS	70%	2 400 €		684 €	117,33 €								10 830,67 €
Mois 2	APD	80%	2 880 €		684 €									7 266,67 €
Mois 2	PRO - RICT	96%	3 120 €	1 800 €	912 €	117,33 €								1 317,33 €
Mois 3	ACT	100%	1 200 €			117,33 €				60%	17 604 €	100%	6 220 €	0,00 €

TOTAL	100%	15 216 €	1 800 €	2 280 €	15 912 €	352 €		35 560 €	100%	29 340 €	100%	6 220 €
-------	------	----------	---------	---------	----------	-------	--	----------	------	----------	------	---------

VRI		DEKRA - SPS		DEKRA - Contrôle Technique		Diagnostic amiante		Administrateur provisoire	
HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC
12 680 €	15 216 €	1 500 €	1 800 €	1 900 €	2 280 €	13 260 €	15 912 €	293 €	352 €

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des études et diagnostics
avant travaux d'urgence
Bâtiment E

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E.....	6
Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)	7
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement à l'issue des études et diagnostics	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 12 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec notamment deux Plans De Sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000 à 2005 et 2007 à 2012. Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H représentant 276 logements.

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maître d'ouvrage délégué ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment « La Résidence du Parc Bellevue » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Cette résidence est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation.

Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Le 24 novembre 2015, par ordonnance de remplacement d'expert du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Nicolas RASTIT a été désigné administrateur provisoire sur la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire avaient été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et

b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au syndicat pour la réalisation de ces études et diagnostics avant travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme d'études et diagnostics.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces études et diagnostics pour un montant de subventions de : **6 220 euros**.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence en prévision le bâtiment E sont les suivants :

- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves
- Isolation thermique des planchers hauts des caves
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs

Les études et diagnostics avant travaux décrits ci-dessous visent à affiner le coût des travaux d'urgence en raison de la suspicion d'amiante.

Diagnostics amiante
Diagnostic avant travaux
Maîtrise d'œuvre
Etudes de conception phases DIA, APS, APD, PRO, ACT
Coordonnateur CSPS
Conception
Bureau de Contrôle
Conception
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des études et diagnostics avant travaux d'urgence pour le bâtiment E est de 35 560 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	6 220 €	17,5 %
ANAH	29 340 €	82,5 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 6 220 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 17,5 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinancier, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics

Les études et diagnostics avant travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès leur production et leur livraison au syndicat.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des études et diagnostics avant travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des études et diagnostics) signés,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiment E, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue est de 3 mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiment E

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Marseille, le 5 juillet 2019

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03364
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOC E

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOC E »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence pour les parties communes de cette copropriété, le coût des études préalables à la réalisation de ces travaux est estimé à la somme de 35 560,00euros TTC.

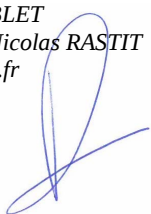
L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 29 340,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 6 220,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@siga.fr



Nicolas RASTIT
Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

- * inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

- * Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

- * Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO

RESIDENCE DU PARC BELLEVUE

**ETUDES ET DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX D'URGENCE CONCERNANT
LES BATIMENTS F, G et H**

**CONVENTION DE PREFINANCEMENT
DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR L'ANAH ET LA METROPOLE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Agence Nationale de l'Habitat,

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Établissement public à caractère administratif, représenté en application d'une délégation de compétence en date du par , au profit de Dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « l'ANAH »

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° DEVT 003-4209/18/CM du Bureau de la Métropole en date du 20 juin 2018

Ci-après dénommée « la Métropole »

La SACICAP DE PROVENCE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille

Représentée par Madame Elisabeth REFFAY, en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

La SACICAP MIDI MEDITERRANEE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

11, rue Armény – 13006 - Marseille,

Représentée par Monsieur Stéphane BONNOIS, Président Directeur Général ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 059 800 235,

Ci-après dénommées ensemble « la SACICAP »

ET

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiments F, G et H

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat des copropriétaires des bâtiments E et F, G et H de la copropriété de la Résidence du Parc Bellevue en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015,

Ci-après dénommé « le Syndicat »

Préambule

Aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités et EPCI partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté. Le financement du reste à charge collectif peut également être assuré.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% des aides publiques octroyées aux syndicats des copropriétaires.

Contexte

La résidence du « Parc Bellevue », situé 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles, totalisant 686 logements et ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment deux plans de sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000-2005 et 2007-2012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments DEFGH (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments DEFGH.

La première Commission d'élaboration du PDS s'est tenue le 17 novembre 2016, avec pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, le maître d'ouvrage, porteur de projet de cette phase d'élaboration, est la Métropole, et le maître d'ouvrage délégué est le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine (GIP MRU).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Bellevue comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

La résidence du « Parc Bellevue » est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte, ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat

(ANAH) et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés.

Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des diagnostics et études et à leur poursuite, il est proposé que la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence) assure le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées par l'ANAH et par la Métropole dans le cadre des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur la copropriété du Parc Bellevue des bâtiments F, G et H.

En préalable de la présente convention, il est convenu que :

- l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat s'engagent sur la cession de la créance de l'aide octroyée par l'ANAH pour le Syndicat au bénéfice de la SACICAP

et d'autre part,

- la Métropole, la Ville de Marseille et le Syndicat fixent, par convention jointe en annexe 3, les modalités de versement des aides attribuées au Syndicat

La présente convention a pour objet le préfinancement des aides attribuées par l'ANAH et la Métropole dans le cadre de la réalisation des études préalables et nécessaires aux travaux d'urgence.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement par la SACICAP des aides publiques attribuées par l'ANAH et par la Métropole au syndicat de copropriétaires des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue (Marseille, 3^e arrondissement) pour la réalisation des études et diagnostics préalables et nécessaires aux travaux d'urgence. Ces travaux d'urgence ont été validés en commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 et portent sur :

Travaux d'Urgence – Bâtiments F, G et H
Reprise de l'étanchéité et mise en place d'un complexe d'isolation de la toiture (y compris réhausse des acrotères pour mise en place de relevés d'étanchéité selon les règles de l'Art et dépose et repose des projecteurs et organes techniques sur les acrotères)
Bilan, nettoyage et état des lieux des caves (une part est occupée plus ou moins légitimement par les commerçants)
Remplacer les colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes
Remplacer le collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs
Mise en sécurité des fixations et reprise des gardes corps en péril

Article 2 – Périmètre et descriptif des études financées

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des études préalables aux travaux d'urgence, détaillé ci-dessous, et validé par la décision de l'administrateur provisoire (annexe 1).

Etudes préalables aux travaux d'urgence – Bâtiments F, G et H
Maitrise d'œuvre - OPC
Bureau de Contrôle
CSPS
Diagnostic Amiante avant Travaux
Honoraires de l'Administrateur Provisoire

Les travaux d'urgence à considérer ici sont ceux afférents aux parties communes du syndicat de copropriétaires des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue, représenté par son administrateur provisoire.

Les études préalables à ces travaux portent essentiellement sur des recherches approfondies d'amiante, ayant une conséquence directe sur le chiffrage des travaux d'urgence.

Le montant de ces études y compris les honoraires techniques (maitrise d'œuvre, SPS et bureau de contrôle, honoraires de l'administrateur provisoire), pour la copropriété désignée, est estimé à 90 688 € HT, soit 108 825 € TTC.

La liste des études préalables aux travaux d'urgence et le montant estimatif ont été présentés et validés par la Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue en date du 12 mars 2019.

Néanmoins le montant définitif des études figurant au dossier de demande de subvention est supérieur à l'estimation en raison de prélèvements supplémentaires préconisés par la maitrise d'œuvre.

Article 3 - Préfinancement des subventions par les SACICAP

Le préfinancement des subventions accordées par l'Anah et la Métropole porte sur le coût des études préalables aux travaux d'urgence décrits à l'article 2 à hauteur de 90 688 € HT, soit 108 825 € TTC.

Les dépenses d'études préalables et les honoraires techniques font l'objet du préfinancement suivant :

Répartition des financements	
ANAH	89 790 €
La Métropole	19 035 €
Total	108 825 €

Article 4 - Engagements de la SACICAP

Article 4-1 - Définition du prêt

La SACICAP de Provence, en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, s'engage à accorder une avance prenant la forme d'un prêt sans intérêt au Syndicat, ci-après « le Prêt », dans les conditions suivantes :

- **Montant maximum : 108 825 € - Le montant préfinancé ne pourra pas être supérieur au montant des subventions accordées**
- **Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 89 790 €**
- **Préfinancement de la subvention de la Métropole : 19 035 €** correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH dans les conditions fixées par conventions de financements entre la Métropole et le Syndicat
- **Taux contractuel** : sans intérêt (0%)
- **Durée** : La totalité du prêt sera remboursée à la SACICAP dans un délai maximum de 12 mois en fonction des décaissements réels effectués pour réaliser les études et au plus tard au dernier jour de validité de la convention de financement soit le 31 décembre 2020.

Article 4-2 - Modalités de remboursement du prêt

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté. Au fur et à mesure de l'avancement des études et diagnostics justifiant le versement des subventions, l'ANAH et la Métropole verseront les fonds directement à la SACICAP de Provence, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues et des décisions prévoyant l'attribution des subventions au Syndicat par l'ANAH et la Métropole.

Article 4-3 – Modalités de versement du prêt

Le Prêt sera débloqué par la SACICAP de Provence, au profit du Syndicat, après validation des subventions accordées par l'ANAH et la Métropole et mise en place des modalités de règlement.

Au préalable, le syndicat des copropriétaires, représenté par son administrateur provisoire, devra fournir un exemplaire des notifications d'attribution des subventions faisant l'objet du préfinancement octroyées par l'ANAH et la Métropole à la SACICAP.

Le prêt sera versé dans les 6 mois qui suivent la notification des présentes.

Le versement de la totalité du prêt interviendra suivant le plan de trésorerie annexé à la présente convention et sans dépasser la date limite du 30 juin 2020, sur le compte travaux spécialement ouvert au nom du syndicat de copropriétaires des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue.

Le prêt relatif à la bonne exécution des études préalables aux travaux d'urgence, soit 108 825 € au maximum, sera versé en une seule fois, sur le compte travaux conformément au plan de trésorerie annexé à la présente :

	IBAN
SDC PARC BELLEVUE BLOC F, G et H	FR76 3047 8000 0202 1126 8600 215

Le prêt sera débloqué sur demande écrite du Syndicat représenté par son administrateur provisoire, après validation du Maître d'Ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué, dans les huit jours de la réception de la demande, et sous réserve du respect des engagements mentionnés aux articles 5 et 6 ci-après.

A défaut de respect des conditions énoncées aux articles 4-1, 4-2 et 4-3, la SACICAP pourra refuser le déblocage de fonds. La SACICAP aura aussi la faculté de réduire le montant du prêt aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par recommandé avec accusé réception au syndicat des copropriétaires représenté par l'administrateur provisoire.

Toutes les opérations de gestion seront réalisées par la SACICAP de Provence pour le compte des SACICAP partenaires.

Article 5 - Engagements du Syndicat des bâtiments F, G et H

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par l'ordonnance de nomination du 2 octobre 2012, prorogée par l'ordonnance du 27 juin 2019, l'administrateur provisoire représentant le Syndicat s'engage à assurer la réalisation des études préalables aux travaux d'urgence tels que définis par le programme validé par décision du 3 juillet 2019 (annexe 1).

Par la présente convention, le Syndicat s'engage à :

- Ouvrir un compte « spécial travaux » au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques perçues au titre de l'opération.
- Fournir au maître d'ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué le cas échéant, la possibilité de consulter en ligne le compte travaux, ou à défaut transmettre mensuellement les relevés détaillés du compte travaux.
- Signifier à l'agent comptable de l'ANAH, avant toute demande de déblocage du Prêt, la cession de créance relative à la subvention accordée par l'ANAH.
- Envoyer, avant la demande de déblocage du Prêt, la convention de financement avec la Métropole, signée par toutes les parties à la SACICAP.
- Effectuer les paiements aux entreprises, pour les études et diagnostics réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du compte travaux.
- Ce que les Avances versées par la SACICAP servent exclusivement au paiement des Etudes préalables aux travaux d'urgence. À cet effet, tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation.
- Demander, conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la convention de financement conclue entre le syndicat et la Métropole, le déblocage progressif de l'acompte

de subventions à la Métropole aussitôt que l'avancement des études le permet, et le solde des subventions dès l'achèvement des études. À cet effet, le Syndicat fournira au maître d'ouvrage chargé du suivi et de l'animation du Plan de Sauvegarde à réaliser sur la résidence du Parc Bellevue, à savoir la Métropole, ou le maître d'ouvrage délégué, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, les études réalisées ainsi que les décomptes définitifs des entreprises. La SACICAP de Provence sera informée en temps réel de l'avancement de ces démarches. Les acomptes de subventions seront versés directement à la SACICAP. S'agissant de l'ANAH, la première demande de l'acompte est effectuée avant le démarrage des travaux à hauteur de 40% ;

- Fournir aux signataires, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.
- Régulariser si nécessaire sur simple demande de la SACICAP toute procuration permettant à la SACICAP de percevoir au nom du Syndicat les acomptes, Avances et solde des subventions. Le Syndicat autorise, par ailleurs, la SACICAP à procéder à l'imputation immédiate de toute somme perçue dans ce cadre au remboursement du Prêt.

En cas de non versement ou de versement partiel des subventions, l'Administrateur provisoire s'engage à ce que les sommes prêtées par la SACICAP et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par le Syndicat au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 6 - Engagements de la Métropole et de l'ANAH

L'ANAH et la Métropole s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des études et diagnostics préalables aux travaux d'urgence à réaliser par le Syndicat des bâtiments F, G et H et à effectuer les versements selon les règles définies ou convenues dans le cadre d'une convention de financement.

Il est rappelé qu'une cession de créance sera signée entre l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat, afin de permettre à l'agent comptable de l'ANAH, de verser la subvention directement sur le compte de la SACICAP. La Métropole a fixé, au préalable, avec le Syndicat les modalités de versement des subventions accordées, sur le compte de la SACICAP, dans le cadre d'une convention de financement (projet annexe 3).

Conformément au procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire en date du 3 juillet 2019, le Syndicat donne procuration à la SACICAP pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du préfinancement.

L'ANAH et la Métropole effectueront le versement des subventions sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence :

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773

BIC: FRTP 131

CEPAC – 10 Place de la Joliette 13002 MARSEILLE

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 7 – Suivi des études

Les services de la Métropole pilotent cette opération, assurent la coordination du dispositif et le contrôle de l'opérateur retenu pour le suivi et l'animation des études préalables aux travaux d'urgence.

Les services de la Métropole, ou l'opérateur missionné par la Métropole le cas échéant, seront notamment chargés :

- D'assister le Syndicat et son administrateur provisoire dans le montage financier de l'opération, ainsi que dans toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération.
- De recueillir auprès du Syndicat représenté par l'Administrateur provisoire la copie des notifications d'attribution de subventions publiques et de les transmettre à la SACICAP.
- D'assister le Syndicat représenté par l'Administrateur provisoire dans l'élaboration et l'actualisation du plan de trésorerie de l'opération, ainsi que dans la mise en place et le suivi du dispositif de préfinancement des subventions, en relation avec la SACICAP.
- De transmettre aux organismes financeurs les dossiers de demandes de versements établis par le Syndicat, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des études et diagnostics au projet.
- Viser les plans de trésorerie actualisés fournis par le Syndicat représenté par l'Administrateur provisoire et alerter, en tant que de besoin, la SACICAP de tout retard susceptible d'augmenter les frais financiers de l'opération.
- Rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8.

Article 8 - Commission de suivi

Il est instauré entre l'opérateur nommé par la Métropole et les signataires : l'ANAH, la Métropole, la SACICAP, le Syndicat, une commission de suivi du dispositif qui aura pour rôle de vérifier la mise en œuvre et le fonctionnement du dispositif, d'évoquer tous les cas de changement de copropriétaires, d'examiner, le cas échéant, toute situation particulière liée au dispositif et notamment les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle des études.

Cette commission se réunira en tant que de besoin à la demande d'un de ses membres, et au moins une fois tous les trois mois, dans le cadre du suivi du dispositif et de l'avancement des études.

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle des études seront par ailleurs rapportés devant la Commission des Plans de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue.

En cas d'évolution du contexte budgétaire et du programme d'études (réévaluation des coûts initialement prévus), la commission de suivi évaluera la nécessité d'une augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du syndicat des copropriétaires. Des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 9 - Durée et prise d'effet

La convention prend effet à la date de sa notification à l'ensemble des parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études préalables aux travaux d'urgence sur les bâtiments F, G et H de Bellevue et expirera à la date de dernier remboursement de l'avance aux SACICAP.

La durée prévisionnelle des études est de 3 mois.

La présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 12 mois à compter du premier versement de prêt et prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 10 - Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé dans les mêmes formes.

Article 11 – Défaillance

En cas de non-respect par le Syndicat des copropriétaires, par la Métropole ou par l'ANAH, des termes de la présente convention, la SACICAP pourra refuser tout déblocage ou tout nouveau déblocage de fonds au titre de l'avance tant que les termes de la présente convention ne sont pas respectés, ce qui ne remet pas en cause sa faculté de prononcer la résiliation de la convention dans les conditions ci-après exposées.

Article 12 - Exigibilité immédiate des sommes dues :

Si au terme des 12 mois à compter du 1^{er} versement du Prêt, le Syndicat n'a pas remboursé à la SACICAP l'intégralité des sommes dues et devenues exigibles au titre du prêt, il reste tenu du règlement de ces sommes jusqu'à complet paiement.

Dans les cas prévus ci-après, la SACICAP pourra déclarer par simple notification écrite au Syndicat l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues à la SACICAP par le Syndicat au titre de la présente convention de préfinancement tant en principale qu'en intérêts frais et accessoires le cas échéant.

En conséquence le Prêt sera annulé et toutes ses sommes et tous autres montants dus en vertu de la présente convention deviendront immédiatement exigibles de plein droit après mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec avis de réception par la SACICAP au Syndicat. Dans cette hypothèse le Syndicat s'engage à payer à la SACICAP au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de l'envoi de la mise en demeure toutes les sommes dues à la SACICAP au titre de la présente convention.

La SACICAP pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate des sommes dues au titre du prêt dans les cas suivants :

- Mouvements de fonds non-conformes, sur le compte Travaux, aux dispositions des présentes ou de la réglementation ;
- Non affectation des fonds aux études et diagnostics prévus ;
- Non transmission ou absence des justificatifs prévus par la présente convention après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure ;
- Non transmission ou insuffisance des pièces justificatives ne permettant pas le versement des subventions par les financeurs ;
- Non transmission des demandes de versement des subventions après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
- Non réalisation des études et diagnostics ;
- Réalisation partielle des études et diagnostics et utilisation partielle des fonds entraînant un versement partiel ou une demande de remboursement des subventions par les financeurs ;

Article 13 -Conséquences de l'exigibilité des sommes dues au titre de l'avance ou de la résiliation

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre du prêt de la SACICAP ou en cas de résiliation, le Syndicat des copropriétaires reste tenu du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'à complet paiement. Le Syndicat des copropriétaires, la Métropole et l'ANAH restent, par ailleurs, tenus des engagements pris aux termes de la présente convention visant à la perception des avances,

acomptes et solde des subventions permettant le remboursement de l'avance faite par la SACICAP jusqu'à complet remboursement.

Si l'avance n'a pas été intégralement débloquée à la date de l'exigibilité ou de la résiliation, aucun autre déblocage de fonds ne peut être sollicité.

Article 14 - Résiliation judiciaire :

Hormis les cas de résiliation prévus par la convention, chacune des parties à la présente convention pourra saisir la juridiction compétente aux fins de voir prononcée la résiliation judiciaire de la convention, en cas d'inexécution des engagements pris au titre des présentes, constitutifs d'un manquement suffisamment grave pour fonder la résiliation.

Article 15 – Contestation et litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 10.

À défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir la juridiction compétente.

Fait en 5 exemplaires originaux,
A Marseille, le

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

**Pour le syndicat des copropriétaires des
bâtiments FGH la Résidence du Parc Bellevue.**

Pour la SACICAP de Provence.

Pour la SACICAP Midi Méditerranée.

Documents joints en annexes :

1. Procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019
2. Plan de financement et plan de trésorerie
3. Projet de Convention de financement signé entre la Métropole et le Syndicat de la résidence Parc Bellevue

Relevé de décision de l'administrateur provisoire **Copropriété « Parc Bellevue Blocs F-G-H »**

Relevé de décisions établi conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, article 29-1, et du décret du 17 mars 1967, articles n° 62-7, 62-8 et n° 62-9

Ordre du jour du relevé de décisions :

- 1) Présentation et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017
- 2) Elaboration du budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020
- 3) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour les exercices 2019 et 2020.
- 4) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier
- 5) Nomination des membres du Conseil Syndical et appel à candidature
- 6) Fixation du montant des marchés à partir duquel le conseil syndical éventuellement désigné devra être obligatoirement consulté.
- 7) Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
- 8) Approbation d'une clause d'aggravation des charges
- 9) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière du lot ou des lots N° appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967
- 10) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57 €
- 11) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57€
- 12) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967
- 13) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €
- 14) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38€

- 15) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967
- 16) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €
- 17) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €
- 18) Point sur les procédures judiciaires
- 19) Information sur la procédure visant à réaliser un plan de sauvegarde sur les copropriétés PARC BELLEVUE Bloc D, Bloc E et Blocs F/G/H mise en place par le préfet des Bouches du Rhône par arrêté du 24 octobre 2014
- 20) Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre
- 21) Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux
- 22) Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé
- 23) Souscription d'un contrat de contrôle technique
- 24) Honoraires de l'administrateur provisoire en cas de travaux urgents
- 25) Décision à prendre de demander les subventions auprès de l'ANAH et la Métropole Aix Marseille Provence
- 26) Décision de demander le préfinancement de ces subventions auprès de la SACICAP DE PROVENCE, d'accepter la cession de créance consistant en la subvention de l'ANAH au bénéfice de la SACICAP et de donner procuration à la SACICAP comme mandataire pour récupérer directement les subventions de l'ANAH qu'elle préfinance
- 27) Réalisation du Diagnostic Technique Global
- 28) Décision sur le financement du Diagnostic Technique Global par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965
- 29) Réalisation du Diagnostic Technique Amiante
- 30) Purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H.
- 31) Décision sur le financement de la Purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965

Rappel de la mission de l'administrateur provisoire

Par ordonnance de référé du 3 octobre 2012 rendue par Monsieur TURBEAUX, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur Bruno ISAAC a été désigné en qualité d'administrateur provisoire, avec les pouvoirs du syndic aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Par ordonnance du 16 mai 2013, la mission de Monsieur Bruno ISSAC a été étendue, et il lui a été confié, outre les pouvoirs du syndic, l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale à l'exception de ceux prévus à l'article 26 a et b de la loi du 10 juillet 1965.

Par ordonnance du 2 octobre 2013, la mission a été prolongée de 12 mois.

Par ordonnance du 7 novembre 2014, une prorogation du délai a été autorisée pour le dépôt du rapport jusqu'au 30 juin 2016.

Par ordonnance de remplacement d'expert du 24 novembre 2015, j'ai été désigné administrateur provisoire en remplacement de Monsieur Bruno ISAAC

Au vu de la situation financière de la copropriété, j'ai sollicité des prorogations de délai pour le dépôt du rapport :

- Ordonnance de prorogation de délai du 18 octobre 2016, délai fixé au 18 octobre 2017.
- Ordonnance de prorogation de délai du 5 décembre 2017, délai fixé au 29 juin 2018.
- Ordonnance de prorogation de délai du 19 juin 2018, délai fixé au 19 juin 2019.
- Ordonnance de prorogation de délai du 27 juin 2019, délai fixé au 30 juin 2020.

Au 31 décembre 2016, l'état financier après répartition (annexe 1 prévue par l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires) faisait apparaître un montant d'impayés de 268 782,41 euros, soit 144% du montant du budget prévisionnel.

Au 31 décembre 2017, l'état financier après répartition (annexe 1 prévue par l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires) faisait apparaître un montant d'impayés de 286 030,45 euros, soit 169% du montant du budget prévisionnel.

Compte tenu du montant très important des charges impayées, je solliciterai du magistrat chargé du contrôle des expertises la poursuite de ma mission.

Les décisions ci-après sont prises en ma qualité d'administrateur provisoire, en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, et des ordonnances citées ci-dessus du 2 octobre 2012 et 16 mai 2013, et après avoir recueilli l'avis du conseil syndical en application de l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967.

Je vous rappelle que j'ai confié la gestion comptable de la copropriété à la société SIGA-PROVENCE qui intervient en qualité de collaborateur et assistant technique.

Le compte rendu de gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2017, ainsi que les redditions individuelles, sont joints au présent relevé de décisions, qui sera adressé aux copropriétaires conformément aux dispositions du Décret du 17 mars 1967, article n° 62-9.

1) Présentation et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017

J'ai décidé d'approuver les comptes tant individuels que collectifs de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, arrêtés à un montant de 172 577,60 euros au 31/12/2017, étant précisé que l'approbation des comptes par l'administrateur provisoire rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges

2) Elaboration du budget prévisionnel des exercices 2019 et 2020

J'ai décidé d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2019, pour un montant de 165 830,00 €

Le montant du budget de l'eau potable est réparti en fonction de la consommation individuelle d'eau relevée par les compteurs divisionnaires.

Il sera appelé par quart, au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2019.

J'ai décidé d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2020, pour un montant de 165 830,00 €

Il sera appelé par quart, au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2020.

3) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour les exercices 2019 et 2020.

J'ai décidé de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 pour les exercices 2018 et 2019 à 5 % du montant du budget prévisionnel (ne pouvant être inférieur à 5%), soit la somme de 8 291,50 € TTC.

Ce montant sera appelé selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel, selon les tantièmes des charges générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, en fonction du pourcentage défini.

4) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier

J'ai décidé, conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de la construction et de l'habitation, d'accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

5) Nomination des membres du Conseil Syndical et appel à candidature

Après avoir sollicité les candidatures lors de l'envoi du relevé de décisions du 11 juin 2018, j'ai décidé de désigner en tant que membre du conseil syndical, nominalement :

<i>pas de candidat</i>	Bâtiment F28
M. PALMA Rosario	Bâtiment F29
<i>pas de candidat</i>	Bâtiment F30
M. FEROU LI	Bâtiment F31
<i>pas de candidat</i>	Bâtiment G32
<i>pas de candidat</i>	Bâtiment G33
Mme SAIED LAID	Bâtiment G34
<i>pas de candidat</i>	Bâtiment G35
M. EL BOURKADI Rédouane	Bâtiment H36
Mme GOMILA-GINER Rose Marie	Bâtiment H36
Mme GRAVAGNA Renée	Bâtiment H37
<i>pas de candidat</i>	Bâtiment H38
M. FERRAT Slimane	Bâtiment H39

Leur mandat s'entendra à compter de ce jour pendant une durée de 1 an.

Par courrier séparé je sollicite à nouveau les candidatures de copropriétaires en tant que membre du conseil syndical, en particulier pour les bâtiments et entrées dépourvus de membres actuellement.

6) Fixation du montant des marchés à partir duquel le conseil syndical éventuellement désigné devra être obligatoirement consulté.

J'ai décidé de fixer un seuil de 1 500,00 € le montant des marchés et contrats qui devront obligatoirement être soumis au conseil syndical.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

7) Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

J'ai décidé de fixer un seuil de 1 500,00 € le montant des marchés et contrats qui devront obligatoirement être soumis à concurrence.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

8) Approbation d'une clause d'aggravation des charges

J'ai décidé en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants- cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée aux dates fixées par l'assemblée générale ou par décision de l'administrateur provisoire, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

J'ai décidé de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel (art. 14-1 L 10/07/1965) et le fonds travaux (art. 14-2 L 10/07/1965)
- la date de l'assemblée générale ou du relevé de décision ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.

L'envoi de la présente décision dans les termes de l'article article n° 62-9 du décret du 17 mars 1967 valant bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

- 9) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière du lot ou des lots N° appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967**

J'ai décidé d'engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57€, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

- 10) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57 €**

J'ai décidé de fixer à 20 000,00 € le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57 €

J'informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

- 11) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57€**

J'ai décidé de fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 15 000,00€ dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots N° 1412 & 1422 appartenant à Mr HAMADOUCHE DJILALI et/ou Mme BOUZIDI Laila débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 19 516,57€.

12) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967

J'ai décidé d'engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38€, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

13) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €

J'ai décidé de fixer à 40 000,00 € le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €

J'informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

14) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38€

J'ai décidé de fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 12 000,00€ dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1449, 1459 & 1648 appartenant à Mr et/ou Mme HARATI HAMMOU débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 586,38 €.

15) Mandat à donner à l'administrateur provisoire pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967

J'ai décidé d'engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

16) Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €

J'ai décidé de fixer à 20 000,00 € le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €.

J'informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

17) Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €

J'ai décidé de fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 12 000,00€ dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 1497 & 1507 appartenant à Mr et/ou Mme ZENASNI AICHA débiteurs à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 3 juillet 2019 de la somme de 15 598,76 €.

18) Point sur les procédures judiciaires

1) Procédure contre CITYA CARTIER, SRCM & ALLIANZ EUROCOURTAGE

Assignment du 02/06/2014 à l'encontre de la société CITYA CARTIER, venant aux droits de la société CARTIER SYNDICATURE, et la Société de Rénovation et de Construction Méditerranéenne S.R.C.M. pour la voir condamner à verser à la copropriété :

- la somme de 18 888,80 euros correspondant à la différence entre le devis des travaux de réfection d'étanchéité et les sommes déjà versées,
- la somme de 43 474,80 euros correspondant aux travaux d'achèvement et la somme de 15 000,00 euros au titre du préjudice.

Suite à des conclusions déposées à la demande de la société CITYA CARTIER, le juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance de Marseille a rendu une ordonnance d'incident du 21/12/2017 et une ordonnance d'incident du 19/04/2018.

Assignment le 7 novembre 2018 de la société ALLIANZ EUROCOURTAGE, assureur en responsabilité civile professionnelle de la société CITYA CARTIER.

Désistement de l'action à l'encontre de la société S.C.R.M., en liquidation judiciaire, en raison de l'absence de déclaration de créance par le précédent administrateur judiciaire, et en raison de l'absence d'assemblée générale décidant des travaux de réfection de l'étanchéité des toitures des trois bâtiments, ce qui engage la responsabilité du syndic ayant commandé les travaux.

Prochaine audience devant le juge de la mise en état.

2) Procédure engagée par Mme JOURDAN.

Assignment du 21/06/2014 devant le Tribunal d'Instance de Marseille à la demande de Mme JOURDAN, locataire, suite à une chute dans les escaliers du bâtiment F30, en raison du dysfonctionnement de l'éclairage de la cage d'escaliers.

Changement de juridiction, prochaine audience de clôture devant le juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance le 22 octobre 2019

3) Procédure engagée par M. AMAR Mohamed.

Assignment de Monsieur AMAR Mohamed le 3 juillet 2019 à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires Parc Bellevue – Bâtiment H 37 en référé devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Le locataire de Monsieur AMAR, Monsieur GASSA, subi des infiltrations d'eau depuis la toiture et a assigné son propriétaire, qui se retourne contre la copropriété, en vue de condamner la copropriété à faire effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité, ainsi que le relever et garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre.

19) Information sur la procédure visant à réaliser un plan de sauvegarde sur les copropriétés PARC BELLEVUE Bloc D, Bloc E et Blocs F/G/H mise en place par le préfet des Bouches du Rhône par arrêté du 24 octobre 2014

Par arrêté préfectoral du 24 octobre 2014, il a été créé une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde concernant les copropriétés PARC BELLEVUE Bâtiment D, Bâtiment E, et Bâtiments F/G/H.

Cette commission est composée de la préfecture des Bouches du Rhône, de la Communauté Urbaine Aix Marseille Provence Métropole, de la Ville de Marseille, du Conseil général des Bouches du Rhône, du Conseil régional Sud, de l'A.N.R.U., de l'ANAH, du GIP Marseille Rénovation Urbaine, du GIP Politique de la Ville, des syndic et administrateur provisoire des copropriétés.

Dans le cadre de cette procédure visant à élaborer le plan de sauvegarde, j'ai assisté à plusieurs réunions des sous-commissions « Cession des espaces extérieurs » - « Travaux d'urgence et de redressement » - « Gestion, fonctionnement et redressement financier » & « Vie des immeubles et Cadre de vie », organisées par le GIP Marseille Rénovation Urbaine avec l'assistance de la société URBANIS.

La sous-commission « Travaux d'urgence et de redressement » a défini plusieurs travaux à réaliser dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, comprenant :

- Reprise de l'étanchéité et mise en place d'un complexe d'isolation thermique des toitures terrasses pour les trois bâtiments F, G et H.
- le remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes verticaux
- le remplacement du collecteur horizontal d'évacuation des eaux usées et eaux vannes dans les caves par deux réseaux séparatifs pour les trois bâtiments F, G et H.
- le nettoyage des caves, selon l'état des lieux, pour les trois bâtiments F, G et H.
- la mise en sécurité des fixations et reprise des fixations des gardes corps là où les risques de chute sont avérés pour les trois bâtiments F, G et H.

Afin de réaliser ces travaux, il convient de faire réaliser avant le démarrage du chantier plusieurs prestations et études, à savoir :

- Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre
- Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux
- Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé
- Souscription d'un contrat de contrôle technique

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence, ainsi que le financement à 100 % par l'A.N.A.H. et la Métropole Aix Marseille Provence des études et des travaux.

Il convient également de faire :

- Réalisation du Diagnostic Technique Global
- Réalisation du Diagnostic Technique Amiante

20) Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre à la société V.R.I. pour un montant total de 85 560,00 euros T.T.C., comprenant les phases diagnostic, conception et réalisation pour les travaux d'urgence validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue du 12 mars 2019.

Les phases diagnostic et conception représentent une somme de 46 800,00 euros T.T.C., la phase réalisation représente une somme de 38 760,00 euros T.T.C.

21) Réalisation du Repérage Amiante avant Travaux

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre à la société WEGROUP pour un montant de 54 648,00 euros T.T.C.

22) Souscription d'un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé à la société DEKRA pour un montant de 1 800,00 euros T.T.C. pour le forfait conception.

23) Souscription d'un contrat de contrôle technique

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical et la société URBANIS, j'ai décidé de souscrire un contrat de contrôle technique à la société DEKRA pour un montant de 4 500,00 euros T.T.C. pour les phases diagnostic et conception.

24) Honoraires de l'administrateur provisoire en cas de travaux urgents

Conformément à l'Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté, Article 11, mes honoraires seront de 1% H.T. du montant H.T. des travaux urgents, y compris les études, soit un montant de 898,00 euros H.T., soit 1 077,00 euros T.T.C.

25) Décision à prendre de demander les subventions auprès de l'ANAH et la Métropole Aix Marseille Provence

Afin de financer les travaux d'urgence, définis et validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019, j'ai décidé de demander pour le compte du Syndicat des Copropriétaires les subventions auprès de l'A.N.A.H. Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et de la Métropole Aix Marseille Provence.

26) Décision de demander le préfinancement de ces subventions auprès de la SACICAP DE PROVENCE, d'accepter la cession de créance consistant en la subvention de l'ANAH au bénéfice de la SACICAP et de donner procuration à la SACICAP comme mandataire pour récupérer directement les subventions de l'ANAH qu'elle préfinance

Afin de financer les travaux d'urgence, définis et validés lors de la deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019, j'ai décidé de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des études par le maître d'œuvre, le Repérage Amiante avant Travaux et les honoraires de l'administrateur provisoire.

Les différentes aides publiques dont va bénéficier la copropriété, pour la réalisation des travaux, seront versées au fur et à mesure de l'avancement des prestations, alors que celle-ci devra s'acquitter d'acomptes et honorer régulièrement des règlements sollicités par les entreprises. Il est donc indispensable de saisir l'opportunité offerte par la SACICAP de Provence, qui fait gratuitement l'avance des subventions à la copropriété.

A cet effet, il est nécessaire que la SACICAP obtienne la garantie qu'elle sera remboursée, moyennant quoi la copropriété doit signer une convention de cession de créance au profit de la SACICAP DE PROVENCE, qui percevra ainsi les subventions préalablement avancées à la copropriété.

Nature des travaux à financer :

Etudes, phases diagnostic et conception du maître d'œuvre	46 800,00	euros T.T.C.
Repérage Amiante avant Travaux	54 648,00	euros T.T.C.
Coordonnateur S.P.S. Sécurité Protection de la Santé	1 800,00	euros T.T.C.
Contrôle technique	4 500,00	euros T.T.C.
Honoraires de l'administrateur provisoire	1 077,00	euros T.T.C.
Montant global des travaux à financer :	108 825,00	euros T.T.C.

J'ai décidé de solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 108 825,00 € versées par :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) à hauteur de 89 790,00 euros
- La Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 19 035,00 euros

J'ai décidé d'accepter les termes et de signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques et portant cession de créance des subventions octroyées par l'ANAH » valant contrat.

J'ai décidé d'exécuter toutes les obligations de ladite convention pour le compte du Syndicat des copropriétaires,

Il est ainsi rappelé que les subventions de l'ANAH font l'objet d'une cession de créance au profit de la SACICAP, intégrée à la convention de préfinancement. Cette cession devra être notifiée par le Syndicat des copropriétaires représenté par son administrateur provisoire, à l'Agent comptable de l'ANAH.

Les subventions de la Métropole Aix Marseille Provence seront versées suivant les modalités définies dans la convention de financement des études avant travaux qui prévoit un remboursement direct à la SACICAP.

J'ai décidé de donner procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du préfinancement. L'ANAH, la Métropole Aix Marseille Provence, la Région Sud PACA, le Département des Bouches du Rhône et la Ville de Marseille effectueront le versement des subventions sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence, ouvert à la CEPAC, 10 place de la Joliette 13006 MARSEILLE.

27) Réalisation du Diagnostic Technique Global

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical, j'ai décidé de commander la Réalisation du Diagnostic Technique Global à la société DEKRA pour un montant de 6 960,00 euros T.T.C.

28) Décision sur le financement du Diagnostic Technique Global par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965

J'ai décidé que la Réalisation du Diagnostic Technique Global pour un montant de 6 960,00 euros T.T.C. sera financé par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965, et ce en fonction des tantièmes de charges générales.

29) Réalisation du Diagnostic Technique Amiante

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir étudié les offres reçues avec le conseil syndical, j'ai décidé de commander la Réalisation du Diagnostic Technique Global à la société WEGROUP. La société WEGROUP a décidé de ne pas facturer

d'honoraires pour la réalisation de cette prestation de Diagnostic Technique Amiante, dans la mesure où elle effectue déjà le Repérage Amiante avant Travaux.

30) Purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H.

Après avoir adressé un appel d'offres à plusieurs sociétés, après avoir transmis l'offre reçue au conseil syndical, j'ai décidé de commander la purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H à la société AIX ACRO pour un montant de 16 236,00 euros T.T.C., et que cette dépense sera répartie en fonction des tantièmes de charges générales.

31) Décision sur le financement de la Purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965

J'ai décidé que la Purge de la maçonnerie des façades des trois bâtiments F, G et H pour un montant de 16 236,00 euros T.T.C. sera financé par l'utilisation du fonds de travaux obligatoire prévu par l'article 14-2 de loi du 10 juillet 1965, et ce en fonction des tantièmes de charges générales.

.

Relevé de décisions fait à Marseille le 3 juillet 2019

L'administrateur provisoire, Nicolas RASTIT, expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.


N. RASTIT
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13008 MARSEILLE
Tél. 04 93 12 12 60

Annexes au présent relevé de décisions : Compte rendu de gestion de l'exercice 2017 et reddition individuelle des charges.

Décret du 17 mars 1967, article n° 62-8 : « Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret »

Décret du 17 mars 1967, article n° 62-9 « L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant. »

Base subventionnable études et honoraires "Etudes avant travaux urgents" (montant TTC)	108 825 €
Total TTC	108 825 €
Subventions	108 825 €
reste à charge copropriétaires	- €

ANAH	Métropole
89 790 €	19 035 €
108 825 €	
100% du HT	TVA et honoraires

Amortissement acompte sur	3	mois
------------------------------	---	------

Dépenses					Demande de versements	Versement des subventions à la SACICAP		
VRI Moe	Dekra SPS	Dekra Cont. tech.	WE'DIAG Diag. amiante	Admin. provisoire	SACICAP	ANAH	Métropole AMP	Trésorerie

Avancement

- €
Reste à charge
copropriétaires

Acompte av. démarrage	0%	0%						100%	108 825,00 €	40%	35 916,00 €			108 825,00 €
Mois 1	DIAG	68%	18 900 €			54 648 €								35 277,00 €
Mois 1	APS	74%	5 700 €		1 350 €		359 €							27 868,00 €
Mois 2	APD	84%	9 000 €		1 350 €									17 518,00 €
Mois 2	PRO - RICT	96%	9 600 €	1 800 €	1 800 €		359 €							3 959,00 €
Mois 3	ACT	100%	3 600 €				359 €			60%	53 874 €	100%	19 035 €	- €

TOTAL	100%	46 800 €	1 800 €	4 500 €	54 648 €	1 077 €	108 825 €	100%	89 790 €	100%	19 035 €
-------	------	----------	---------	---------	----------	---------	-----------	------	----------	------	----------

VRI		DEKRA - SPS		DEKRA - Contrôle Technique		Diagnostic amiante		Administrateur provisoire	
HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC
39 000 €	46 800 €	1 500 €	1 800 €	3 750 €	4 500 €	45 540 €	54 648 €	898 €	1 077 €

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des études et diagnostics
avant travaux d'urgence
Bâtiments F, G et H

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiments F, G et H

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment F, G et H en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E.....	6
Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence.....	7
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)	7
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement à l'issue des études et diagnostics	8
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	9
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 12 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec notamment deux Plans De Sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000 à 2005 et 2007 à 2012. Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H représentant 276 logements.

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maîtrise d'ouvrage déléguée ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment « La Résidence du Parc Bellevue » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Cette résidence est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation.

Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Le 24 novembre 2015, par ordonnance de remplacement d'expert du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Nicolas RASTIT a été désigné administrateur provisoire sur la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire avaient été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et

b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au Syndicat pour la réalisation de ces études et diagnostics avant travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme d'études et diagnostics.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces études et diagnostics pour un montant de subventions de : **19 035 euros**.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment F, G et H

Le périmètre d'intervention est constitué par les bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux en prévision pour les trois bâtiments F, G, et H sont les suivants :

- Reprise de l'étanchéité et mise en place d'un complexe d'isolation de la toiture (y compris réhausse des acrotères pour mise en place de relevés d'étanchéité selon les règles de l'Art et dépose et repose des projecteurs et organes techniques sur les acrotères) ;
- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves (une part est occupée plus ou moins légitimement par les commerçants) ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs ;
- Mise en sécurité des fixations et reprise des gardes corps en péril.

Les études et diagnostics avant travaux décrites ci-dessous visent à affiner le coût des travaux d'urgence en raison de la suspicion d'amiante.

Diagnostics amiante
Diagnostic avant travaux
Maîtrise d'œuvre
Etudes de conception phases DIA, APS, APD, PRO, ACT
Coordonnateur CSPS
Conception
Bureau de Contrôle
Conception
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des études et diagnostics avant travaux d'urgence pour les bâtiments F, G et H est de 108 825 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	19 035 €	17,5 %
Anah	89 790 €	82,5 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 19 035 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 17,5 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics

Les études et diagnostics avant travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès leur production et leur livraison au syndicat.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des études et diagnostics avant travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des études et diagnostics signés),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiments F, G et H, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue est de 3 mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiments F,
G et H

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Marseille, le 5 juillet 2019

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03365
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence pour les parties communes de cette copropriété, le coût des études préalables à la réalisation de ces travaux est estimé à la somme de 108 825,00 euros TTC.

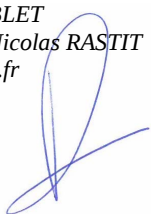
L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 89 790,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 19 035,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@siga.fr



Nicolas RASTIT
Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

- * inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

- * Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

- * Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO