METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Concession d'Aménagement - Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment A - Syndicat secondaire bâtiment A - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat secondaire des copropriétaires

Située dans le 13ème arrondissement de Marseille, la copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier dégradé de 376 logements.

De nombreuses interventions publiques ont été entreprises mais n'ont à ce jour pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certains syndicats secondaires, cumulant désordres techniques, difficultés financières et de gestion et fragilité sociale, semble compromise.

Par délibération du 28 juin 2018, la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot. Le 26 septembre 2019, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement. La concession a été confiée à CDC « habitat action copropriétés » (HAC).

Les différentes études menées dans le cadre du plan de sauvegarde montrent un état de dégradation critique des parties communes de l'ensemble des bâtiments : le bâtiment A est une barre de 12 étages comprenant 96 logements. Il s'agit sans conteste du bâtiment le plus dégradé de la copropriété : le 23 novembre 2018, ce bâtiment est frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs, ce qui entraîne son évacuation et sa neutralisation en décembre 2018.

En mars 2019, l'administrateur judiciaire AJAssociés engage une procédure de carence du syndicat secondaire du bâtiment A, avec le soutien de la Métropole, donnant lieu à une ordonnance du président du Tribunal Judiciaire de Marseille et à la nomination d'experts judiciaires sur les volets techniques et comptables le 10 avril 2019. Les conclusions de cette expertise rendues le 30 novembre 2020 font ressortir un état de cessation de paiement du syndicat secondaire au regard de l'ampleur des travaux à réaliser et des capacités financières. Face à ce constat, l'Administrateur provisoire, a poursuivi la procédure visant à obtenir un état de carence. Le 22 novembre 2021, le Tribunal Judiciaire rend un jugement déclarant l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A. Au vu de la dégradation du bâti, dont la conservation ne présente aucun intérêt patrimonial et du coût envisagé d'une rénovation globale, une opération de démolition s'impose. Ainsi, le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 6 706 000 euros HT et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à CDC Habitat Action Copropriétés depuis 2020.

Ce projet simplifié d'acquisition fait suite au jugement de carence. Il devra être mis à la disposition du public pendant au moins 1 mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté. Il sera ensuite demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de CDC Habitat Action Copropriétés le projet d'acquisition du bâtiment A du Parc Corot en vue de sa démolition, et ce

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

conformément aux dispositions de l'article L615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ **Séance du 10 mars 2022**

17380

■ Concession d'Aménagement - Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment A - Syndicat secondaire bâtiment A - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat secondaire des copropriétaires

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

Eléments contextuels

Située dans le 13ème arrondissement de Marseille, quartier Saint Just à l'intersection de l'avenue Corot (Ouest) et des traverses Signoret (Sud) et de la rue Jean Marsac (Nord), au sein du Quartier Prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé Corot », la copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier de 376 logements répartis sur 7 bâtiments A,C,D,E,F,G,H, 4 bâtiments de garages (représentants 40 garages localisés au cœur de la copropriété) et un petit centre commercial (5 commerces situés à l'entrée ouest donnant sur l'avenue Corot) sur un terrain d'environ 5 ha.

Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

La construction du Parc Corot s'est achevée en 1964 et comptait à l'origine 8 bâtiments d'habitation. Dès 1973, cet ensemble immobilier a commencé à se dégrader du fait d'une gestion défaillante entraînant le départ de plus en plus de copropriétaires occupants au profit de locataires pour la plupart en situation précaire.

Le bâtiment B, vidé de ses occupants en raison d'une situation d'insalubrité et d'insécurité irrémédiable, est démoli en 1991.

Dans les années 2000, la dégradation du site s'accélère. Seul le syndicat secondaire du bâtiment D parvient à maintenir une gestion saine en raison de la forte implication de certains copropriétaires.

De nombreuses interventions publiques ont été entreprises mais n'ont à ce jour pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. Dès 2006, le secteur Nord du quartier fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (Saint-Paul) et à partir de 2015, une série d'études et d'expertises sont menées sous maitrise d'ouvrage publique.

- En décembre 2016, des interventions sur le Parc Corot sont prévues dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé. Ces interventions sont validées par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en avril 2021.
- Par ailleurs, un arrêté portant création d'un Plan de Sauvegarde (PDS) pour le Parc Corot

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

est pris par le Préfet des Bouches du Rhône en 2016 et donne lieu à un premier programme de travaux urgents afin de d'assurer la sécurité des habitants de 2 M€ dont 85% financé par l'ANAH et 15 % par la Métropole.

- Enfin, une mise sous administration provisoire, cumulant les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et les fonctions du Syndic, a été ordonnée par le tribunal de Grande instance de Marseille par décision en date du 13 janvier 2017 pour les syndicats secondaires (à l'exception du D) et le syndicat principal.

En parallèle et par délibération 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 Corot » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire. De plus, le Parc Corot est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat en 2018.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot. Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme. La concession a été confiée à CDC « habitat action copropriétés » (HAC).

Les différentes études menées dans le cadre du plan de sauvegarde montrent un état de dégradation critique des parties communes de l'ensemble de bâtiment. Un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du « Parc Corot » est adopté en commission de Plan de Sauvegarde du 19 mars 2019 réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Égalité des Chances.

La situation de l'ensemble immobilier est retranscrite dans le cadre des différents documents cadres de la politique urbaine, des programmes ANRU et des PDS ont conduit la Métropole Aix Marseille Provence à engager une opération d'aménagement sur la copropriété du « Parc Corot » en juin 2018 par délibération et le 20 mai 2020, CDC Habitat Action Copropriétés devient concessionnaire de la Métropole sur le périmètre de la copropriété.

Dans ce contexte, les partenaires publics ont élaboré un projet d'ensemble sur le long terme dont la finalité générale est d'améliorer les conditions de vie des habitants mais aussi favoriser l'accueil de nouvelles populations pour développer la mixité urbaine et sociale.

En ce qui concerne la situation spécifique du bâtiment A :

Ce bâtiment est une barre de 12 étages comprenant 96 logements répartis sur 2 cages d'escaliers. Le 23 novembre 2018, ce bâtiment est frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs, ce qui entraîne son évacuation et sa neutralisation en décembre 2018.

<u>Sur le plan technique</u>

La qualité constructive souffre de nombreux défauts (vieillissement des bétons, réseaux obsolètes, mauvaise qualité thermique et acoustiques) mais aussi d'un état d'abandon et les parties communes ont fait l'objet de vandalisme. Le Rapport établi par M. Carta, en novembre 2020, expert judiciaire nommé par le Juge dans le cadre de la procédure de carence mentionne que « le bâtiment se trouve dans un état de délabrement avancé », il estime le montant des travaux d'urgence pour le bâtiment à 2,2 M€ TTC tout en mentionnant que ces travaux ne pourraient être qualifiés de pérennes et qu'il s'agit uniquement d'opérations nécessaires pour garantir la sécurité et la sécurité des habitants. Par ailleurs, les différentes études réalisées par le cabinet d'études Citémetrie vont dans le même sens en estimant à près de 10 M€ les travaux nécessaires à une remise en état du bâtiment (dont 3,8 M€ TTC les travaux en partie commune auxquels s'ajoutent 6,1 M€ TTC de travaux parties privatives) soit environ 103 K€ par logement

<u>Au niveau de la gestion</u>

Les impayés de charges et les dettes atteignent respectivement des taux de plus de 931% et de 537%. Ainsi, à fin 2019 la dette des copropriétaires s'élevaient à près de 950 K€ et les dettes fournisseurs à 640 K€ ; ces montants sont à rapprocher d'une trésorerie disponible par le syndicat de copropriété structurellement insuffisante (10K€ en 2019) et traduisent le caractère non redressable de la gestion de ce bâtiment.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Une procédure de carence avec un projet d'acquisition simplifié

En mars 2019, l'administrateur judiciaire AJAssociés engage une procédure de carence du syndicat secondaire du bâtiment A, avec le soutien de la Métropole, donnant lieu à une ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille et à la nomination d'experts judiciaires sur les volets techniques et comptables le 10 avril 2019. Les conclusions de cette expertise rendues le 30 novembre 2020 font ressortir un état de cessation de paiement du syndicat secondaire au regard de l'ampleur des travaux à réaliser et des capacités financières. Face à ce constat, l'Administrateur provisoire, appuyé par la Métropole, a poursuivi la procédure visant à obtenir un état de carence. Le 22 novembre 2021, le Tribunal Judiciaire rend un jugement déclarant l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A, qui permet de procéder désormais à l'acquisition simplifiée de ce bâtiment.

Le choix de la démolition et d'une opération de création d'une offre nouvelle de logements

Au vu de la dégradation du bâti, dont la conservation ne présente aucun intérêt patrimonial et du coût envisagé d'une rénovation globale, une opération de démolition s'impose à plusieurs titres :

- Une réhabilitation globale ne permettrait pas de résoudre les problèmes socio-économiques (insécurité, paupérisation…) pour un grand immeuble de 96 logements situé dans un secteur difficile
- La libération du foncier conjuguée à celle du bâtiment C voisin (qui fait l'objet d'une demande similaire d'acquisition simplifiée pour démolition) permettra de recréer une offre de logements plus adaptée
- Une étude comparative des coûts engendrés par un premier scénario de réhabilitation et un second portant sur une démolition avec remise en état des sols tranche également en faveur du second scénario. L'opération de démolition comprenant la neutralisation des logements vacants, la maitrise d'œuvre et l'ingénierie nécessaire à la démolition, la remise en état des sols est estimée à 2 112 K€ HT (hors travaux d'aménagement des abords), une réhabilitation complète est estimée à un montant presque 5 fois plus important

Relogement des occupants

Suite à la prise de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 23 novembre 2018 et l'évacuation complète du bâtiment le 28 novembre 2018, l'immeuble est aujourd'hui intégralement vacant avec des accès sécurisés.

On notera cependant que sur les 30 ménages qui ont été pris en charge par la collectivité, 25 ménages sont définitivement relogés avec un bail dans le parc social et 2 ménages ont fait l'objet d'une expulsion pour non-respect des termes de la convention d'occupation précaire avec le bailleur social.

Il reste donc à ce jour 3 ménages occupants en parc relais pour lesquels des propositions de relogement définitif sont en cours de régularisation.

Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

Coût du foncier :

Le Pôle d'Evaluation Domaniale des Bouches-du-Rhône a réalisé une Estimation Sommaire Globale (ESG) du bâtiment qui a fixé, le 16 décembre 2021, un montant de 4 594 000 euros HT indemnités de réemploi et aléas y compris.

Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 2 112 000 euros HT travaux et études d'ingénierie compris.

Ainsi, le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 6 706 000 euros HT et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à CDC Habitat Action Copropriétés depuis 2020.

Dans le cadre de la procédure de carence, le projet simplifié du bâtiment A, objet de ce rapport, devra être mis à la disposition du public pendant au moins 1 mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté.

Il est également proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de CDC Habitat Action Copropriétés le projet d'acquisition du bâtiment A du Parc Corot en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions de l'article L615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 ;
- Le code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.615-6 et L.615-7 ;
- 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 jugement du Tribunal Judiciaire du 22 novembre 2021 déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 7 mars 2021.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre la procédure engagée pour mener à bien la maîtrise totale du bâtiment A et sa démolition prochaine.

Délibère

Article 1 :
Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment A du Parc Corot en vue de sa démolition (ci-annexé) suite au jugement de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A par le Tribunal Judiciaire le 22 novembre 2021.

Article 2 :
Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public pendant un mois minimum, selon des modalités qui seront définies par un arrêté.

Article 3 :
Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône la prise d'un arrêté déclarant d'Utilité Publique - au profit de CDC Habitat Action Copropriétés, concessionnaire d'aménagement - le projet d'acquisition, en vue de sa démolition, du bâtiment A du Parc Corot situé 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de Marseille et cadastré parcelle 888 section A n°56.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU “PARC COROT”

Copropriété dite « Parc Corot » - Syndicat secondaire « Bâtiment A »

13013 MARSEILLE



Dossier présentant le projet simplifié d’acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la Construction et de l’Habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété

Décembre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Contacts CDC HAC :

M. Arnaud CURSENTE
Directeur des Grands Projets et Renouvellement Urbain de la Rénovation des Copropriétés Dégradées
Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées
CDC Habitat
arnaud.cursente@cdc-habitat.fr

M. Aurélien SOUCHET
Directeur Adjoint
Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées
CDC Habitat
aurelien.souchet@cdc-habitat.fr

Mme Céline LEGALLE
Chef de Projet copropriétés dégradées
Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées
CDC Habitat
celine.legalle@cdc-habitat.fr

Siège social :
33, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Agence de Marseille :
22, allée Ray Grassi
13008 MARSEILLE

Contacts Métropole AMP :

M. Olivier CADIER
Chef du Pôle Renouvellement Urbain
Mission Renouvellement Urbain
Métropole AMP
olivier.cadier@ampmetropole.fr

M. Dominique CHARTIER
Chargé de Mission
Direction Opérationnelle de l'Habitat
Métropole AMP
dominique.chartier@ampmetropole.fr

Direction Générale Aménagement Développement Urbain et Stratégie Territoriale
Direction Opérationnelle de **l'Habitat**
Mission Renouvellement Urbain
Immeuble Eko Active – 174, bd de Paris
13002 MARSEILLE

CDC Habitat Action Copropriétés
33, avenue Mendès France
75013 PARIS

Métropole Aix Marseille Provence
Le Pharo - 58, bd Charles Livon
13007 MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE

AVANT PROPOS 01

1 - LE PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE NOTICE EXPLICATIVE 05

1.1 – RAPPEL CONTEXTUEL & OBJET / CADRE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION 05
1.1.1 - LA DÉGRADATION DU PARC COROT DE 1964 À NOS JOURS 06
1.1.2 - L'ÉTAT D'INSÉCURITÉ ET D'INSALUBRITÉ DU PARC COROT 07
1.1.3 - LES INITIATIVES DES POUVOIRS PUBLICS EN VUE DE LA REQUALIFICATION DU PARC COROT 09

1.2 – LES RAISONS DE L'OPÉRATION 19
1.2.1 - LE TRAITEMENT D'UN IMMEUBLE - BATIMENT C DÉCLARE EN ÉTAT DE CARENCE 19
1.2.2 – DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT OPÉRATION DE DÉMOLITION 33

2 - LES PLANS 38

2.1 LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE À EXPROPRIER 38
2.2 LE PLAN CADASTRAL DE L'IMMEUBLE - SYNDICAT SECONDAIRE À EXPROPRIER 39
2.3 LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE - SYNDICAT SECONDAIRE À EXPROPRIER 41

3 - L'ÉVALUATION SOMMAIRE DU COÛT DE L'OPÉRATION 42

4 - PLAN DE RELOGEMENT 44

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AVANT-PROPOS

Le présent dossier consiste en la présentation d'un projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition d'un immeuble d'habitation situé dans la copropriété dite du « Parc Corot » - 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de Marseille et désigné plus spécifiquement « **Bâtiment A** » pour lequel un jugement constatant l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment **A** a été pris le 22 novembre 2021 par le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille.

Celui-ci est rédigé conformément aux **articles L.615-6 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation** modifiés par l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 (article 35) et l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 (article 2) et retranscrits littéralement ci-dessous :

Article L.615-6 I :

« Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, le syndic, ***l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*** *ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat. »*

Article L.615-6 II :

« Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation ».

Article L.615-6 III :

« Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance.
La notification des conclusions de l'expertise au représentant de l'État dans le département et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 143-3, L. 184-1 et au chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code.
Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction »

Article L.615-6 IV :

« *Le jugement du président du tribunal judiciaire est notifié au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.*
A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
Le jugement du tribunal judiciaire est transmis au représentant de l'État dans le département ».

Article L.615-6 V :

« *Au cours de la première assemblée délibérante suivant le jugement du président du tribunal judiciaire, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.* »

Article L.615-6 VIII :

« *La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un* ***syndicat secondaire*** ».

Article L. 615-7 :

« Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.
Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :
1° déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;
3° indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
4° fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
5° fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet. Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.
Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

***

L'objet du présent dossier est de mettre à disposition du public les éléments du projet d'aménagement constitué par la Métropole Aix Marseille Provence, collectivité concédante et CDC Habitat Action Copropriétés, son concessionnaire, dans le cadre légal prévu par le code de la Construction et de l'Habitation en vue de la maîtrise foncière de l'immeuble désigné « **syndicat secondaire Bâtiment A** » déclaré en état de carence dans la copropriété dite du « Parc Corot » située dans le quartier « Saint Just » 130, avenue Corot 13013 MARSEILLE.

Ce dossier sera complété par un registre de mise à disposition destiné à recueillir les observations du public.

Particulièrement dégradé, cet ensemble immobilier fera, aux termes de la procédure d'expropriation le concernant et qui sera menée par et au bénéfice du concessionnaire d'aménagement, CDC Habitat Action Copropriétés, l'objet d'une **démolition intégrale**. Par la suite, la reconstruction d'une opération neuve est envisagée afin de proposer des logements adaptés aux besoins et à la demande et ce, dans le respect des objectifs de mixité sociale du projet de renouvellement urbain du quartier « Saint Paul » dit NPNRU « Saint Paul ».

Cette opération s'inscrit ainsi dans un cadre cohérent et global de requalification profonde des copropriétés dégradées associée à une politique urbaine globale de renouvellement urbain du quartier Saint Paul ce qui la dote d'un caractère d'utilité publique fort et légitime.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Façade ouest Bâtiment A





Vues extérieures du bâtiment A du « parc Corot » – extrait du rapport d'expertise judiciaire de M. CARTA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1 - LE PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE - NOTICE EXPLICATIVE

1.1 – RAPPEL CONTEXTUEL & OBJET/CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Située dans le 13ème arrondissement de Marseille, quartier Saint Just à l'intersection de l'avenue Corot (Ouest) et des traverses Signoret (Sud) et Foucou (Nord), au sein du Quartier Prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé Corot », la copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier de 376 logements répartis sur 7 bâtiments (avec autant de caves situées en sous-sol et annexées aux logements), 4 bâtiments de garages (représentants 40 garages localisés au cœur de la copropriété) et un petit centre commercial (5 commerces situés à l'entrée Ouest donnant sur l'avenue Corot) sur un terrain de 4.81 hectares.

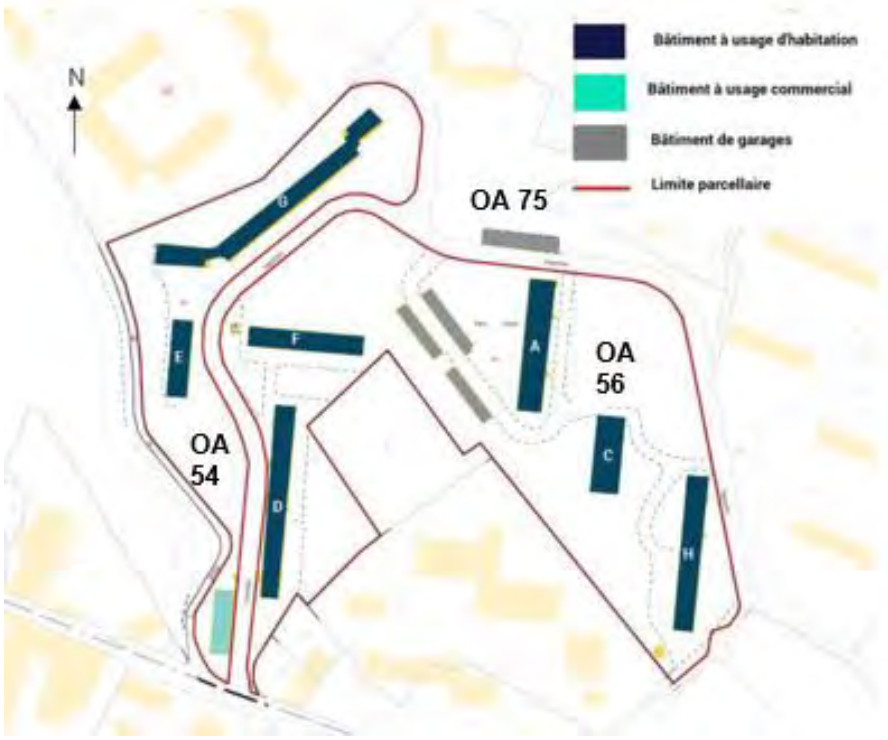
On y accède soit par l'avenue Corot au sud, soit par la traverse Saint Paul au nord, soit via la résidence Saint Paul Bellevue à l'est et au nord. Chaque accès est peu mis en valeur ce qui renforce une sensation d'enclavement.

La copropriété du « Parc Corot » a été édifiée au fond d'un vallon d'où un enfermement amplifié par la position de l'école Saint-Just/Corot, les quartiers environnants en surplomb avec des limites fortement marquées (murs de soutènement périphériques). Les ruissellements s'y concentrent. Le site fonctionne comme une enclave fermée sans visibilité depuis les axes structurants du quartier.

Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

La copropriété s'étend sur trois parcelles cadastrales à savoir la parcelle cadastrée **section A n°54** regroupant les bâtiments G et E et le centre commercial, la parcelle cadastrée **section A n°56** regroupant les bâtiments A/C/D/F/H et 3 linéaires de 10 garages chacun et enfin la parcelle cadastrée **section A n°75** regroupant 1 linéaire de 10 garages.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Découpage parcellaire de la copropriété du « Parc Corot » avec identification des bâtiments

1.1.1 – LA DEGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 A NOS JOURS

La construction du « Parc Corot » par la société Nouvelle du Parc Corot a commencé en 1959 et s'est achevée en 1964 pour répondre à la forte demande de logements à Marseille du fait de l'arrivée de plus 450.000 rapatriés d'Algérie en 1962.

La copropriété du « Parc Corot » est implantée au nord de la ville à la périphérie du quartier Saint-Just, quartier ancien de Marseille en bordure du 13ème arrondissement de la ville, qui s'est développé de manière massive dans les années 70.

Initialement, le « Parc Corot » était un ensemble immobilier comprenant 8 bâtiments d'habitation, des commerces et des garages, comprenant 40 boxes. La copropriété fonctionne à deux niveaux avec un **syndicat principal**, dit « général », assurant la gestion et l'entretien des espaces extérieurs non bâtis et composé de l'ensemble des copropriétaires et de neuf **syndicats secondaires** gérant les bâtiments d'habitations, les commerces et garages.

Dès 1973, l'ensemble immobilier du « Parc Corot » a commencé à se dégrader du fait d'une gestion défaillante du syndic professionnel – SAGEC/URBANIA à l'époque - qui n'assurait pas l'entretien des parties communes et qui n'engageait pas de procédure de recouvrement à l'encontre des copropriétaires défaillants.

Au fur et à mesure que le bâti s'est dégradé, de plus en plus de propriétaires occupants ont quitté la copropriété au profit de locataires, lesquels étaient très souvent en situation précaire. Le manque d'implication des copropriétaires bailleurs qui n'habitaient plus le parc a alimenté la spirale de dégradation. Ce phénomène qui paupérise le parc s'accentuera au fil des années. Ainsi en 1980, à peine un tiers des propriétaires occupent encore leurs biens et seulement 12% au sein du **bâtiment A**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

A partir de la fin des années 1970, le bâtiment B se dégrade au point de devenir en 1980 totalement insalubre. En effet, les caves sont inondées d'eaux usées ce qui amène le Préfet à prendre le 14 mai 1980 un arrêté d'insalubrité remédiable.

C'est dans ce contexte que la commune mandate les sociétés CLARB et LOGIREM pour réaliser un diagnostic qui donnera lieu à l'établissement de plusieurs rapports édifiants qui indiquent que le bâtiment B est irrémédiablement compromis et que 90% des logements de ce bâtiment présentent des dégâts importants sur les plans de la salubrité et de la sécurité du fait d'infiltrations d'eau et d'humidité.

Fort de ce constat, la commune décide d'une reprise foncière du bâtiment B voué à la destruction. Toutefois, faute d'un cadre légal adapté aux copropriétés dégradées, cette reprise devient très vite fastidieuse. En outre, le relogement des familles devient problématique et bloque la situation pendant des années. Ce n'est qu'en 1988 qu'un processus de relogement s'engage. En 1989, le bâtiment est vidé de ses occupants, puis neutralisé en 1990 et est finalement détruit en 1991.

Dans les années 2000, la dégradation du site s'accélère et la gestion de la copropriété (aussi bien du syndicat principal que des syndicats secondaires) par les différents syndics qui se succèdent contribue au phénomène général de déqualification de la copropriété.

L'ensemble du bâti nécessite un rattrapage de l'important retard de gros entretiens et grosses réparations, ce qui représente un réinvestissement extrêmement lourd. Les travaux réalisés sont fréquemment de mauvaise qualité avec un vandalisme particulièrement marqué sur les bâtiments **A** et C. Le mauvais état des réseaux est à l'origine de problèmes récurrents de dégâts des eaux, aux conséquences non négligeables sur la salubrité des logements.

Hormis le syndicat secondaire du « bâtiment D » dont le fonctionnement et la gestion se distinguent des autres, il ne parvient pas pour autant à faire voter la scission de copropriété. En parallèle, d'autres bâtiments, et notamment le **bâtiment A**, se dégradent et se dévalorisent progressivement.

1.1.2 – L'ETAT D'INSECURITE ET D'INSALUBRITE DU PARC COROT

ll est à noter que l'état des espaces extérieurs, géré par le syndicat principal, est désastreux. Le syndicat principal de copropriété qui doit en assurer la gestion pour le compte de l'ensemble des copropriétés du « Parc Corot » est dans l'incapacité d'assurer les interventions requises du fait de sa trésorerie gravement déficiente.

Sont ainsi dans un état de quasi abandon : l'organisation de la collecte des ordures ménagères et l'enlèvement des épaves et des encombrants, l'entretien des espaces verts et des parkings, la gestion du réseau d'eaux usées, alors qu'aucune disposition n'est prise en vue de remédier aux intrusions et aux dépôts sauvages récurrents.

Le climat d'insécurité est prégnant au sein du « parc Corot ». La copropriété a été le théâtre pendant plusieurs années d'un important trafic de stupéfiants. Au cours de cette période, les entrées de la copropriété étaient filtrées par les trafiquants. La vie des habitants était rythmée au bon vouloir de ces trafiquants. Ce trafic a donné lieu à plusieurs fusillades impactant psychologiquement les habitants.

A la suite du décès d'un jeune homme tué au pied d'un immeuble du Parc Corot le 15 juin 2016, le centre social Saint Just –La Solitude a constitué une cellule psychologique et a développé des actions de prévention et de sensibilisation à la violence. Le trafic a été démantelé grâce à une action policière de grande ampleur qui a conduit à plusieurs arrestations ainsi qu'à la saisie d'armes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Si le trafic de stupéfiants a fortement diminué même s'il reste encore existant, d'autres formes de délinquances se sont développées. Ainsi, selon des témoignages d'habitants et de travailleurs sociaux, un réseau criminel se serait installé au sein de la copropriété, développant le trafic de logements et d'armes mais également la prostitution.

En outre, le flux de migrants nigérians constaté depuis plusieurs années désormais à l'échelle de la ville de Marseille, a notamment impacté fortement le "Parc Corot" entraînant tensions et violences sur fond de rivalités entre clans.

Au cours de l'année 2020, le sujet le plus préoccupant était l'insécurité liée au point de deal installé en bas du bâtiment C avec la présence de jeunes occupant les halls et les caves du bâtiment et s'étant totalement appropriés le bâtiment en installant des canapés sur le toit terrasse de l'immeuble pour contrôler toutes les entrées de la copropriété.

Une opération de police s'est tenue le 27 novembre 2020, des voitures ventouses ont été enlevées et les parties communes du bâtiment C ont été fouillées pour trouver la marchandise stockée.

Suite à un règlement de compte qui a eu lieu le 17 avril 2021 entre le bâtiment C et le bâtiment H faisant un mort, le trafic de drogues s'est globalement estompé sans pour autant être totalement interrompu ; le climat d'insécurité sur site reste très présent. Preuve en est le 17 septembre 2021, un corps calciné est retrouvé à proximité des bâtiments A et C ; la victime était connue pour trafic de stupéfiants et violences.

Enfin, le « Parc Corot » est une copropriété idéale pour les propriétaires investisseurs peu vertueux que l'on peut qualifier pour certains de « marchands de sommeil ». En effet, les appartements sont vendus à très bas prix en raison de l'état de délabrement extrême de la copropriété. En 2015, le prix moyen d'achat était pour le **bâtiment A** de 400€/m² alors que le prix moyen dans l'arrondissement est de 920€/m².

De nombreux investisseurs plus ou moins bien intentionnés se sont constitués des portefeuilles de plusieurs lots au sein de la copropriété et plus particulièrement au bâtiment A. Ce commerce très lucratif permet de donner à bail des appartements en contrepartie de loyers conséquents. L'investissement est d'autant plus sûr que ces derniers proposent principalement ces logements à des preneurs bénéficiant des aides de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Ces aides CAF sont souvent directement versées au propriétaire.

Le diagnostic du « parc Corot » révèle donc :

- Une copropriété abandonnée par les copropriétaires suite au constat de nombreux squats de lots privatifs ;
- Une dégradation nette et progressive de la structure des bâtis ;
- Des jets sauvages d'encombrants et de gravats ne laissant pas s'installer un climat de propreté constaté après le nettoyage des espaces verts ;
- Une situation financière catastrophique avec un taux de retour des appels de fonds inférieurs à 25% selon les différents syndicats ;
- Des comptes non approuvés en assemblée générale, rendant les procédures contentieuses en recouvrement de charges inefficaces.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1.1.3 – LES INITIATIVES DES POUVOIRS PUBLICS EN VUE DE LA REQUALIFICATION DU PARC COROT

En parallèle et dès 2006, le secteur Nord du quartier fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (Saint-Paul) et à partir de 2015, une série d'études pré-opérationnelles est réalisée sur la copropriété.

Sur la base des éléments du rapport relatif à l'état de dégradation des copropriétés du « Parc Corot » présentés en conseil d'administration du groupement d'intérêt public « Marseille Rénovation Urbaine » (GIP MRU) le 9 juin 2015, Monsieur le Maire de la ville de Marseille a saisi Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône le 13 octobre 2015 afin d'arrêter la mise à l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde pour la copropriété du « Parc Corot ».

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté portant création du Plan de Sauvegarde (PDS) sur la copropriété du « Parc Corot », dont la 1ère commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016.

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole, le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU – « Grand Malpassé – Corot »), qui prévoit entre autre des interventions sur le « Parc Corot » dans le cadre du PDS. La copropriété du « Parc Corot » figure au centre des projets PRU et NPNRU du cadran Nord-Est/L2 :

- **Saint-Barthélemy/Picon-Busserine** : projet de remodelage de trois quartiers en contact avec la L2.
- **Saint-Paul** : ouverture d'un vallon, désenclavement du site par de nouvelles voiries et diversification de l'habitat avec réalisation de programmes locatifs intermédiaires et de l'accession.
- **Flamant-Iris** : nouveau projet urbain
- **Malpassé** : mutation d'un quartier d'habitat social et connexion aux pôles d'attractivité en valorisant un grand terrain vague.

L'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) a validé au printemps 2021 les projets de quatre quartiers prioritaires marseillais à savoir Air Bel, La Castellane-Bricarde, Grand Saint-Barthélémy et **Grand Malpassé**.

Une première convention d'engagement a été approuvée en juin 2021 pour le quartier Air Bel. Pour les autres sites, des conventions d'engagement seront régularisées d'ici le 1er semestre 2022. Parmi les projets validés figure la mutation d'une zone couvrant les quartiers prioritaires d'intérêt national à savoir Grand Saint-Barthélémy et Grand Malpassé

Depuis le lancement du premier PNRU en 2005, certaines cités ont fait l'objet d'interventions lourdes qui ont notamment abouti au désenclavement de celle des Flamants. Les bailleurs sociaux, Habitat Marseille Provence, 13 Habitat, ICF Habitat et Logirem ont procédé à 1.500 démolitions, 400 reconstructions sur site et 2.000 réhabilitations.

Le renouvellement urbain de ces quartiers, à une échelle globale, va se poursuivre en intégrant dans la réflexion les lignes du futur bus à haut niveau de service (BHNS), **la requalification des copropriétés dégradées dont celle du « Parc Corot »**, les abords de la rocade L2 mais aussi le centre urbain du Merlan.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Localisation de la copropriété du « Parc Corot » au cœur des projets PRU et NPNRU du cadran Nord-Est / L2



Extrait de l'étude urbaine (source Daragon Gautier Architectes)

En parallèle et par délibération 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 Corot » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par délibération du 18 mai 2017, la Métropole a approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne (LHI) à Marseille 2017-2022, permettant notamment à la collectivité d'intervenir sur les copropriétés dégradées telles que le « Parc Corot ».

Le « Parc Corot » est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » (PIC) engagé par l'État 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'ANAH et de l'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 urgents.

Suite au diagnostic technique et social élaboré pour le GIP MRU dans le cadre du Plan de sauvegarde, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du « Parc Corot » a été adopté en commission de Plan de sauvegarde du 19 mars 2019 réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Égalité des Chances. Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

A noter que le **bâtiment A**, frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 a entraîné son évacuation et sa neutralisation en décembre 2018. Cet immeuble n'est donc pas visé par les travaux d'urgence, les conditions de son exploitation n'étant plus assurées.

***

L'ensemble de ces constats et diagnostics retranscrits dans le cadre des différents documents cadres de la politique urbaine, des programmes ANRU et des PDS ont conduit la Métropole Aix Marseille Provence à engager une **opération d'aménagement sur la copropriété du « Parc Corot »**.

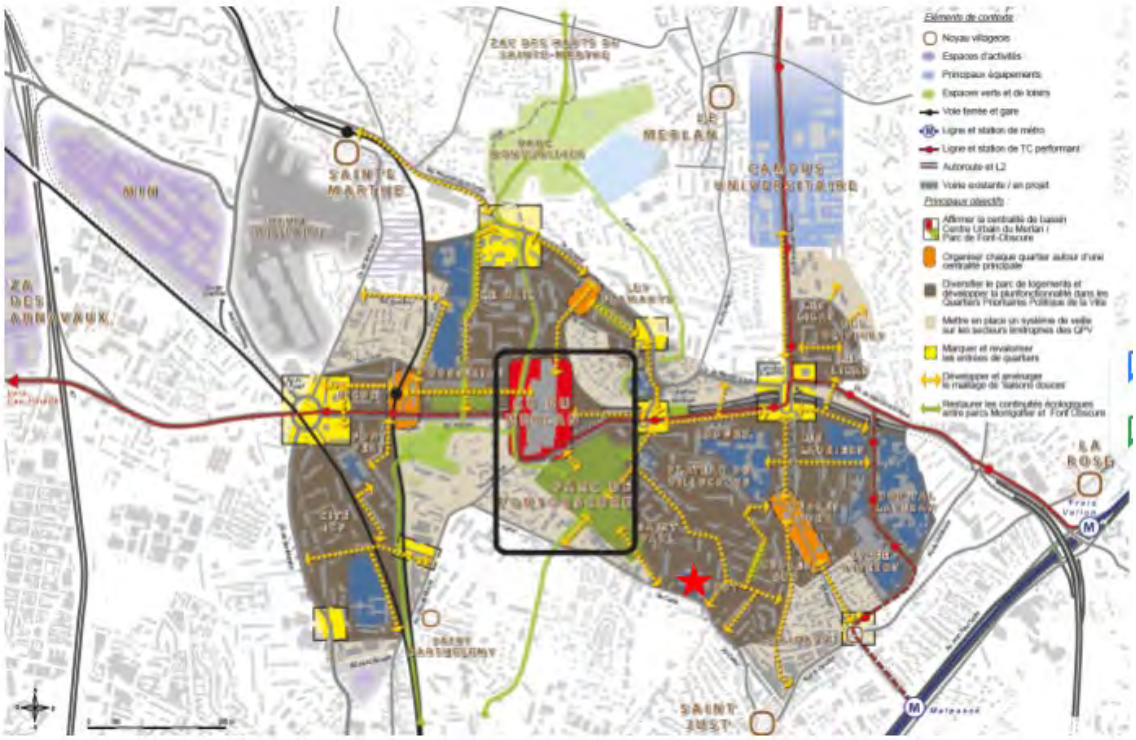
Cette opération doit permettre la mutation de ce quartier vétuste par la poursuite des objectifs suivants :

- Un rétablissement de la sécurité et de la salubrité publique ;
- Un rétablissement de la cohésion sociale, notamment par la création d'espaces publics de qualité ;
- Une démolition des logements les plus vétustes et une réhabilitation des bâtiments à conserver (logements et parties communes) pour les mettre aux normes actuelles ;
- Une évolution de l'offre résidentielle pour l'adapter aux besoins des habitants, améliorer l'attractivité des bâtiments conservés et réhabilités et permettre une diversification, notamment par la création de programmes neufs en accession abordable ou en locatif intermédiaire ;
- Un désenclavement du site par le réaménagement et la création de trames viaires lisibles en soignant les accès au secteur et en travaillant le rapport aux équipements publics voisins (école).

En tout état de cause, le site du "Parc Corot" présente des atouts pour la réussite d'un programme d'aménagement et sa ré-inscription dans son environnement urbain immédiat mais aussi en tant que morceau de quartier au cœur d'une intervention plus vaste dans le cadre des différents projets ANRU et des grands objectifs déclinés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Grand Saint-Barthélémy-Centre urbain du Merlan-Malpassé".

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

OAP N°MRS-07 GRAND SAINT-BARTHELEMY-CENTRE URBAIN MERLAN-MALPASSE



Extrait de la planche graphique de l'OAP n°MRS-07 GRAND SAINT-BARTHELEMY - CENTRE URBAIN MERLAN-MALPASSE *(l'étoile rouge correspondant à la localisation de la copropriété du « Parc Corot »)*

Si l'urbanisme originel, caractéristique de certains grands ensembles en copropriété bâtis dans les années 60-70, présente une certaine générosité dans ses espaces extérieurs visant à créer un « parc » résidentiel, il s'avère en réalité peu satisfaisant du fait de l'absence de réelle organisation spatiale du site et de définition de la limite public-privé, d'une insuffisante mise en valeur des espaces, d'un manque de réflexion sur les liaisonnements, les flux et sur la centralité. Pour autant, le site est pourvu d'une qualité paysagère indéniable avec la présence en son cœur d'une zone boisée à protéger de plus de 6.000 m² et d'un parc urbain de grande qualité de 11.3 hectares.

Aujourd'hui, par sa topographie, l'implantation et l'organisation des bâtiments et de leurs accès, la copropriété du « Parc Corot » tourne le dos à cet environnement :

- liaison du site avec le parc de Font Obscure peu lisible alors que l'accès se trouve à quelques mètres des bâtiments et permet de rejoindre le Merlan.
- espaces verts de la copropriété non entretenus, déqualifiés et non affectés à un usage (ce qui est étroitement lié).

Par ailleurs, on constate que le Parc Corot, en sus de sa qualité paysagère intrinsèque, est aussi une "rotule" entre le secteur d'habitat pavillonnaire au sud et un bâti constitué d'importants immeubles collectifs plus denses au nord et à l'est (secteur Malpassé). Il peut ainsi, à l'issue de sa mutation urbaine, constituer par la morphologie des bâtiments qui seront construits et l'organisation des flux et déplacements, une zone de transition qualitative et subtile entre ces deux urbanismes s'appuyant sur l'atout de son parc pour offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et des espaces publics bien appropriés par l'ensemble du quartier.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Vues des espaces extérieurs au sein et aux abords de la copropriété du « Parc Corot »

C'est ainsi que la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du « Parc Corot » et ses abords par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 (**annexe n°1**).

L'assemblée délibérante a émis le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, la décision de recourir à une concession d'aménagement dont les modalités de procédure d'attribution ont été approuvées selon délibération n° DEVT 004-7135/19/CM du 24 octobre 2019 (**annexe n°2**).

Aux termes d'un appel d'offres, la concession d'aménagement a été confiée en mai 2020 à CDC Habitat Action Copropriétés, mandataire d'un groupement réunissant CDC Habitat Action Copropriétés, CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat (**annexe n°3**).

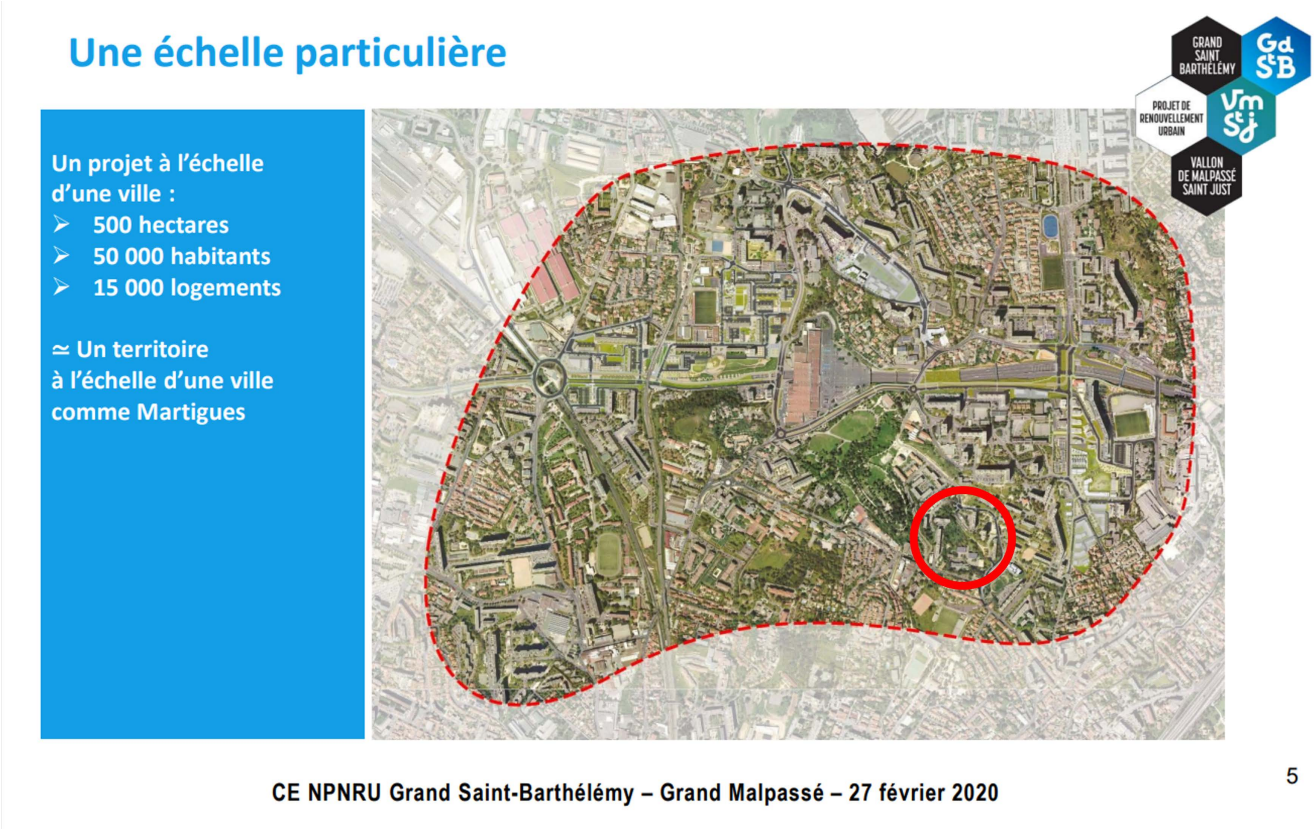
La concession d'aménagement vise à mener des actions de deux ordres :

► Une requalification lourde de l'habitat existant très dégradé à travers un processus d'appropriation publique des bâtiments suivi de démolitions et réhabilitations pour les bâtiments justifiant une conservation. L'enjeu premier porte donc sur le recyclage d'une copropriété défaillante dans une situation de dégradation extrême et par voie de conséquence, sur l'amélioration des conditions d'habitat des habitants actuels.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

► La mise en œuvre d'un projet d'aménagement qualitatif à vocation résidentielle en termes de programmation des constructions nouvelles à même, par la réalisation de nouveaux espaces publics (parc, voiries) de constituer une rotule entre les différents projets ANRU St-Paul/Malpassé/Picon-Busserine (Grand St-Barthélémy) du secteur créant un lien entre des espaces urbains morcelés et hétérogènes. Le schéma d'aménagement doit donc reposer sur des principes simples avec des aménagements des espaces publics qualitatifs en termes de conception, de matériaux employés, de végétation et de paysage. Une qualité de vie résidentielle doit émerger du renouveau du « Parc Corot ».

Quelques extraits du support présenté lors du comité d'engagement ANRU du 27/02/2020 - NPRU Grand St-Barthélémy et Grand Malpassé *(le cercle rouge matérialisant le périmètre de la copropriété du parc Corot)*

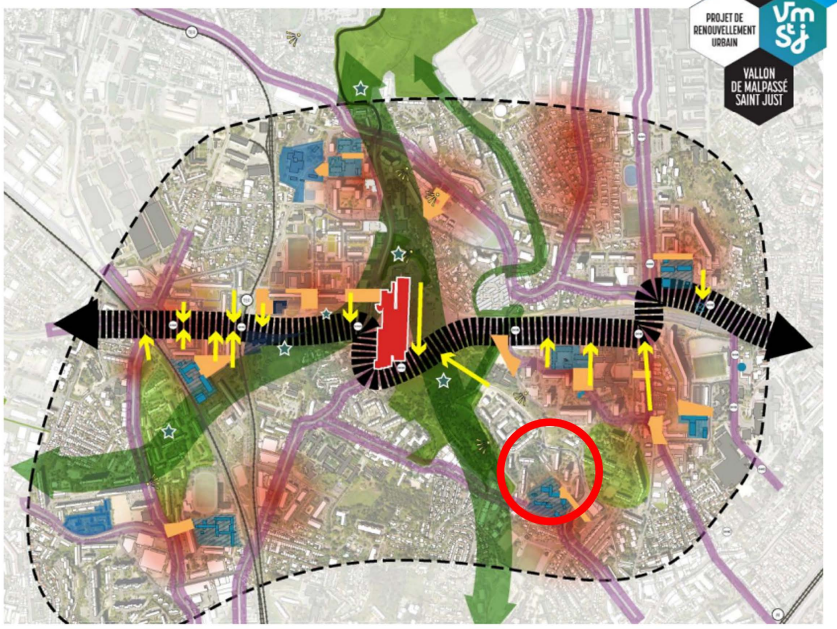


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Schéma directeur général

2 axes majeurs passant par le centre urbain du Merlan :

- Un axe nord sud sur lequel doit se développer la grande trame verte symbole de la qualité paysagère retrouvée,
- Un axe est-ouest tracé par la future ligne de BHNS sur lequel s'appuie la nouvelle structure urbaine du territoire afin d'en développer la mobilité.



OBJECTIF PRIORITAIRE N°1

Rendre attractif l'habitat

Faire évoluer la masse de la ZUP N°1

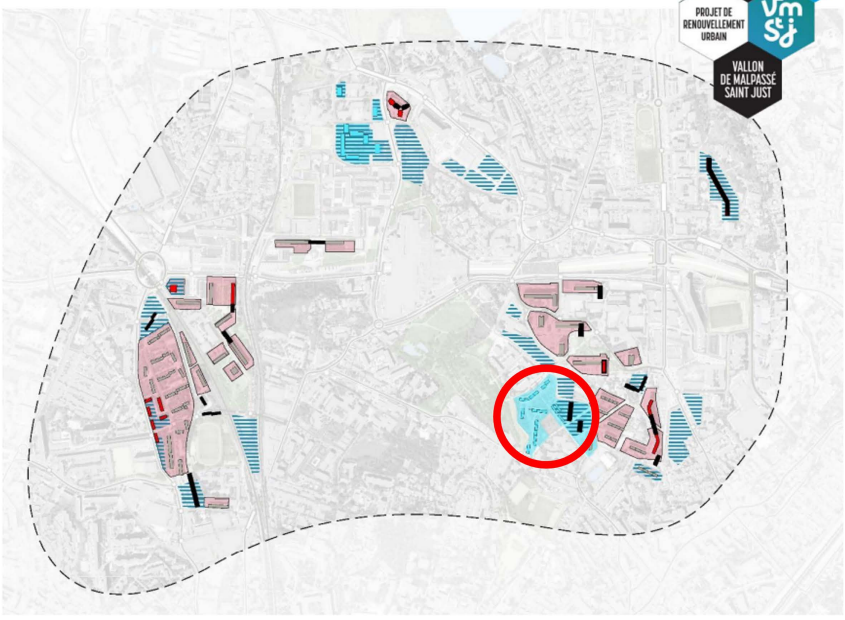
Enrayer la dépréciation d'un patrimoine social en perte d'attractivité

Adapter la densité des quartiers, notamment en supprimant les « monstres » urbains

Améliorer le confort d'habiter dans le patrimoine appartenant aux bailleurs

Traiter l'habitat privé dégradé

Redéfinir les assiettes foncières



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

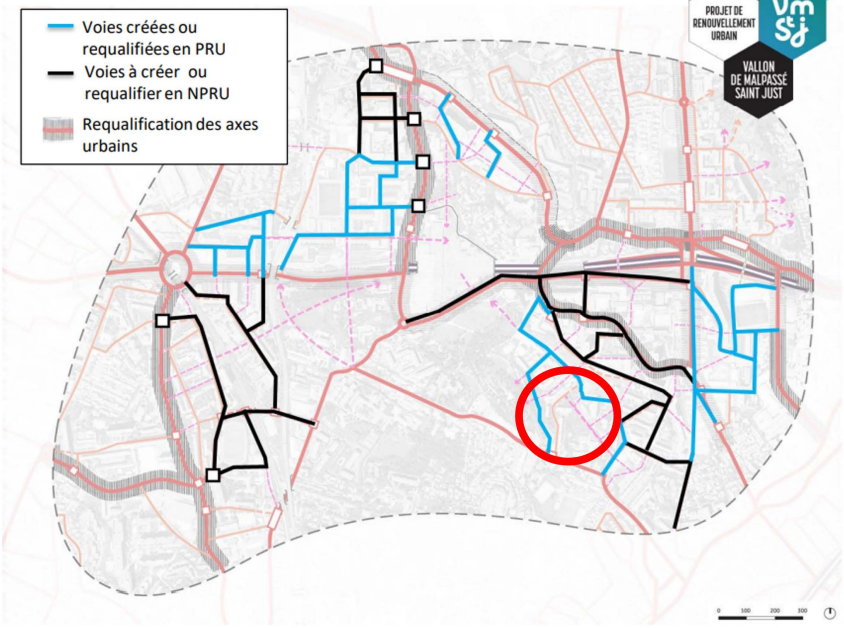
OBJECTIF PRIORITAIRE N°2

Désenclaver les quartiers

Créer un maillage interne de voiries et espaces publiques à l'intérieur des quartiers, en complément des réalisations des PRU 1

Requalifier les axes urbains en passant de la route à la rue :

- Avenue Raimu
- Chemin de Ste-Marthe
- Avenue St-Paul



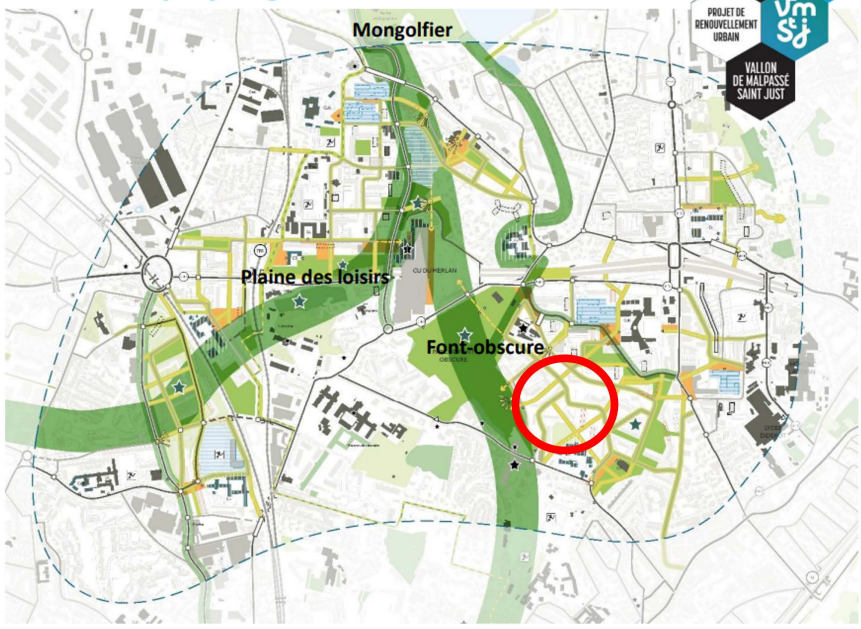
OBJECTIF PRIORITAIRE N°3

Affirmer/Mettre en valeur le paysage du territoire

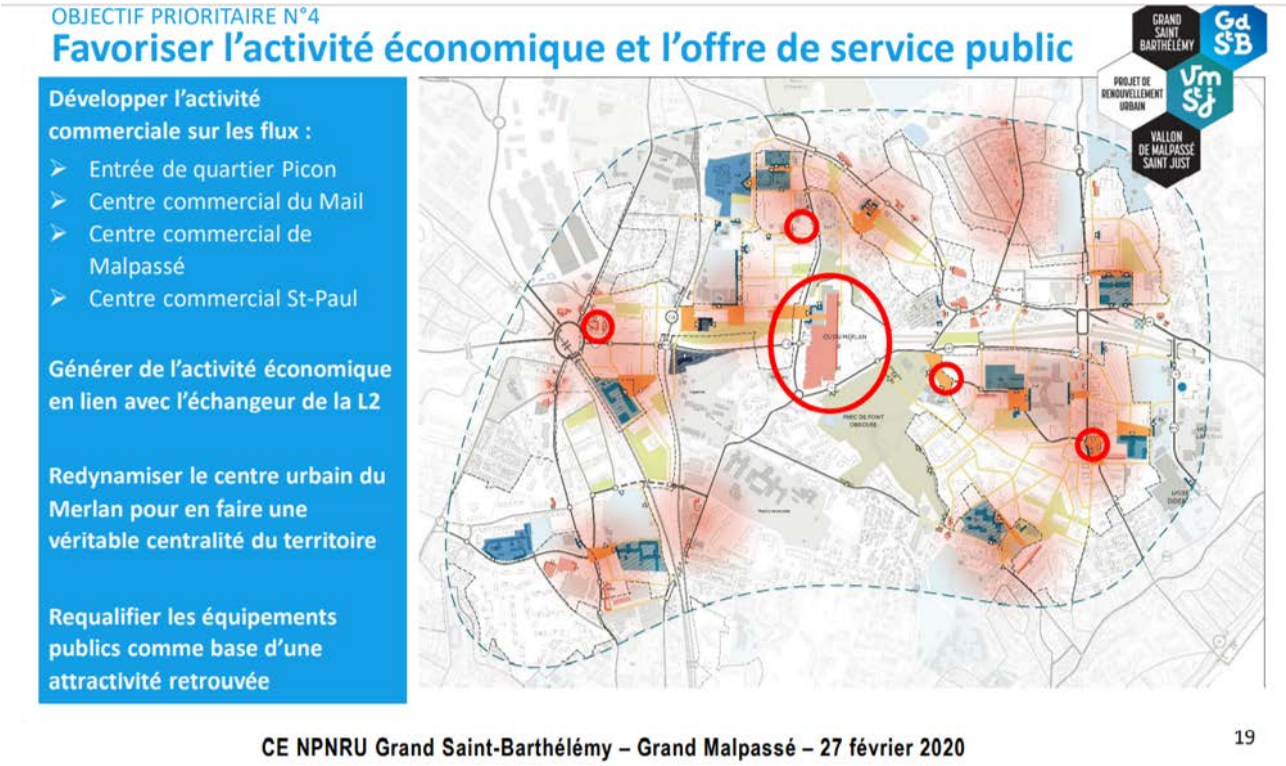
Révéler les grands paysages :

- **Ouverture de Parc de Mongolfier au public**
- **Mise en valeur du Parc de Font-Obscure**
- **Création de la plaine des sports et loisirs**

Développer la trame verte jusqu'au pied d'immeuble



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



C'est cet ensemble de potentiels et de qualités qu'il convient de réorchestrer à travers le projet d'aménagement du « Parc Corot », en plaçant le site au cœur de son environnement et en organisant les coutures et les transitions.

Ce travail permettra de le réinscrire dans une dynamique urbaine de qualité et d'offrir par là même une diversification et une qualité programmatique à la fois de l'habitat mais aussi de ses fonctions et formes urbaines et architecturales.

Le site requalifié devra nécessairement être accessible à un panel de ménages varié tant d'un point de vue de leur composition familiale que de leurs ressources ou de leur âge, et favoriser de ce fait les parcours résidentiels en priorisant probablement la production de petits logements insuffisamment nombreux sur la ville et permettant de faire émerger une offre particulièrement adaptée aux jeunes ménages actifs comme aux séniors et personnes isolées.

Redonner son potentiel à ce site passe aussi par un changement net d'image qu'il conviendra de provoquer par la réalisation rapide et cadencée des actions mises en place.

Le calendrier opérationnel et l'association des habitants aux démarches auront donc une place prépondérante dans la mise en œuvre et la réussite de ce projet.

A cet égard, une première lettre d'information à destination plus particulièrement des habitants et des propriétaires du "Parc Corot", co-rédigée par la Métropole Aix Marseille Provence et CDC Habitat Action Copropriétés, a été diffusée largement mi-octobre 2021 pour sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux de l'opération d'aménagement (**annexe n°4**).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

C'est donc à ce titre et dans ce contexte d'intervention publique que la société CDC Habitat Action Copropriétés propose le présent dossier consistant en un projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition de l'immeuble situé « Parc Corot » désigné – **Bâtiment A** – 13013 MARSEILLE, cadastré 888 section A parcelles n°54, **n°56** et n°75 pour lequel un jugement constatant l'état de carence du syndicat secondaire a été pris le 22 novembre 2021 par le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille sous les références RG 21/03252 (**annexe n°5**). Cette décision a été signifiée par voie d'huissier de justice notamment à tous les copropriétaires du syndicat secondaire du bâtiment A entre le 30 novembre et le 3 décembre 2021 et qui disposaient d'un délai de 15 jours pour interjeter appel. Ce délai est échu depuis le 20 décembre 2021 et aucun recours n'ayant été enregistré, le jugement a désormais un caractère définitif.

Après l'approbation du présent dossier en Conseil Métropolitain et désignant le concessionnaire comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation et après sa mise à disposition au public pendant une durée minimale d'un mois, la Métropole Aix Marseille Provence ainsi que CDC Habitat Action Copropriétés, solliciteront Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône pour la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet et la cessibilité, et ce dans la perspective de l'acquisition globale du bâtiment A en vue de sa démolition.

L'arrêté déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition ainsi que la cessibilité seront pris **au bénéfice du concessionnaire d'aménagement à savoir CDC Habitat Action Copropriétés**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1.2 – LES RAISONS DE L'OPERATION

1.2.1 - LE TRAITEMENT D'UN IMMEUBLE - BATIMENT A - DECLARE EN ETAT DE CARENCE

1.2.1.1 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE ET DU BATIMENT A

La copropriété du « Parc Corot » est cadastrée sur 3 parcelles pour une contenance totale de 3ha34a et 96ca soit 36.496 m2 :

Section A n°75 (246 m2) : parcelle intégrant un bloc « garages » ;

Section A n°54 (9.795 m2) : parcelle intégrant le bloc « commerces » et les bâtiments E & G ;

Section A n°56 (26.455 m2) : parcelle intégrant les bâtiments **A**, C, D, F, H ainsi que trois blocs « garages ».



Vue extérieure du bâtiment A (partie arrière avant l'évacuation).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Département :
BOUCHES du RHONE

Commune :
MARSEILLE 13EME

Section : A
Feuille : 888 A 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

130, avenue Corot / traverse Signoret
13013 MARSEILLE - Parc Corot

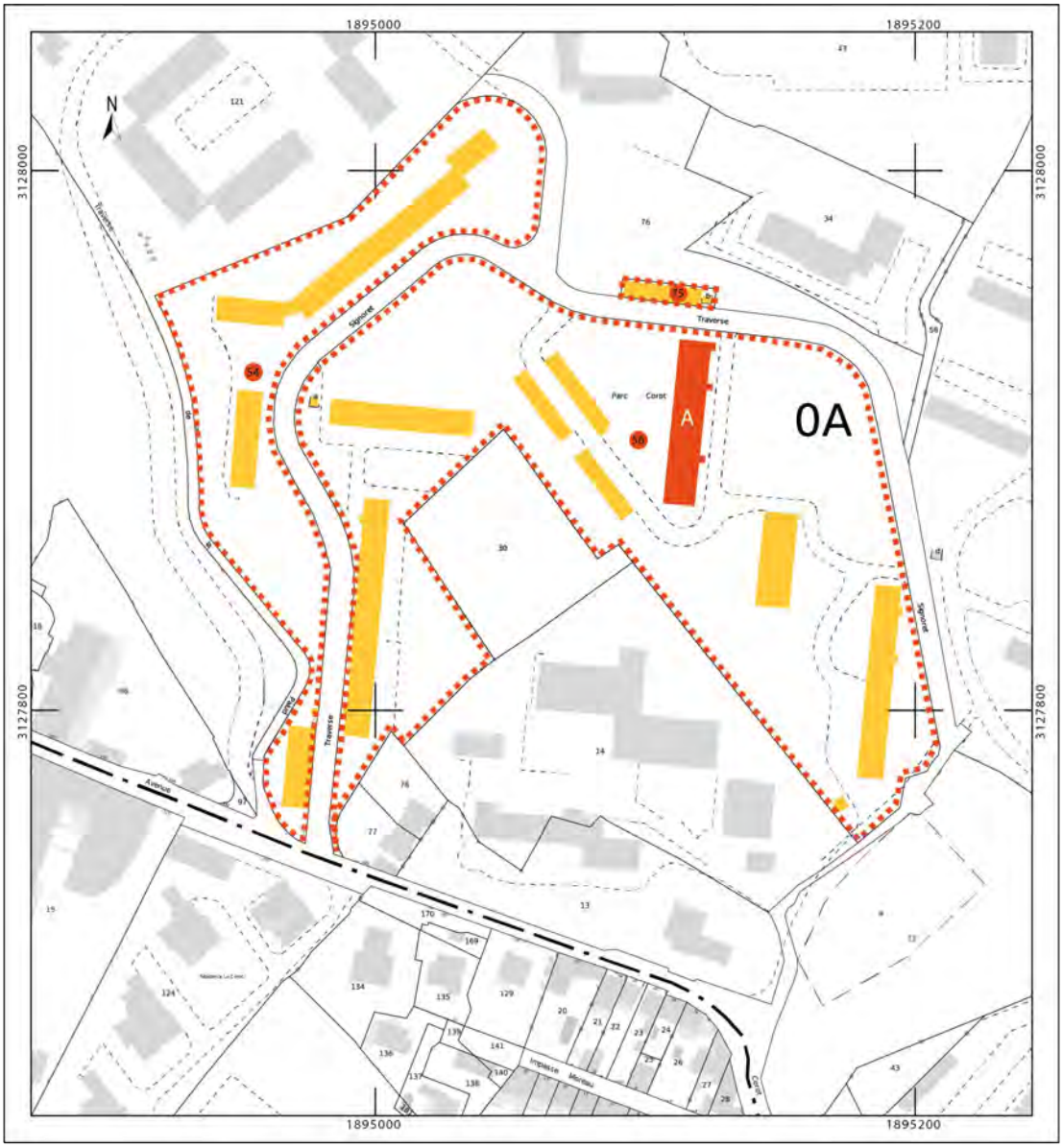
Parcelles n°888 section A n° 54,56 et 75

limites parcellaires (54,56 et 75)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Extrait de plan cadastral – Emprise de la copropriété du « Parc Corot » (avec identification du bâtiment A en rouge)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022





Vues générales de la copropriété du Parc Corot avec décomposition par bâtiments

Sur les 7 bâtiments confondus, la copropriété dénombre **376 logements** représentant une surface habitable d'environ 29.090 m2.

Au niveau de sa gestion, la copropriété fonctionne au travers d'un syndicat général et autant de syndicats secondaires qu'il y a de bâtiments y compris les garages et les commerces.

L'ensemble immobilier comprend **423 lots principaux** répartis de la façon suivante :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Bâtiment	Nb de niveaux	Nb de cages	Nb de lots principaux
A	**R+12**	**2**	**96 appartements**
C	R+16	2	66 appartements
D	R+4	5	50 appartements
E	R+5	2	22 appartements
F	R+4/5	3	32 appartements
G	R+4/5	7	68 appartements
H	R+4/5	4	40 appartements
Garages			40 locaux
Commerces			9 locaux
TOTAL		**25**	**423 lots**

Après une succession de syndics défaillants et sur assignation de la ville de Marseille, l'administration provisoire (sous le visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) a été ordonnée par le Tribunal de Grande Instance de Marseille par décisions en date du 13 janvier 2017 désignant Me Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H à l'exception du bâtiment D, des garages et des commerces (**annexe n°6).**

Cette désignation est intervenue pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 13 janvier 2020.

Cette mission a été étendue le 31 octobre 2017 aux commerces (**annexe n°7).**

Le bâtiment D connaît quant à lui une gestion « classique » qui est assurée à ce jour par le cabinet FONCIA.

A la demande de Me Vincent GILLIBERT, ce dernier a été remplacé à ses fonctions par le cabinet AJAssociés pris en la personne de Me Nicolas DESHAYES selon ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 31 août 2018 pour le syndicat principal et les bâtiments A, C, E, F, G et H, le 17 janvier 2019 pour les commerces et le 13 juin 2019 pour les garages (**annexes n°8).**

Dans ses requêtes aux fins de désignation d'un remplaçant, Me GILLIBERT estimait « *ne plus être en mesure d'assurer sa mission* ».

A la requête du cabinet AJAssociés, les missions de l'administrateur provisoire ont été étendues sur l'ensemble des bâtiments en lui attribuant tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires et du conseil syndical conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Des ordonnances ont été prises en ce sens par le Tribunal Judiciaire de Marseille le 19 février 2019 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et le 1er mars 2019 pour le syndicat principal (**annexes n°9)**. Les missions confiées à l'Administrateur Provisoire sur les commerces et les garages visaient déjà une référence à l'article 29-1 alinéa 2.

Les missions de l'administrateur ont fait l'objet d'une prorogation sur tous les bâtiments d'habitation et le syndicat principal selon ordonnance rendue le 22 janvier 2020 par le Tribunal Judiciaire de Marseille pour une durée d'un an (**annexe n°10).**

Par ordonnance rendue le 19 juin 2020 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur a été prorogé d'un an à partir du 13 juin 2020 soit jusqu'au 13 juin 2021 concernant le syndicat secondaire « garages » (**annexe n°11).**

Par ordonnance rendue le 20 novembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur provisoire a été prorogé d'un an à partir du 1er novembre 2020 soit jusqu'au 1er novembre 2021 concernant le syndicat secondaire « commerces » (**annexe n°12).**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par ordonnances rendues le 18 janvier 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur provisoire a été de nouveau prorogée d'une année soit jusqu'au 13 janvier 2022 concernant le syndicat principal et les syndicats secondaires (bâtiments d'habitation) (**annexe n°13)**. Une nouvelle requête visant la prorogation de cette mission pour l'année 2022 est en voie d'être déposée d'ici la fin du mois de décembre 2021 par l'administrateur judiciaire devant le Tribunal Judiciaire de Marseille.

Par ordonnance rendue le 11 juin 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur provisoire a été de nouveau prorogée d'une année à partir du 13 juin 2021 jusqu'au 13 juin 2022 concernant le syndicat secondaire « garages » (**annexe n°14**).

Enfin, par ordonnance rendue le 29 octobre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur provisoire a été de nouveau prorogée d'un an à partir du 2 novembre 2021 soit jusqu'au 2 novembre 2022 concernant le syndicat secondaire « commerces » (**annexe n°15**).

Les différentes prorogations de mission sollicitées par l'administrateur provisoire et obtenues par décisions du Tribunal Judiciaire viennent démontrer assez clairement les grandes difficultés rencontrées pour tenter de redresser la situation de la copropriété dans son ensemble et plus spécifiquement sur certains syndicats secondaires dont le **bâtiment A**.

***

S'agissant plus spécifiquement du bâtiment A, ce dernier correspond à une « barre » élevée sur 11 étages et composée de 96 logements donnant sur 2 cages d'escaliers (blocs A1 et A2) et 96 caves en sous-sol. A chaque logement est attribuée une cave.

Les lots n°1 à n°48 constituent le **bloc A1** et les lots n°104 à n°151 constituent le **bloc A2**. En cumulant avec les caves, le syndicat secondaire du bâtiment A est composé de **192 lots.**

La configuration des appartements correspond à des T3 (42 logements), des T4 (30 logements) et à des T5 (24 logements).

Sans conteste, il s'agit du bâtiment le plus dégradé du parc Corot.

Au fil du temps, cet immeuble aura été détenu majoritairement par des propriétaires bailleurs (plus que deux propriétaires occupants en novembre 2018 lors de l'évacuation de l'immeuble) qui ont progressivement laissé se dégrader le bâtiment avec le concours de syndics défaillants. Ces investisseurs ont acquis pour certains de gros volumes de logements sous la forme de SCI avec des pratiques de mise en location couvrant un spectre varié, du marchand de sommeil au logeur paternaliste. D'autres ont acquis un ou deux logements, par opportunité et/ou par nécessité comme complément de revenus ou source essentielle de revenus.

Quant à l'occupation du bâtiment A et sur la base des dernières enquêtes réalisées courant 2018, celui-ci était composé essentiellement de familles avec très peu de ressources, la plupart du temps sans emploi et ayant pour certaines des situations administratives complexes. Le « Parc Corot » comme d'autres copropriétés dégradées sur Marseille, apparaît ainsi comme étant la seule solution de logement possible pour ces ménages captifs et dépendants de propriétaires peu scrupuleux.

En outre et jusqu'à l'évacuation de l'immeuble en fin d'année 2018, la problématique des situations de squats était prégnante avec en face des propriétaires totalement démunis et dépassés par la situation et à l'inverse des propriétaires inactifs et/ou complices de cet état d'occupation irrégulière.

Sur le plan technique, la qualité constructive d'origine est moyenne et présente les défauts classiques de ce type de construction (mauvaise qualité acoustique et thermique, vieillissement des bétons, réseaux obsolètes, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

La conception de l'agencement des parties communes est génératrice de dysfonctionnements (par exemple, les coursives extérieures donnent à tous les logements une exposition analogue à celles des logements en rez-de-chaussée).

En outre, le bâtiment A a été progressivement laissé à l'abandon ; aucun travaux pérenne n'a été réalisé depuis de nombreuses années sur le clos et le couvert et les parties communes ont fréquemment fait l'objet de vandalisme (à titre d'exemple, les colonnes de distribution électriques des deux cages d'escaliers en très mauvais état avec des branchements électriques sauvages, aucune installation d'éclairage normal et de secours des deux cages d'escaliers et des coursives, ascenseurs en très mauvais état et défectueux, poteaux maintenant les escaliers et les fixations des gardes-corps des coursives extrêmement dégradés, etc.).

Les logements sont tous vétustes avec des niveaux de dégradation importants présumant des situations d'insalubrité voire de danger pour les occupants. D'une manière générale, tous les logements connaissent des problèmes chroniques d'humidité dus à des défauts d'étanchéité, un défaut général de ventilation et des réseaux fuyards.

Le diagnostic économique et social du bâtiment A rendu par le bureau d'études CITEMETRIE en octobre 2018 (**annexe n°16**) précisait déjà en conclusion :

« *L'occupation du bâtiment A est avant tout caractérisée par l'importance des logements squattés et par la vacance endémique : les logements occupés « règlementairement » ne représentent qu'un tiers des 96 appartements. L'état d'abandon des espaces et des équipements communs signalé dans le diagnostic technique trouve ici son écho, dans les désordres révélés dans les logements lors des enquêtes. La quasi-totalité des logements, souvent infestés de nuisibles sont sans aucun doute indignes.*

Ces logements sont occupés pour l'essentiel par des locataires, particulièrement précarisés : plus de 80% vivent sous le seuil de pauvreté, la moitié des chefs de ménages en âge d'activité sont au chômage, 7 ménages sur 10 ne déclarent aucune ressource et subsistent grâce aux aides sociales.

Les 3/4 des ménages interrogés sont arrivé dans la résidence au cours des 5 dernières années « par défaut ». Dans l'hypothèse d'un relogement, la moitié des familles souhaitent toutefois rester dans le 13e arrondissement de Marseille voire dans le quartier et la plupart espère obtenir un logement social. »

Un autre diagnostic – technique – rendu par le bureau d'études CITEMETRIE un mois plus tard, en novembre 2018 (**annexe n°17**), ajoutait :

« *Avec un état général "très dégradé", la copropriété Parc Corot présente à la fois des éléments nécessitant une intervention technique rapide (…) et des postes qui remplissent aujourd'hui globalement leur fonctions (…) mais qui devront faire l'objet de réparation au risque de basculer dans une situation inextricable, à l'instar des bâtiments A et C*

Au-delà de l'intervention globale sur l'ensemble du bâti de la copropriété, le projet de renouvellement urbain sur le quartier, envisage la démolition des bâtiments A et C. Au regard du degré alarmant de leur état technique (bâtiment A particulièrement), du niveau dramatique des autres indicateurs – de santé notamment mais aussi économique – du fonctionnement urbain de cet ensemble immobilier et de la qualité de vie que le Plan de Sauvegarde vise à rétablir au regard des "standards" actuels, le recyclage complet des bâtiments A et C trouve toute sa pertinence. »

Même si ces rapports sont datés de 2018, le constat a très peu évolué jusqu'à ce jour avec aucun signe de redressement visible.

Enfin, la gestion de la copropriété s'est dégradée très rapidement et plus spécifiquement sur le **bâtiment A** avec des copropriétaires ne réagissant absolument pas à la situation. Les impayés de

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

charges copropriétaires tout comme les dettes fournisseurs ont connu une croissance exponentielle et inexorable sans que les syndics qui se sont succédés ne puissent enrayer la chute du syndicat secondaire ; les simples réparations courantes n'étant plus suffisantes à la conservation de l'immeuble.

1.2.1.2 – LA PROCEDURE DE CARENCE, SEULE ISSUE ENVISAGEE

Comme visé plus haut, la copropriété du « Parc Corot » fait l'objet d'une attention constante des acteurs publics depuis plusieurs années. L'évolution de l'état technique des bâtiments et de leur santé financière a pu être observée régulièrement.

La situation du bâtiment A n'a cessé de s'aggraver et est devenue, au fil des années, très préoccupante.

Le syndicat secondaire présente un passif important. Les éléments de dégradation constatés, à savoir les dysfonctionnements financiers, les désordres techniques et les difficultés sociales, sont apparus comme des éléments constitutifs d'un état de carence.

Au jour de la désignation du cabinet AJAssociés, la dette copropriétaires était de **1.346.362,38 euros**.

La dette des fournisseurs s'élevait à la somme de **550.756,51 euros** représentant **200% du budget prévisionnel** décidé à l'époque par Me GILLIBERT. Enfin, la trésorerie remise par Me GILLIBERT était de 7.294,62 euros.

Ci-dessous un état récapitulatif de la situation financière sur la période 2015 – 2019 (source AJassociés) :

	Compte banque	**Dettes fournisseurs**	**Dettes copropriétaires**
2015	23.104,22 €	425.513,22 €	1.079.348,40 €
2016	16.203,16 €	461.281,74 €	1.109.347,05 €
2017	4.843,98 €	576.012,50 €	1.006.169,80 €
2018	12.570,40 €	598.530,64 €	598.530,64 €
2019	9.889,20 €	640.673,82 €	943.480,14 €

A fin 2019, les dettes du syndicat secondaire du bloc A sont réparties comme suit :

- **Dettes copropriétaires** : 1.005.984,59 euros
- **Dettes fournisseurs** : 281.256,11 euros
- **Budget prévisionnel** : 78.000 euros
- **Trésorerie** : 38.903,23 euros.

Un rapport dressé en novembre 2021 par le bureau d'études URBANIS et portant sur l'analyse comptable, juridique et financière du syndicat principal et des syndicats secondaires confirme aucune amélioration notable quant à la situation du syndicat secondaire du bâtiment A sur **l'année 2020** (**annexe n°18**).

Il y est mentionné notamment que « *le niveau de dettes sur la copropriété ne baisse pas depuis 2016 et reste stable autour d'un million d'euros. De plus, le niveau de créance douteuse a fortement augmenté pour atteindre 406.000 euros soit* ***40% des impayés et de la dette totale*** *qui ne seront probablement pas récupérés par la copropriété et que les copropriétaires devront combler* ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En outre, il est indiqué que « *la dette fournisseur représente 470.000 euros et qu'il n'y donc pas eu d'amélioration dans le temps de celle-ci qui demeure importante et représente 3 fois les dépenses réelles annuelles de la copropriété* ».

En synthèse, il est rappelé que la part des impayés par rapport au budget de 2020 est de **1.336,52 %.**

Partant de ce constat déjà existant en 2017-2018 lors du passage sous administration provisoire de la copropriété, une procédure de carence sur les syndicats secondaires des bâtiments **A** et C considérés comme les plus dégradés et dans une situation financière non redressable a été initiée par l'administrateur provisoire en août 2018 en lien avec la Métropole Aix Marseille Provence (**annexe n°19**).

C'est ainsi que Me Vincent GILLIBERT a sollicité la Métropole Aix Marseille Provence pour être autorisé à saisir le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en vue de faire désigner des experts judiciaires au visa de l'article L.615-6 du code de la Construction et de l'Habitation.

Me GILLIBERT a saisi le Tribunal par requête afin de faire désigner des experts avec la mission prévue à l'article L.615-6 du CCH et plus précisément d'établir l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, **du syndicat**, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

Deux experts judiciaires ont été désigné par le Tribunal Judicaire de Marseille selon ordonnance rendue le 31 août 2018 (**annexe n°20**), M. Richard CARTA pour la partie technique et M. Luc CHAMOULEAU pour la partie comptable/financière.

La désignation a été rendu caduque du fait de l'inertie des deux experts. Dès lors, la procédure a été reprise par le cabinet AJAssociés lors de sa désignation. Une assignation en la forme des référés a dû être déposée auprès du Président du Tribunal Judiciaire de Marseille le 26 mars 2019 (**annexe n°21).**

Selon ordonnance rendue le 10 avril 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille a désigné les mêmes experts pour accomplir leur mission pendant une durée de 3 mois renouvelable une fois (**annexe n°22).**

Monsieur Richard CARTA, architecte, avait pour mission :

- Rechercher la nature et l'état des parties communes ;
- Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
- Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission.

Monsieur Luc CHAMOULEAU, expert-comptable, avait pour mission :

- Établir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du « Parc Corot » ;
- Établir la répartition des dettes par copropriétaires.

A noter que les provisions demandées ont été consignées et réglées intégralement grâce à l'appui financier de la Métropole Aix Marseille Provence.

Aux termes des opérations expertales, les experts judiciaires ont déposé leur rapport le 30 novembre 2020 dont les conclusions sont sans appel (**annexe n°23).**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur Luc CHAMOULEAU conclut ainsi :

« On note dans les comptes que les encaissements de la copropriété ont fortement diminué en 2017 et 2018 par rapport à 2016 eu égard aux difficultés rencontrées par la copropriété :

Versements comptabilisés		
2016	*2017*	*2018*
169.393,31 €	*37.665,38 €*	*41.328,42 €*

Le syndicat reste devoir 598 530.64 € aux fournisseurs (dont la société des Eaux de Marseille pour 241 340.29 €). Le syndicat est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 12 570.40 € au 31 décembre 2018. Une telle situation traduit un état de cessation des paiements. Cet état de cessation des paiements est confirmé par le fait que le Syndicat n'est pas en mesure de régler les sommes dues. Les soldes dus par les copropriétaires représentent 5 années de recettes non encaissées.

29 copropriétaires ont un solde dû de ***852 112.86 €*** *qui représente 88% des créances totales dues des copropriétaires de 1 037 044.04 € au 31 décembre 2018. Le détail des dettes des copropriétaires est présenté dans mon rapport.*

Certaines créances importantes sont ***irrécouvrable****s pour un montant de 219 684.73 €. Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus.*

Ces non-encaissements de créances (appels de fonds et créances sur cessions d'appartements) sont une des causes principales des difficultés de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc COROT n'a pas de personnel depuis 2015.

Les deux principales créances fournisseurs dues concernent donc la SEEM et PROX HYDRO.

La SEMM a adressé en 2020 pour environ 135.000 € d'avoirs correspondant à des factures prescrites.

Le cabinet AJAssociés s'est rapproché des fournisseurs pour identifier la réalité des soldes dus. A ce jour, je reste dans l'attente de la finalisation des pointages des pièces justificatives. Aucun accord d'apurement n'a pour l'instant été pris eu égard au fait que les dettes fournisseurs ne sont toujours pas définitivement arrêtées.

L'analyse des comptes qui m'ont été remis, me conduit à conclure que lesdits comptes ont été approuvés par l'assemblée générale malgré le fait que de nombreux ajustements comptables restaient à opérer :

- *Compensation des créances dues par les copropriétaires avec les avances en trésorerie et provisions pour travaux.*
- *Réponse sur les négociations fournisseurs non encore obtenues.*

Il en résulte que la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et qu'elle ne traduit pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés.

Cette situation ne remet cependant pas en cause ***l'état de cessation de paiement de la copropriété avéré****. »*

Monsieur CHAMOULEAU parle bien de situation de **cessation des paiements avérée** avec un état de dette des copropriétaires représentant plus d'1 million d'euros. Les soldes dus par les copropriétaires représentent 5 années de recettes non encaissées.

Quant à Monsieur Richard CARTA et lors de ses opérations sur site, celui-ci a constaté les éléments suivants :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

*« **Conclusion n°1** :*

(…)

Concernant l'état qualitatif des parties communes, il apparaît que les façades et couvertures nécessitent un investissement important compte tenu de l'état sanitaire des structures béton et des étanchéités.
Tous les réseaux sont à remplacer dans les parties communes.
Tous les équipements (ascenseurs, huisseries, minuteries…) sont à réaliser à neuf.
Enfin, les accès à l'immeuble doivent être recréés ainsi que le parking à l'est du bâtiment.

***Conclusion n°2** :*

(…)

Le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé comme suit :

Désignation	***Montant TTC***
Cout des travaux	*1.890.658 €*
Études complémentaires – forfait	*60.000 €*
Honoraires maitrise d'œuvre – 11 % du montant des travaux	*207.900 €*
Assurance Dommage Ouvrage – 4 % de l'ouvrage TTC	*75.600 €*
TOTAL (dont TVA 10 %)	*2.234.158 €*

***Conclusion n°3** :*

(…)

D'une manière générale, tous les appartements ont été dévastés si bien que les équipements sont à reprendre en tout ou partie à savoir :

- *Les sanitaires et cuisines*
- *Les installations électriques et plomberie*
- *la production individuelle d'eau chaude*
- *Le chauffage individuel*
- *Les revêtements de sol et menuiseries intérieures*
- *Les peintures*
- *Les menuiseries extérieures sont très vétustes et doivent être remplacées*
- *L'isolation thermique défaillante des appartements pose un problème de coût du chauffage. L'architecture ne permet pas une isolation par l'extérieur bien efficace.*

***Conclusion n°4** :*

*Au regard de la situation financière de cessation de paiement du syndicat des copropriétaires décrite dans le rapport du co-expert CHAMOULEAU, au regard des investissements considérables pour réhabiliter chaque appartement qui ont tous été sévèrement vandalisés, il apparaît qu'un financement de travaux estimé à ce jour à 2.234.158,00 TTC **semble difficilement envisageable pour les copropriétaires**. »*

En d'autres termes, les désordres affectant les parties communes et les parties privatives du bâtiment A sont nombreux et particulièrement graves et portent atteinte à la santé et à la sécurité des occupants. Les façades et couvertures nécessitent un investissement important compte tenu de l'état sanitaire des structures bétons et des étanchéités. L'ensemble des réseaux est à remplacer dans les parties communes. Et face à cet état des lieux, le syndicat des copropriétaires est totalement défaillant.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Le cout des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants est considérable et estimé à plus de **2 millions d'euros**.

Au regard de la situation financière de cessation de paiement décrite par l'expert judiciaire (endettement à l'égard des fournisseurs de l'ordre de 600.000 euros, trésorerie disponible très faible, endettement des copropriétaires à l'égard du syndicat de copropriété du bâtiment supérieur à 1 million d'euros) et des investissements considérables pour réhabiliter le bâtiment, l'état de carence ne pouvait qu'être acté. C'est ainsi que le 22 novembre 2021, le Tribunal Judiciaire de Marseille par jugement n°21/03252 a déclaré **l'état de carence du syndicat secondaire du bâtiment A** (**voir annexe n°5**).

En parallèle de cette procédure de carence et venant de plus fort confirmer l'état de dégradation dans lequel se trouve le bâtiment A, celui-ci a fait l'objet le **28 juin 2018** d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L.1311-4 du code de la santé publique afin de débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A, de prendre toutes mesures pour empêcher la prolifération des rongeurs et de faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment (**annexe n°24).**

Le syndicat des copropriétaires n'a pas pu répondre aux prescriptions de travaux et la ville de Marseille ainsi que la Métropole Aix-Marseille-Provence ont été contraintes de se substituer aux copropriétaires pour rétablir la salubrité publique dans et aux abords du bâtiment A (du fait des conduites d'évacuation bouchées et cassées, les eaux vannes se déversaient dans les sous-sols du bâtiment et stagnaient aux abords). Le montant total des travaux engagés par les deux collectivités s'est élevé à 23.000 € TTC pour la ville de Marseille et à 38.000 € TTC pour la Métropole.

Le **23 novembre 2018**, la ville de Marseille a pris un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs au titre des dispositions de l'article L.129-1 du code de la construction et de l'habitation – ancienne réglementation (**annexe n°25**). Cet arrêté a donné lieu à l'évacuation du bâtiment A entre le 29 novembre et le 16 décembre 2018. Compte tenu de la défaillance avérée des copropriétaires, les occupants de bonne foi (locataires titrés, propriétaires occupants) ont été pris en charge par la collectivité provisoirement puis ont été relogés progressivement dans le parc social de deux bailleurs principaux (Habitat Marseille Provence et 13 Habitat) à l'initiative de la Métropole et du GIP MRU (voir supra partie « Plan de relogement »). La police a évacué les occupants sans droit, ni titre qui ont été pris en charge temporairement mais qui n'ont pas pu bénéficier de droit à un nouveau logement. La Métropole a ensuite mis en sécurité le bâtiment pour un montant de 286.000 € TTC dans le cadre du protocole LHI.

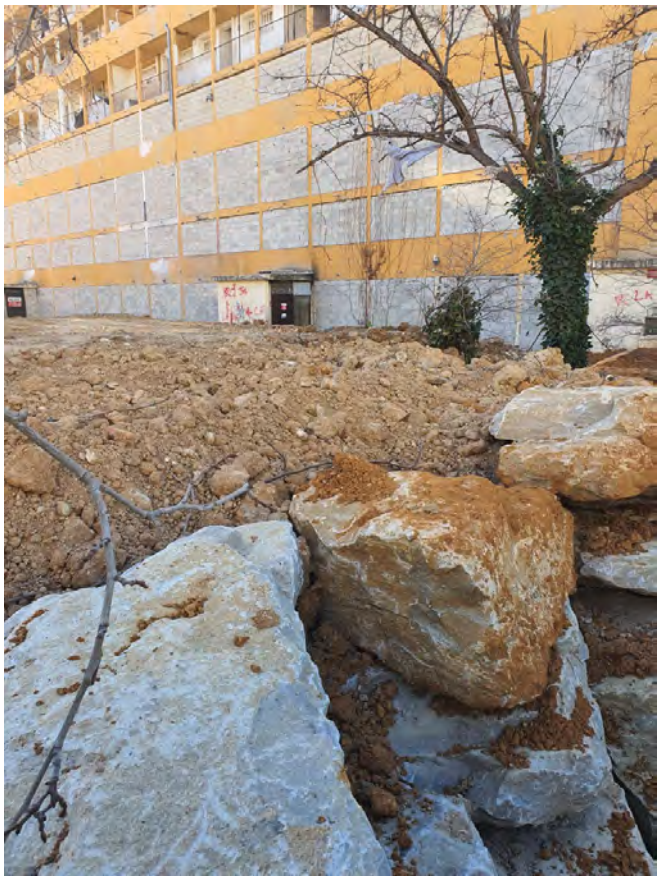
Le montant total des travaux et prestations engagés par la Métropole pour assurer la sécurité et la salubrité du bâtiment A s'est ainsi élevé à 363.600 € TTC depuis juillet 2018. Ces travaux d'office engagés en substitution de la copropriété et des copropriétaires ont démontré leur totale inertie et incapacité à faire face aux prescriptions demandées dans une situation menaçant la santé et la sécurité des occupants.

Depuis lors, les copropriétaires ne peuvent louer ou faire occuper leur lot privatif et certains copropriétaires ont arrêté de payer les charges de gestion courante.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Panel photographique des parties communes (dont les abords extérieurs) et privatives du bâtiment A













Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022









Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1.2.2 – DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT – OPERATION DE DEMOLITION

1.2.2.1 – LE CHOIX DE LA DEMOLITION

Plusieurs éléments, d'ordre technique notamment, viennent confirmer que la démolition du bâtiment A apparaît comme inéluctable et bénéfique pour la rénovation envisagée du quartier.

Pour mémoire, un important dégât des eaux s'était déclaré dans le bâtiment A, fin 2018, lié à une utilisation impropre des salles de bains par des squatters. De ce fait, l'eau s'est infiltrée directement dans le plancher tout en coulant dans les étages inférieurs créant des risques électriques causes possibles de départs d'incendie.

Cette situation a conduit la ville de Marseille à lancer la procédure prévue à l'ancien article L.129-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le rapport de l'expert judiciaire, M. GENTILETTI, (**annexe n°26**) dressé dans ce cadre, confirme l'état général du bâtiment A et constate :

- La présence de nombreux branchements sauvages sur les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ;
- Sur plusieurs points, présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu ;
- Sur la majorité des paliers, il a été constaté des pièces nues sous tension entraînant un risque de contact direct et d'électrocution ;
- L'ensemble des branchements sauvages sont fait en fils de section non adaptés, non protégés et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution ;
- Les circulations verticales (cages d'escaliers) et horizontales (coursives) ne possèdent plus d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité ;
- Moyens de secours rendus inutilisables par la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches ;
- Absence de possibilité de coupure de l'énergie électrique à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraînant un risque pour les services de secours.

L'expert concluant que **la sécurité des occupants est gravement menacée par l'état des équipements communs de l'immeuble.**

En outre, le rapport établi par M. CARTA dans le cadre de la procédure de carence ne laisse pas place à la discussion ; ce dernier venant clairement indiquer que le bâtiment se trouve dans un stade de délabrement avancé (mauvais état des façades et des couvertures avec des travaux structurels et d'étanchéité à prévoir, réseaux à remplacer dans les parties communes - alimentations en eau potable, électricité - , équipements à remplacer à neuf – ascenseurs, huisseries, minuterie,...).

Il mentionne « **D'une manière générale, tous les appartements ont été dévastés** » ; logements où il faut tout reprendre (équipements sanitaires et de cuisine, installations électriques et de plomberie, production individuelle d'eau chaude, chauffage individuel, peintures, revêtements de sol, menuiseries intérieures et extérieures...).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Comme exposé plus haut, le coût des travaux « d'urgence » (sans compter les travaux à réaliser dans les parties privatives) a été estimé par M. CARTA à hauteur de **2.234.158 euros TTC** (frais de maîtrise d'œuvre inclus) sachant que ces travaux ne peuvent pas être qualifiés de pérenne et qu'il s'agit là uniquement des opérations qui seraient nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants.

Au vu de l'état de dégradation du bâti, dont la conservation n'a aucun intérêt patrimonial et du coût envisagé d'une rénovation globale, tout concorde donc à opter pour une opération de démolition / reconstruction à neuf.

1.2.2.2 LES INTERETS DE LA DEMOLITION

A l'échelle du projet de renouvellement urbain et de l'opération d'aménagement du « parc Corot », la démolition du bâtiment A couplée avec une maîtrise foncière programmée à moyen terme sur les autres bâtiments de la copropriété (où les hypothèses de démolition ou de conservation sont encore à l'étude) permettront d'engager un processus de diversification de l'habitat, facteur d'une plus grande mixité socio-économique de la population.

Au-delà du caractère onéreux d'une réhabilitation, il convient d'ajouter que malgré la réhabilitation et la mise en sécurité du bâtiment, une forte incertitude subsisterait quant aux conditions d'une éventuelle commercialisation des lots rénovés.

En outre, la réhabilitation ne règlera pas le problème sociologique du site. Le risque de retrouver une situation de dégradation identique dans quelques années reste particulièrement élevé.

En tout état de cause, les constructions neuves qui pourraient être prévues en lieu et place de l'emprise foncière de l'actuel bâtiment A notamment seraient des immeubles à "taille humaine" ne dépassant pas 50/60 logements par copropriété ou monopropriété (pour les logements sociaux et intermédiaires) avec un aménagement qualitatif des abords extérieurs (parkings, espaces verts….).

La programmation/commercialisation visera donc la réalisation à part égale du locatif social, du locatif intermédiaire et de l'accession (libre et/ou sociale) **dans la mesure des besoins mais également des financements mobilisables**. Dans l'idée de diversifier l'offre par rapport à l'existant et par voie de conséquence les populations accueillies sur ce quartier, il sera développé des programmes neufs associant :

- **Une offre locative intermédiaire** (« LLI ») et **sociale** (avec une dominante de PLS), en centrant la programmation sur des petites typologies ciblant prioritairement des ménages de petite composition, notamment les jeunes ménages et les seniors (avec une adaptation des typologies, surfaces et prestations dans les logements à l'accueil de séniors).
- **Une offre en accession à la propriété abordable et libre** (le cas échéant sociale). Sans exclure la commercialisation d'une partie des logements auprès d'investisseurs particuliers, elle cibleraît en priorité des accédants à la propriété, en s'appuyant pour cela sur l'éligibilité du secteur à la TVA « ANRU » à 5,5 % pour les accédants à la propriété sous plafonds de ressources.

En outre, l'étude comparative des coûts engendrés par la réhabilitation ou la démolition de l'immeuble tranche en faveur du second scénario.

Les différents bilans et estimations réalisés sur le bâtiment A révèlent que pour repartir avec un bâti structurellement identique qui s'avère ne plus être adapté aujourd'hui, de par sa configuration, pour assurer à ses occupants une sécurité optimale et une amélioration significative, le coût serait de l'ordre de **3.412.500 € H.T pour les parties communes** et de l'ordre de **5.369.700 € H.T pour les parties privatives** (source diagnostic technique de CITEMETRIE - octobre 2018).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

	Bâtiment	A	C	D	E	F	G	H	Total HT	Total TTC
	Nombre de logements	96	66	50	22	32	68	42	376	376
Tranches	1. Travaux d'urgence	369 400 €	310 800 €	236 700 €	127 500 €	217 600 €	452 000 €	188 900 €	1 902 900 €	2 172 800 €
	2. Entretien / Réparations	594 200 €	524 900 €	362 400 €	216 400 €	302 200 €	758 300 €	345 900 €	3 104 300 €	3 517 500 €
	Sous total 1. +2	*963 600 €*	*835 700 €*	*599 100 €*	*343 900 €*	*519 800 €*	*1 210 300 €*	*534 800 €*	***5 007 200 €***	***5 690 300 €***
	3. Améliorations	1 872 900 €	1 143 300 €	1 013 400 €	559 100 €	907 500 €	1 762 700 €	925 400 €	8 184 300 €	8 905 100 €
	Sous total 1.+2. +3.	*2 836 500 €*	*1 979 000 €*	*1 612 500 €*	*903 000 €*	*1 427 300 €*	*2 973 000 €*	*1 460 200 €*	***13 191 500 €***	***14 595 400 €***
	4. Résidentialisation	576 000 €	396 000 €	300 000 €	132 000 €	192 000 €	408 000 €	252 000 €	2 256 000 €	2 707 200 €
	Total HT	**3 412 500 €**	**2 375 000 €**	**1 912 500 €**	**1 035 000 €**	**1 619 300 €**	**3 381 000 €**	**1 712 200 €**	HT	15 447 500 €
	Total TTC	**3 823 000 €**	**2 673 200 €**	**2 144 800 €**	**1 158 600 €**	**1 808 700 €**	**3 783 600 €**	**1 910 600 €**	TTC	17 302 600 €
	Cout moyen TTC / logement	39 800 €	40 500 €	42 900 €	52 700 €	56 500 €	55 600 €	45 500 €		

Estimation des coûts de travaux (parties communes) de réhabilitation par bâtiment

		A	C	D	E	F	G	H	TOTAL
T2	nb		2						2
	surface		41 m²						82 m²
	coût HT trvx / logt		**32 800 €**						65 600 €
T3	nb	42	32	18	9	11	28	21	161
	surface	49 m²	54 m²	49 m²	51 m²	51 m²	51 m²	50 m²	8166 m²
	coût HT trvx / logt	**49 000 €**	**35 100 €**	**31 850 €**	**33 150 €**	**43 350 €**	**33 150 €**	**32 500 €**	6 140 400 €
T4	nb	30	32	18	9	17	28	9	143
	surface	57 m²	58 m²	59 m²	59 m²	59 m²	59 m²	59 m²	8345 m²
	coût HT trvx / logt	**54 150 €**	**34 800 €**	**35 400 €**	**35 400 €**	**47 200 €**	**35 400 €**	**35 400 €**	5 806 100 €
T5	nb	24		14	4	4	12	12	70
	surface	74 m²		71 m²	71 m²	71 m²	71 m²	71 m²	5042 m²
	coût HT trvx / logt	**70 300 €**		**42 600 €**	**42 600 €**	**56 800 €**	**42 600 €**	**42 600 €**	3 703 600 €
TOTAL	Nb de logts	**96**	**66**	**50**	**22**	**32**	**68**	**42**	**376**
	Surface	5544 m²	3666 m²	2938 m²	1274 m²	1848 m²	3932 m²	2433 m²	**21635 m²**
	coût Trvx HT	**5 369 700 €**	**2 302 400 €**	**1 806 900 €**	**787 350 €**	**1 506 450 €**	**2 430 600 €**	**1 512 300 €**	**15 715 700 €**
	Coût Trvx TTC	**5 906 670 €**	**2 532 640 €**	**1 987 590 €**	**866 085 €**	**1 657 095 €**	**2 673 660 €**	**1 663 530 €**	**17 287 270 €**

Estimation des coûts de travaux (parties privatives) de réhabilitation par bâtiment

Les travaux de démolition ont été estimés sur la base d'un ratio à hauteur de 22.000 € par logement. Il s'agit là du coût technique uniquement. Ce montant sera affiné au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et notamment sur l'année 2022 à l'issue des diagnostics amiante.

L'opération de démolition comprenant donc la neutralisation des logements vacants, la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie nécessaire à la démolition et la remise en état des sols, représenterait pour le bâtiment A un coût d'environ **2.112.000 euros H.T** (hors travaux d'aménagement des abords - voierie, jardins partagés, parkings, etc...). Ce montant est, à ce stade, une estimation qui nécessitera des ajustements au regard des conclusions des différents diagnostics qui seront réalisés préalablement à l'opération de déconstruction.

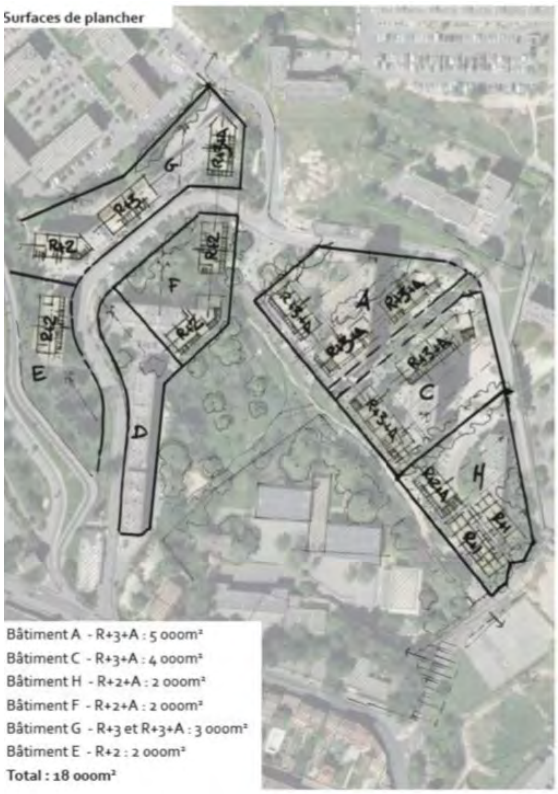
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Compte tenu de l'état de dégradation du bâtiment A et de sa configuration aujourd'hui totalement obsolète et coûteuse, l'objectif de la collectivité, et plus largement de l'ensemble des partenaires publics, est **la démolition totale avec mise en état des sols**. Le bilan entre une réhabilitation complète et une démolition penche donc très nettement et sans discussion vers la seconde orientation.

	Logts. démolis	Logts réhabilités (y compris D)	SDP haute (m²)	Logts. neufs SDP haute	SDP basse (m²)	Logts. Neuf basse
Tranche ferme A/C	162	214	9 000	150	5 000	83
Option 1 E/G	252	124	14 000	233	8 550	143
Option 2 F/H	326	50	18 000	300	11 430	191
Variante A/C/H/F et partiel G	266	110	10 000	167	7 880	131

Tableau récapitulatif - Premières hypothèses du potentiel de création de surfaces de planchers par logements (moyenne de 60 m2) après démolition (notamment) des bâtiments A et C

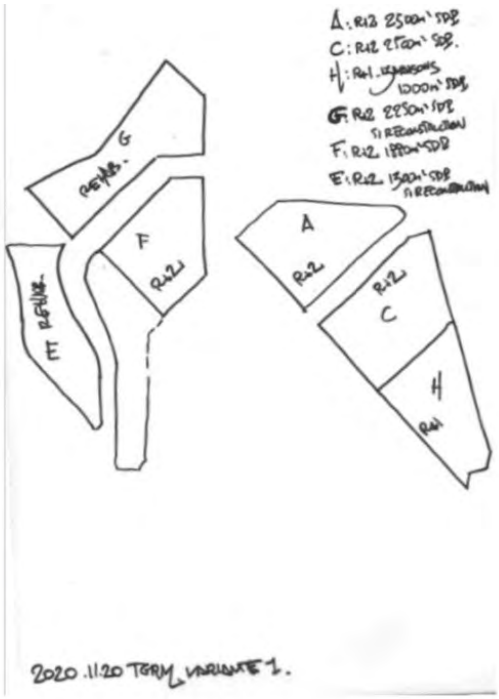




Premières esquisses - non contractuelles - de l'opération d'aménagement après démolition (notamment) des bâtiments A et C

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022





Premières esquisses - non contractuelles - de l'opération d'aménagement après démolition (notamment) des bâtiments A et C

1.2.2.3 TRAVAUX OBLIGATOIRES

La carence du syndicat secondaire du bâtiment A ayant été déclarée, la Métropole Aix Marseille Provence, via son concessionnaire, souhaite poursuivre la maîtrise foncière totale de cet immeuble en vue de sa démolition.

Les travaux de démolition de l'immeuble pourront débuter à l'issue de l'acquisition publique de ce syndicat secondaire et notamment via une prise de possession anticipée des lieux. Ces travaux seront précédés par le désamiantage du bâtiment (les résidus d'amiante devant être retirés ou isolés pour éviter qu'ils se propagent dans l'air au moment de la démolition) et se termineront par l'aménagement du terrain.

A cet égard, CDC Habitat Action Copropriétés effectuera l'ensemble des travaux avec l'appui d'opérateurs techniques (maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises).

Les travaux préparatoires seront les suivants :

- Neutralisation des réseaux EAU, EDF, GDF et mise en sécurité ;
- Dépose et curage des matériaux contenant des matériaux dangereux (amiante, plomb,....) ;
- Conditionnement, stockage et évacuation des déchets de curage.

Après la réalisation des travaux préparatoires, le bâtiment A sera démoli en totalité y compris les infrastructures et les fondations.

Le bâtiment A est à proximité du bâtiment C qui est voué également à la démolition aux termes de la procédure de carence et d'expropriation le concernant. Les calendriers opérationnels risquent d'être cependant différents dès lors que le bâtiment C est encore globalement occupé avec une durée du plan de relogement des occupants de bonne foi et de l'expulsion des squatters aujourd'hui difficilement évaluable. Il est donc très probable que la démolition du bâtiment A soit engagée avant celle du bâtiment C. Dans ce cas de figure, des mesures seront bien évidemment prises pour assurer en tout sécurité l'opération de déconstruction (en cas de démolition par implosion, une évacuation

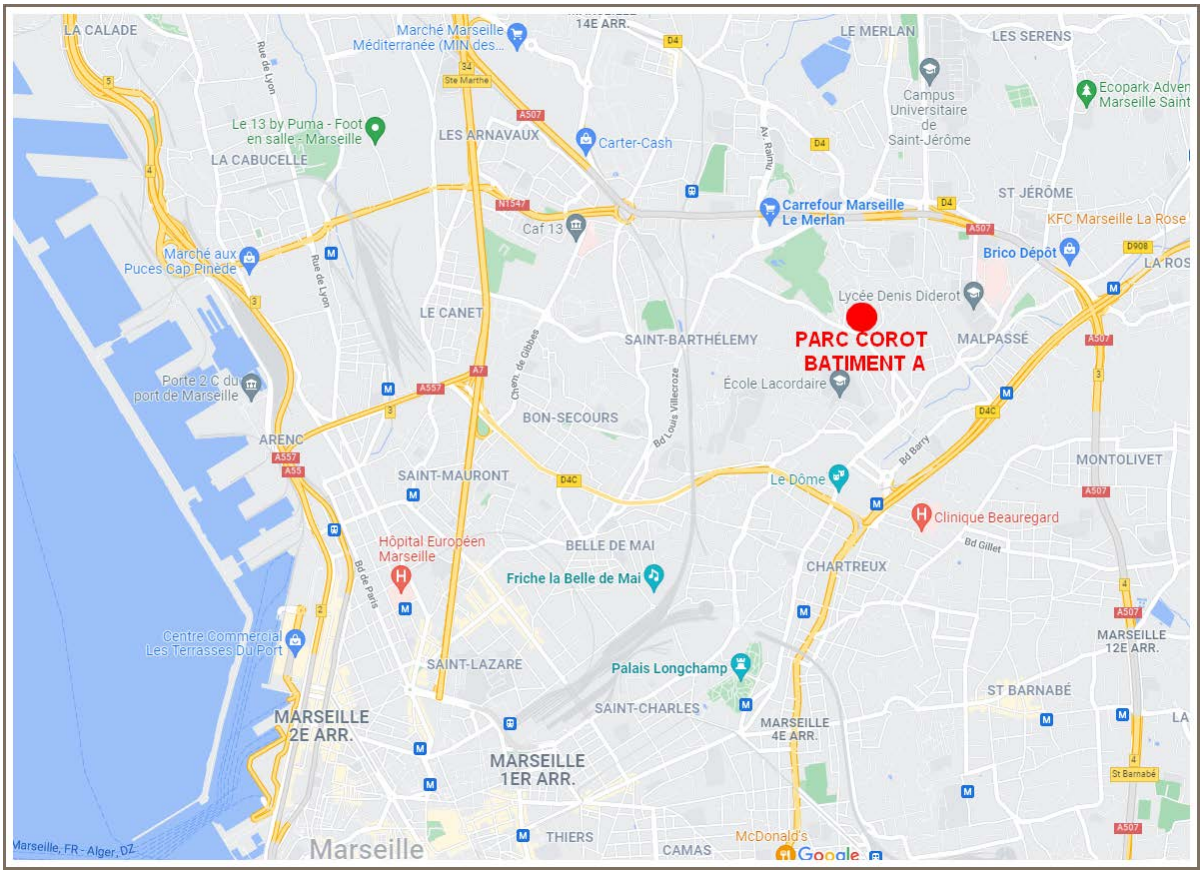
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

temporaire sera organisée) sans qu'il y ait d'impact sur le bâtiment C (y compris sur les garages avoisinants).

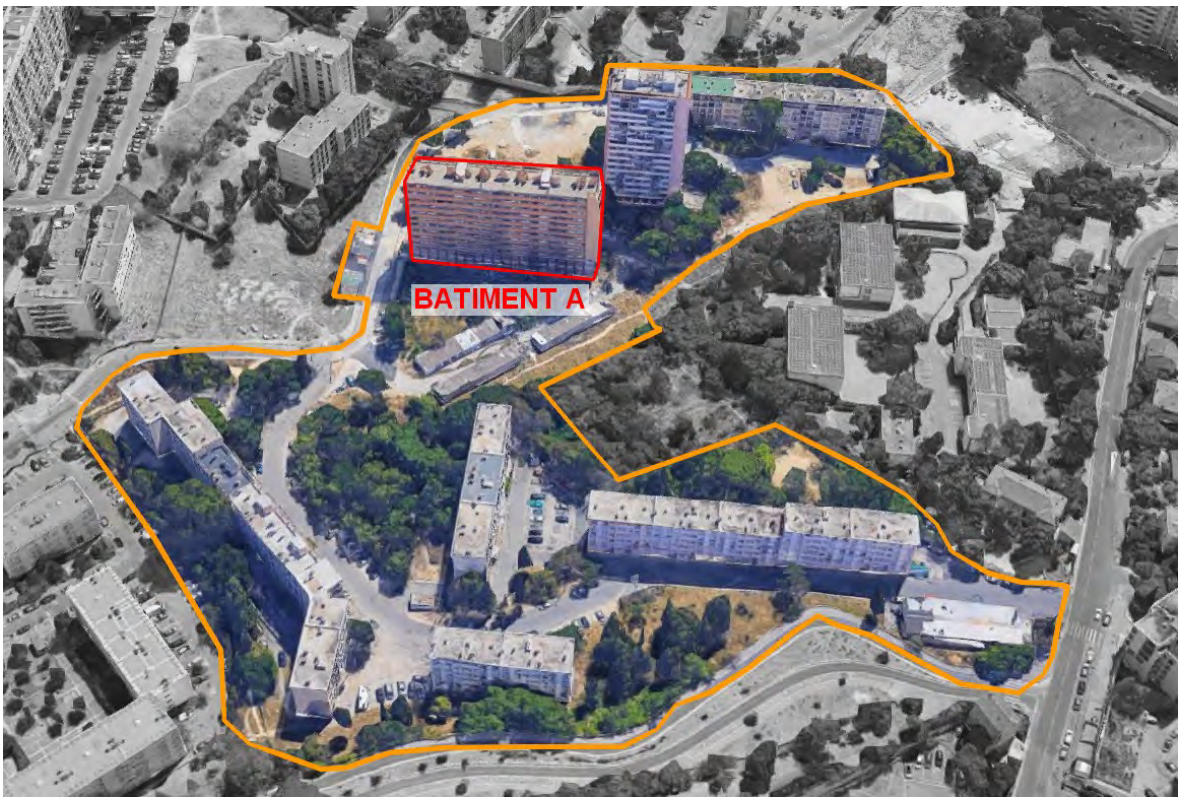
A terme, le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

2 LES PLANS

2.1 LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Plans de situation et de localisation de la copropriété du « Parc Corot » et notamment du bâtiment A (annexe n°27)

2.2 LE PLAN CADASTRAL DE L'IMMEUBLE – SYNDICAT SECONDAIRE BATIMENT A - A EXPROPRIER

Un état parcellaire provisoire et détaillé des lots principaux et secondaires restant à maîtriser au 17 décembre 2021 et devant faire l'objet de la poursuite de la procédure d'expropriation est joint au présent dossier (**annexe n°28).** Cet état parcellaire n'est pas définitif et sera actualisé avant sa transmission à la Préfecture des Bouches-du-Rhône (en vue de la prise de l'arrêté déclarant l'utilité publique et la cessibilité) pour prendre en compte les dernières mutations que le concessionnaire aura régularisé avec certains copropriétaires.

Pour plus de lisibilité et de compréhension de la composition de l'immeuble et des lots restants à acquérir par voie d'expropriation à la date du 17 décembre 2021, un tableau synoptique du bâtiment A est également joint (**annexe n°29**).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Département :
BOUCHES du RHONE

Commune :
MARSEILLE 13EME

Section : A
Feuille : 888 A 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

130, avenue Corot / traverse Signoret
13013 MARSEILLE - Parc Corot

Parcelles n°888 section A n° 54,56 et 75

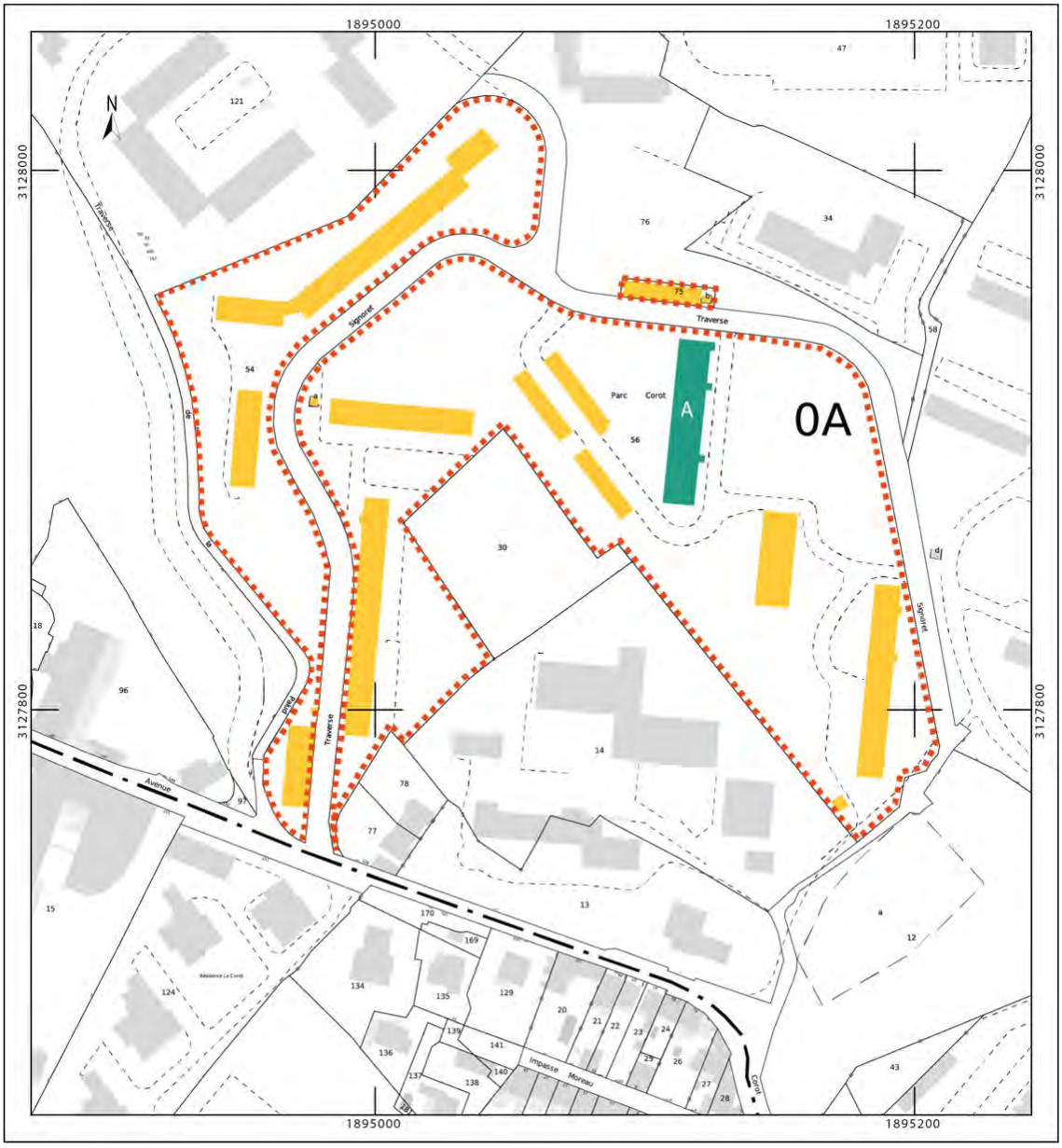
Périmètre cadastral de la copropriété

Emprise bâtie du syndicat secondaire (bloc A) à acquérir

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



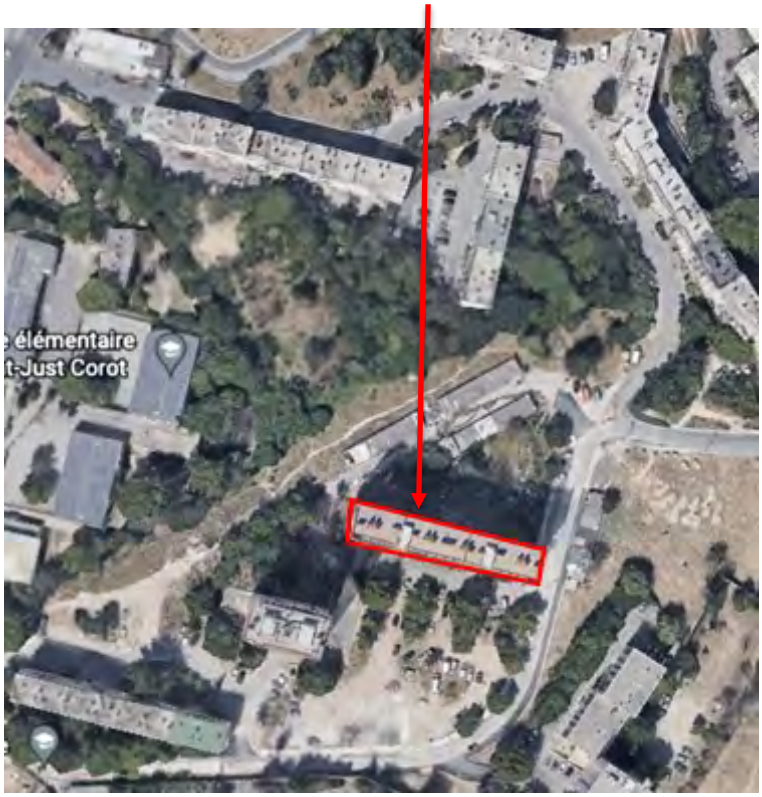
Périmètre cadastral de la copropriété et emprise bâtie du syndicat secondaire – bloc A - à acquérir (annexe n°30)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2.3 LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE – SYNDICAT SECONDAIRE - À EXPROPRIER



Bâtiment A



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3 L'EVALUATION SOMMAIRE DU COUT DE L'OPERATION

- EVALUATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION : Selon les premières estimations, le coût de la démolition du bâtiment A (frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques inclus) s'établirait à 2.112.000 € H.T soit **2.534.400 € T.T.C**.

-EVALUATION DES DEPENSES FONCIERES : Au 17/12/2021, CDC Habitat Action Copropriétés, s'est rendu propriétaire, par voie amiable, de **54 logements** sur le bâtiment A (représentant, avec les lots secondaires – caves -, un total de **108 lots**) pour un montant de **945.325 euros** (hors frais notariés).

CDC HAC a sollicité le Pôle d'Évaluation Domaniale du département des Bouches-du-Rhône (PED 13) afin que soit réalisée une Estimation Sommaire et Globale (E.S.G) sur le bâtiment A. Cette estimation a été fixée le 16 décembre 2021 et représente un montant de **4.594.000 euros H.T**, indemnité de réemploi et aléas y compris (**annexe n°31).**

DÉTAIL DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE EN MATIÈRE D'ACQUISITION FONCIÈRE	**PRIX (en EUROS)**
Indemnité principale (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**3.480.000 euros** (TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS)
Indemnité de remploi (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**349.000 euros** (TROIS CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS)
Aléas (20 %) (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**765.000 euros** (SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS)
Total avec aléas (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**4.594.000 euros** (QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE EUROS)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

A ce stade, l'E.S.G permet d'avoir une vision d'ensemble du coût de l'opération sur le plan foncier et répond notamment aux exigences de l'article L.615-6 II du code de la construction et de l'habitation ("*..Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût...*". Elle correspond à une enveloppe financière globale d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain. Elle est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens et globale car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens. Elle constitue un élément déterminant et obligatoire du présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique devant être approuvé par la Métropole AMP lors de sa prochaine assemblée délibérante ; dossier qui sera, par la suite et après avoir été mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois, transmis par l'autorité expropriante au Préfet qui devra apprécier et déclarer l'utilité publique de l'opération.

En outre, il est bien précisé que des évaluations détaillées devront être établies ultérieurement par le PED 13 une fois le présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique adopté lors d'un conseil métropolitain et ce, pour les besoins de la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité par la Préfecture des Bouches-du-Rhône qui fixera notamment le montant de l'indemnité provisionnelle à allouer à chaque copropriétaire. Ces évaluations tiendront compte de la situation particulière – tant physique que juridique – de chaque bien (lot par lot et pour chaque copropriétaire concerné et seront réalisées conformément aux dispositions de l'**article L. 615-8 alinéa 4** du code de la construction et de l'habitation : "*La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L.615-6 du présent code et le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L.511-2 du présent cod*e".

En outre, il est rappelé que le bâtiment A correspond à un syndicat secondaire qui a une autonomie d'existence et de gestion par rapport au syndicat principal. Pour autant, les lots le composant comportent une fraction indivise du syndicat principal à qui revient la gestion des espaces verts/communs à tous les blocs, des voies privées et des réseaux d'évacuation de l'ensemble immobilier du parc Corot. L'expropriation d'un bloc représentant un syndicat secondaire suppose que l'on exproprie son assiette foncière. A cet égard, il sera donc prévu le versement d'une indemnité de dépossession foncière au bénéfice du syndicat principal de la copropriété représenté par le cabinet AJAssociés, à proportion du terrain nu correspondant à l'emprise au sol du bien exproprié (soit le bâtiment A – syndicat secondaire, indemnité sur laquelle il faudra déduire un abattement pour encombrement. A ce titre et pour conforter cette méthode de calcul, il est fait référence à un arrêt rendu par la Cour de Cassation le 10 juillet 2012 qui amende ce principe (**annexe n°32**).

Une procédure de scission de copropriété sera engagée à posteriori de l'expropriation de la même manière que l'avait fait la ville de Marseille en 1992 comme cela résulte de l'analyse du règlement de copropriété modificatif qui a été pris en suite de la maîtrise foncière du bloc B par la puissance publique (**annexe n°33**.

A ce stade, l'indemnité due au syndicat principal n'a pas été intégrée par le PED 13 dans l'Estimation Sommaire et Globale même si elle pourrait être contenue, en partie et sous toutes réserves, dans la ligne "Aléas". S'il est juridiquement acté que le syndicat principal est redevable d'une indemnité, celle-ci sera alors détaillée et isolée au même titre que les indemnités dues aux expropriés dans un second temps en vue de la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

En l'état, le coût total **prévisionnel** de l'opération (foncier & travaux est estimé à environ **6.706.000 euros**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE GLOBALE DE L'OPÉRATION (H.T)

DÉPENSE TOTALE EN MATIÈRE D'ACQUISITION FONCIÈRE (Indemnité globale de dépossession – remploi et aléas y compris)	**4.594.000 € H.T**
DEPENSES LIEES A LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION DE DÉMOLITION (Travaux et études d'ingénierie)	**2.112.000 € H.T**
DÉPENSE PRÉVISIONNELLE GLOBALE DE L'OPÉRATION	**6.706.000 € H.T**

4 PLAN DE RELOGEMENT

Suite à la prise de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 23 novembre 2018 et l'évacuation complète du bâtiment A le 28 novembre 2018, l'immeuble est depuis intégralement vacant avec des accès sécurisés.

Il est important d'indiquer qu'une majeure partie des derniers occupants était sans droit, ni titre et n'était donc pas éligible à une solution d'hébergement temporaire et donc encore moins de relogement définitif.

A ce titre et lors de l'évacuation des lieux, des constats ont été dressés par le biais d'un huissier de justice pour répertorier et dissocier avec le plus de justesse possible, les occupants titrés justifiant d'un bail, des squatters (**annexe n°34**).

Faute pour les copropriétaires d'avoir assuré l'obligation d'hébergement temporaire de leurs locataires, la ville de Marseille et la métropole AMP, avec l'appui des bailleurs sociaux Habitat Marseille Provence (HMP) et 13 Habitat, se sont substituées en la prenant à sa charge.

30 ménages (dont 28 locataires et 2 propriétaires occupants) représentant environs 60 adultes et 89 enfants, ont été pris en charge par la collectivité au titre d'un hébergement temporaire. **25 ménages** ont signé des nouveaux baux dans le parc social et ce, à titre de relogement définitif et il est à préciser que **2 ménages** ont fait l'objet d'une expulsion pour non-respect des termes de la convention d'occupation précaire signée avec le bailleur social (non-paiement du loyer).

A ce jour, il reste **3 occupants** en parc-relais (sous conventions d'occupation précaire) et pour lesquels des propositions de relogement définitif sont en cours de régularisation (**annexe n°35).**

En l'état de ces actions précédemment entreprises et consécutives à une procédure de police spéciale du Maire, aucun plan de relogement n'est donc à prévoir sur le bâtiment A. Il sera veillé, en lien avec les services de la ville de Marseille et de la Métropole AMP, à ce que les trois derniers occupants puissent intégrer un logement définitif dans le parc social en signant de nouveaux baux.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE N°1 : 48
Délibération DEVT n°004-4210/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 28 juin 2018.

ANNEXE N°2 : 54
Délibérations DEVT n°006-6812/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 26 septembre 2019 et DEVT n°004-7135/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 24 octobre 2019.

ANNEXE N°3 : 67
Extraits du traité de concession d'aménagement passé entre la Métropole Aix-Marseille Provence & CDC HAC, mandataire du groupement.

ANNEXE N°4 : 96
Lettre d'information n°1 diffusée par CDC Habitat Action Copropriété & la Métropole Aix Marseille Provence.

ANNEXE N°5 : 100
Jugement rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille et constatant l'état de carence du syndicat secondaire de copropriété – bâtiment A.

ANNEXE N°6 : 116
Jugements rendus le 13 janvier 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et désignant Me GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H de la copropriété du Parc Corot.

ANNEXE N°7 : 137
Ordonnance rendue le 31 octobre 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et étendant la mission d'administration provisoire confiée à Me GILLIBERT au syndicat secondaire des commerces.

ANNEXE N°8 : 140
Ordonnances rendues le 31 août 2018 pour le syndicat principal, les syndicats secondaires A, C, E, F, G et H, le 17 janvier 2019 pour le syndicat secondaire des commerces et le 13 juin 2019 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et remplaçant la mission d'administration provisoire confiée à Me GILLIBERT en la confiant au cabinet AJAssociés pris en la personne de Me Nicolas DESHAYES.

ANNEXE N°9 : 171
Ordonnances rendues le 19 février 2019 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et le 1er mars 2019 pour le syndicat principal par le Tribunal Judiciaire de Marseille et étendant les pouvoirs confiés à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°10 : 193
Ordonnances rendues le 22 janvier 2020 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et le syndicat principal par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE N°11 : 201
Ordonnance rendue le 19 juin 2020 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°12 : 203
Ordonnance rendue le 20 novembre 2020 pour le syndicat secondaire des commerces par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°13 : 205
Ordonnances rendues le 18 janvier 2021 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et pour le syndicat principal par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°14 : 227
Ordonnance rendue le 11 juin 2021 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°15 : 229
Ordonnance rendue le 29 octobre 2021 pour le syndicat secondaire des commerces par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

ANNEXE N°16 : 232
Diagnostic économique et social du bâtiment A réalisé par CITEMETRIE en octobre 2018.

ANNEXE N°17 : 257
Extraits du diagnostic technique de la copropriété du Parc Corot réalisé par CITEMETRIE en novembre 2018.

ANNEXE N°18 : 296
Extraits de l'analyse comptable, juridique et financière de la copropriété du Parc Corot réalisée par URBANIS en novembre 2021.

ANNEXE N°19 : 304
Requête aux fins de désignation d'un expert judiciaire déposée le 20 août 2018 par Me GILLIBERT.

ANNEXE N°20 : 308
Ordonnance rendue le 31 août 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et désignant Messieurs CARTA et CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires.

ANNEXE N°21 : 310
Assignation délivrée le 26 mars 2019 par le cabinet AJAssociés aux fins de faire désigner des experts judiciaires sur le bâtiment A avec la mission prévue aux dispositions de l'article L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE N°22 : 320
Ordonnance rendue le 10 avril 2019 par le Tribunal de Grande Instance Marseille et désignant Messieurs CARTA et CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires.

ANNEXE N°23 : 326
Rapports d'expertises déposés le 30 novembre 2020 par Messieurs CARTA & CHAMOULEAU.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE N°24 : 436
Arrêté du 28 juin 2018 portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène concernant les espaces extérieurs du Parc Corot.

ANNEXE N°25 : 465
Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018.

ANNEXE N°26 : 477
Rapport d'expertise de M. GENTILETTI.

ANNEXE N°27 : 504
Plans de situation et de localisation de la copropriété du Parc Corot.

ANNEXE N°28 : 507
État parcellaire provisoire des lots à exproprier sur le bâtiment A arrêté à la date du 17/12/2021.

ANNEXE N°29 : 525
Synoptique foncier du bâtiment A arrêté à la date du 17/12/2021.

ANNEXE N°30 : 527
Plan parcellaire avec identification de l'emprise foncière du bâtiment A.

ANNEXE N°31 : 529
Estimation Sommaire et Globale du bâtiment A remise par le PED des Bouches-du-Rhône le 16 décembre 2021.

ANNEXE N°32 : 534
Arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation le 10 juillet 2012.

ANNEXE N°33 : 539
Scission de copropriété du bâtiment B et modification du règlement de copropriété le 8 avril 1992 (extraits).

ANNEXE N°34 : 554
Extraits anonymisés des constats d'huissier dressés lors de l'évacuation du bâtiment A.

ANNEXE N°35 : 571
Bilan des actions de relogement de la collectivité publique suite à l'évacuation du bâtiment A (synoptique & copie des nouveaux baux conclus ainsi que des conventions d'occupations précaires).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°1

Délibération DEVT 004-4210/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 28 juin 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 juin 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Frédérick BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Marcel MAUNIER - Moussa BENKACI représenté par Jacques BOUDON - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Patrick BORÉ représenté par Jean-Louis TIXIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Michel BOULAN représenté par Joël MANCEL - Jean-Louis CANAL représenté par Loïc GACHON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Bruno CHAIX représenté par Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Carine ROGER - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Sandra DALBIN représentée par Patrick PADOVANI - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Jacky GERARD représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Eliane ISIDORE représentée par Henri CAMBESSEDES - Albert LAPEYRE représenté par Josette VENTRE - Eric LE DISSÈS représenté par Jean MONTAGNAC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Richard MIRON représenté par Jean-Claude DELAGE - Stéphane PICHON représenté par Bernard JACQUIER - Roger PIZOT représenté par Sophie DEGIOANNI - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Bernard RAMOND représenté par Arnaud MERCIER - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Serge ANDREONI - Jacques BESNAïNOU - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Claude FILIPPI - Mireille JOUVE - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Philippe VERAN - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Madame et Messieurs :
Samia GHALI représentée à 11h08 par Eugène CASELLI - Eric CASADO représenté à 11h20 par François BERNARDINI - Gilbert FERRARI représenté à 11h20 par Nicole JOULIA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Chrystiane PAUL à 10h50 - Roger PELLENC à 10h51 - Elisabeth PHILIPPE à 11h07 - Marie MUSTACHIA à 11h07 - Frédéric VIGOUROUX à 11h15 - Frédéric COLLART à 11h25 - Loïc GACHON à 11h25 - Georges ROSSO à 11h25 - Henri CAMBESSEDES à 11h25 - Roger MEI à 11h26 - Antoine MAGGIO à 11h32 - Marcel MAUNIER à 11h47 - Emmanuelle SINOPOLI à 11h56 - Henri PONS à 12h00 - Jean-Pascal GOURNES à 12h00 - Arlette FRUCTUS à 12h00 - Pascal MONTECOT à 12h00 - Albert GUIGUI à 12h00 - Philippe GINOUX à 12h00 - Auguste COLOMB à 12h00 - Mireille BALETTI à 12h05 - Jules SUSINI à 12h13 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 12h30 - Nouriati DJAMBAE à 12h30 - Roland BULM à 12h32 - Patrick VILORIA à 12h35 - Richard FINDYKIAN à 12h33 - Nathalie FEDI à 12h32 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 12h35 - Francis TAULAN à 12h35 - Dominique FLEURY-VLASTO à 12h36 - Pascale MORBELLI à 12h37 - Marie-Claude MICHEL à 12h37 - Jean-Claude MONDOLINI à 12h37 - Stephane RAVIER à 12h39.

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 004-4210/18/CM

■ Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement relative à l'opération d'aménagement pour le Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement

MET 18/7430/CM

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le Parc Corot est une copropriété abritant une population estimée à 1000 habitants. L'ensemble est constitué de 12 bâtiments, sur un terrain de 4,81 hectares : 7 immeubles d'habitation comportant 375 logements et 377 caves, 4 bâtiments comprenant 40 garages, dont 2 sont utilisés comme lieu de culte, et un petit centre commercial (5 commerces). Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

Le Parc Corot est situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot », et concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé » englobant principalement les groupes d'habitat social de Saint-Paul, du plateau de Villecroze, de Malpassé et des Olivers A, Lilas et Mimosas. Le protocole de préfiguration a été signé par la Métropole avec l'ANRU le 21 décembre 2017. L'objectif est de contractualiser avec l'ANRU dans les 24 mois sur chaque site.

Le Parc Corot a bénéficié d'une intervention publique depuis plusieurs années : ainsi le bâtiment B a été démoli en 1989 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat Insalubre (RHI) conduite par la Ville de Marseille, et le Parc a été intégré en 2006 au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Saint-Paul. Le PRU a notamment permis de contribuer au désenclavement du Parc par la création par notre collectivité de la rue Jean Marsac, de réhabiliter le groupe d'habitat « Saint Paul » mitoyen (HMP), et de lancer la création par la Ville de Marseille d'un nouvel équipement social pour le quartier. De plus une offre locative diversifiée a été apportée par l'édification à proximité par l'Association Foncière Logement de la résidence « Les Terrasses du Parc ».

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles est confrontée la copropriété, aussi bien du point de vue de sa gestion, que de la vétusté du bâti et des équipements communs, de l'état de dégradation avancé des espaces collectifs, ainsi que de la grande fragilité économique et sociale de nombre des résidents.

Ces constats ont conduit la Ville de Marseille à saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône en vue de la mise en place d'un plan de sauvegarde (PDS), dont il a fixé par arrêté du 22 janvier 2016 la composition de la commission d'élaboration.

Le 13 janvier 2017 le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Marseille a désigné Vincent Gillibert, SCP Gillibert et associés, comme administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H, à l'exception du bâtiment D, du centre commercial, et des garages. Puis, le 31 octobre 2017, la SCP Gillibert et associés a également été chargée par le TGI de l'administration provisoire du centre commercial.

Le programme d'action proposé dans ce projet repose sur trois modes d'interventions différents :

- Il s'agit d'une part d'engager l'appropriation publique, à fonder sur un constat de carence, des syndicats secondaires des deux bâtiments les plus élevés, A et C (95 et 66 logements). Ces bâtiments très dégradées cumulent les handicaps et s'en trouvent fortement fragilisés : absence de propriétaires occupants, concentration des bailleurs indélicats ou absentéistes, indécence de nombreux logements, dégradation des équipements collectifs et impayés de charges très élevés. L'objectif est d'acquérir au plus vite la totalité des lots de ces 2 immeubles par voie amiable et/ou

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'expropriation et de déterminer leur devenir dans le cadre du projet de développement du site. Les lots ainsi acquis seront neutralisés.

- Par ailleurs, il est également envisagé d'apporter un soutien aux petites copropriétés D, E, F, G et H (soit 214 logements), et aux commerces. Ces immeubles pourraient bénéficier d'aides financières de l'ANAH et des collectivités dans le cadre de travaux de requalification des parties communes et privatives. Des logements pourraient être acquis, d'une part pour résorber les dettes de charges, d'autre part pour accueillir les occupants des immeubles A et C. Ces acquisitions permettront également d'éviter l'installation de « marchands de sommeil » et contribueront à renforcer la gestion syndicale.

- Enfin l'opération vise également à accompagner le démembrement du syndicat principal et d'individualiser chacun des immeubles, en conservant, dans un premier temps, la gestion des équipements communs par une Union Syndicale Libre (USL). Une deuxième phase, à réaliser dans le contexte du NPNRU, permettra d'accompagner l'autonomisation complète des copropriétés, leurs réseaux, leurs aires de stationnements ainsi que leurs espaces verts, autour d'un nouveau maillage d'espaces publics, et de confier à chacune un statut de copropriété.

Pour la réalisation de cette opération d'aménagement, il est proposé d'avoir recours à une concession d'aménagement en application des articles L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et désigner ainsi un opérateur spécialisé. Le concessionnaire devra mettre en œuvre le projet défini par la Métropole et financé par l'ANRU, et assurer les missions suivantes :

- Les acquisitions par voie amiable des immeubles ou des lots, par voie de préemption ou d'expropriation ;
- l'acquisition de terrains voisins, maîtrisés par la ville de Marseille, le bailleur social Habitat Marseille Provence ou autres, en vue de leur valorisation dans le cadre du NPNRU ;
- les relogements nécessaires préalables aux démolitions et l'accompagnement social des ménages ;
- La neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à la démolition ;
- La gestion et l'entretien courant des logements acquis dans les immeubles à conserver ;
- La démolition des bâtiments et la remise en état des sols ;
- La cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés ;
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires.
- la coordination d'ensemble et l'animation nécessaire à la conduite de ces actions ;

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine sera appelée à participer au déficit du bilan d'opération au meilleur taux fixé par son règlement ou son Conseil d'administration.

L'opération d'investissement 20181061000 , « Concession d'aménagement Parc Corot », d'un montant de 18 000 000 euros TTC , inscrite au budget et enregistrée dans le programme 06, doit être affectée afin d'en permettre la réalisation.

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

Le Conseil 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 ;

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 juin 2018.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot ;
- Qu'il est nécessaire de coordonner ces interventions dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ;
- Qu'il convient de procéder à l'affectation pour un montant total de 18 000 000 euros TTC de l'opération d'investissement afin de permettre sa réalisation ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'inscrire les crédits de paiement y afférents ;

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées la création et l'affectation de l'opération d'investissement 2018106100 « Concession d'aménagement Parc Corot» pour un montant de 18 000 000 euros TTC, enregistrée dans le programme 06.

Article 2 :

Sont inscrits aux budgets 2018 et suivants les crédits de paiement nécessaires.

L'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est établi comme suit :
Année 2019 : 500 000 euros
Année 2020 : 2 100 000 euros
Années suivantes : 15 400 000 euros

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°2

Délibérations DEVT n°006-6812/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 26 septembre 2019 et DEVT n°004-7135/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 24 octobre 2019.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 174 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Serge ANDREONI représenté par Pascal MONTECOT - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Moussa BENKACI représenté par Odile BONTHOUX - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Frédérick BOUSQUET représenté par Michèle EMERY - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Marie-

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Arlette CARLOTTI représentée par Bernard MARTY - Maurice CHAZEAU représenté par Jacques BOUDON - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Martine RENAUD - Auguste COLOMB représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Monique CORDIER représentée par Laure-Agnès CARADEC - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Bernard DESTROST représenté par Jérôme ORGEAS - Olivier FREGEAC représenté par Alexandre GALLESE - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINE - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Daniel HERMANN - Philippe GRANGE représenté par Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI représenté par Joël MANCEL - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - André JULLIEN représenté par Patrick PIN - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Serge PEROTTINO - Marie-Louise LOTA représentée par Catherine PILA - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Michel MILLE représenté par Didier KHELFA - Richard MIRON représenté par Gérard CHENOZ - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Patrick PADOVANI représenté par Solange BIAGGI - Stéphane PAOLI représenté par Philippe DE SAINTDO - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Muriel PRISCO représentée par Gérard POLIZZI - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Patrick VILORIA représenté par Véronique PRADEL - David YTIER représenté par Nicolas ISNARD - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Michel CATANEO - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Jean-Claude FERAUD - Samia GHALI - Bruno GILLES - Albert GUIGUI - Eliane ISIDORE - Marie MUSTACHIA - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Florian SALAZAR-MARTIN - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Patrick MENNUCCI représenté à 14h45 par Eugène CASELLI - Marine PUSTORINO-DURAND représentée à 14h45 par Josette VENTRE - Yves VIDAL représenté à 15h15 par Olivier GUIROU - Michel DARY représenté à 16h00 par Marie-France DROPY-OURET - Solange BIAGGI représentée à 16h00 par René BACCINO - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI à 16h25 représentée par Henri CAMBESSEDES.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Dany LAMY à 14h32 - Gérard POLIZZI à 14h45 - Bruno CHAIX à 14h54 - Didier PARAKIAN à 15h15 - Yves VIDAL à 15h15 - Lisette NARDUCCI à 15h17 - Jean-Pierre SERRUS à 15h20 - Antoine MAGGIO à 15h20 - Jacques BOUDON à 15h20 - Eugène CASELLI à 15h25 - Frédéric COLLART à 15h25 - Nathalie LAINÉ à 15h30 - Jean-Louis TIXIER à 15h30 - Sandra DALBIN à 15h31 - Josette FURACE à 15h34 - Roland CAZZOLA à 15h34 - Roland BLUM à 15h52 - Jean ROATTA à 15h53 - Catherine PILA à 15h55 - Bernard MARANDAT à 16h00 - Pascal MONTECOT à 16h02 - Michel LAN à 16h03 - Richard MALLIÉ à 16h03 - Stéphane LERUDULIER à 16h04 - Claude FILIPPI à 16h04 - Jean MONTAGNAC à 16h06 - Céline FILIPPI à 16h10 - Sophie AMARANTINIS à 16h11 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 16h15 - Dominique FLEURY-VLASO à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h09 - Georges ROSSO à 16h15 - Danielle MENET à 16h15 - Eric CASADO à 16h15 - Odile BONTHOUX à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h15 - Nicole JOULIA à 16h15 - Gilbert FERRARI à 16h15 - Philippe DE SAINTDO à 16h15 - Irène MALAUZAT à 16h15 - Frédéric VIGOUROUX à 16h16 - Danielle MILON - Yves MESNARD à 16h20 - Patrick PIN à 16h20 - Sophie DEGIOANNI à 16h20 - Jean-Pascal GOURNES à 16h20 - Frédéric VIGOUROUX à 16h20 - Guy ALBERT à 16h20 - Maryse RODDE à 16h20 - François BERNARDINI à 16h20 - Gaëlle LENFANT à 16h20 - Bernard MARTY à 16h20 - Christian PELLICANI à 16h20 - Pierre COULOMB à 16h20 - Jean-Claude DELAGE à 16h23 - Sylvaine DI CARO à 16h23 - Francis TAULAN à 16h23 - Jules SUSINI à 16h23 - Jean-Louis CANAL à 16h24 - Richard FINDYKIAN à 16h27 - Christophe AMALRIC à 16h29 - Jacky GERARD à 16h30 - Florence MASSE à 16h36 - Mireille BALLETTI à 16h37 - Eric LE DISSES à 16h3 - Claude VALLETTE à 16h39 - Albert LAPEYRE à 16h43 - Dominique TIAN à 16h45 - Remi MARCENGO à 16h45 - Danièle GARCIA à 16h50.

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 006-6812/19/CM

■ Approbation du lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du principe de la constitution de la Commission d'Appels d'Offres spéciale pour l'attribution de la concession d'aménagement relative aux copropriétés du Parc Corot

MET 19/11846/CM

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

Le Parc Corot est un ensemble immobilier privé situé 130, avenue Corot, dans le 13ème arrondissement de Marseille, sous le régime de la copropriété.

Le Parc Corot abrite une population estimée à 1000 habitants. L'ensemble est constitué de 12 bâtiments, sur un terrain de 4,81 hectares : 7 immeubles d'habitation comportant 376. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que le syndicat du bâtiment des commerces et celui des garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

Le Parc Corot est situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot », et concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé » englobant principalement les groupes d'habitat social de Saint-Paul, du plateau de Villecroze, de Malpassé et des Olivers A, Lilas et Mimosas. Le protocole de préfiguration a été signé par la Métropole avec l'ANRU le 21 décembre 2017 avec pour l'objectif de contractualiser avec l'ANRU dans les 24 mois sur chaque site.

Le Parc Corot a bénéficié d'une intervention publique depuis plusieurs années : ainsi le bâtiment B a été démoli en 1989 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat Insalubre (RHI) conduite par la Ville de Marseille, et le Parc a été intégré en 2006 au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Saint-Paul. Le PRU a notamment permis de contribuer au désenclavement du Parc par la création par notre collectivité de la rue Jean Marsac, de réhabiliter le groupe d'habitat « Saint Paul » mitoyen (HMP), et de lancer la création par la Ville de Marseille d'un nouvel équipement social pour le quartier. De plus une offre locative diversifiée a été apportée par l'édification à proximité par l'Association Foncière Logement de la résidence « Les Terrasses du Parc ».

Le bâtiment A, comportant 96 logements, a été évacué puis neutralisé par notre collectivité en décembre 2018 suite à l'arrêté municipal du 11 décembre 2018 notifiant l'insécurité des équipements communs.

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles est confrontée la copropriété, aussi bien du point de vue de sa gestion, que de la vétusté du bâti et des équipements communs, de l'état de dégradation avancé des espaces collectifs, ainsi que de la grande fragilité économique et sociale de nombre des résidents.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création du plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot ».

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé 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.

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ce protocole recense notamment le Parc Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement pour le Parc Corot.

Il est désormais proposé, en premier lieu d'approuver la mise en œuvre de cette opération par le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable à la conclusion d'une concession d'aménagement sans transfert de risque.

Le concessionnaire aura pour missions principales :

- d'acquérir par tous moyens et gérer des lots de copropriété, puis selon les situations de les réhabiliter ou de les neutraliser, d'assurer le relogement des ménages quand cela sera nécessaire,

- de porter les procédures publiques d'expropriations, puis déconstruire les immeubles voués à démolition, les neutraliser et gérer leurs terrains d'assiette.

- de participer, en appui des instances de gestion des syndicats de copropriété, au rétablissement de la gestion des parties communes à court moyen et long terme, notamment par la scission de la copropriété en autant de parcelles que de syndicats de copropriété, la dissolution du syndicat principal et la création d'une Union syndicale libre (USL),

- de réaliser et remettre à niveaux les espaces et les équipements publics nécessaires, des échanges dans ce sens ont été engagés avec la Direction de l'Aménagement de l'espace public;

- céder à terme les lots de copropriétés et les parcelles viabilisés à des acquéreurs institutionnels ou privés.

Cette procédure sera menée conformément aux règles de la deuxième partie du code de la commande publique ainsi qu'aux articles L1414-1 à L. 1414-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu du montant des divers produits de la concession, la procédure mise en œuvre sera l'une des procédures formalisées prévues par le Code de la Commande Publique pour la passation des marchés publics.

En second lieu, dès lors que l'article R 300-11-2 du Code l'Urbanisme prévoit que ce type de concession d'aménagement est attribué par une commission d'appel d'offres composée de manière dérogatoire conformément à l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission (…)* ».

Il est en conséquence proposé d'approuver le principe de création de cette commission, d'en fixer les modalités de fonctionnement, et les modalités de dépôt de liste en vue de la désignation de ses membres lors d'une prochaine réunion du Conseil de la Métropole.

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

Le Conseil 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 ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot à Marseille (13013) ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé le 21 décembre 2017 ;
- La délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille ;
- la délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 relative au projet d'aménagement pour le Parc Corot ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 septembre 2019.

Ouï 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 d'un 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 Corot » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- Qu'une Commission d'appel d'offres doit être constituée en application de l'article L1414-2 du Code général des collectivités territoriales et des articles R300-11-2 et R.300-9 du Code de l'urbanisme qui disposent que « lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission (…) ».

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence pour l'attribution d'un contrat de concession d'aménagement sans transfert de risque économique relatif à la copropriété Parc Corot à Marseille.

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Article 2 :

Habilite Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant à signer la concession, après attribution de la concession d'aménagement par la Commission d'appel d'offre spéciale qui est chargée de ce choix.

Article 3 :

Est approuvée la constitution d'une Commission d'Appels d'Offres spéciale compétente pour la passation du contrat visé à l'article 1.

Article 4 :

Sont approuvées les modalités de composition et de fonctionnement suivantes de la Commission d'Appel d'Offres.

La Commission est composée d'un président et de 5 membres ayant voix délibérative. Pour chaque membre titulaire il est désigné un suppléant. Un membre titulaire peut être remplacé par tout membre suppléant.

Madame la Présidente de la Métropole ou l'élu métropolitain qu'elle désigne, préside la Commission et a voix délibérative.

Article 5 :

Sont approuvées les conditions de dépôt des listes suivantes :

- Chaque liste doit être déposée avant 17H au secrétariat de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence la veille de la date du Conseil de la Métropole à l'ordre du jour duquel est prévue l'élection des membres de la Commission visée à l'article ; 1

- Chaque liste doit comprendre au maximum 5 titulaires et 5 suppléants. Les listes peuvent néanmoins comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges à pourvoir ;

- En cas d'égalité de restes, le siège revient à la liste qui a obtenu le plus grand nombre de suffrages ;

- En cas d'égalité de suffrages, le siège est attribué au plus âgé des candidats susceptibles d'être proclamés élus ;

- En application des dispositions de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les membres sont désignés à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence	République Française	Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAïNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Guy ALBERT représenté par Mireille JOUVE - Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Moussa BENKACI représenté par Jean-Jacques POLITANO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Frédérick BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Christine CAPDEVILLE représentée par André JULLIEN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Gaby CHARROUX représenté par Henri CAMBESSEDES - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Frédéric DOURNAYAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Dany LAMY - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Jean-Claude DELAGE représenté par René BACCINO - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINE - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Martine RENAUD - Jacky GERARD représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Marie-Claude MICHEL - Marie-Louise LOTA représentée par Marie-France DROPY-OURET - Laurence LUCCIONI représentée par Michèle EMERY - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Jeanne MARTI représentée par Jacques BESNAïNOU - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Arnaud MERCIER représenté par Joël MANCEL - Richard MIRON représenté par Gérard CHENOZ - Virginie MONNET-CORTI représentée par Catherine PILA - Stéphane PAOLI représenté par Jacques BOUDON - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Roger PIZOT représenté par Jean-Louis CANAL - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSÈS - Muriel PRISCO représentée par Pascale MORBELLI - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Stéphane RAVIER représenté par Sandra DUGUET - Jean ROATTA représenté par Martine VASSAL - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Laure-Agnès CARADEC - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Nathalie FEDI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Isabelle SAVON représentée par Julien RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sylvaine DI CARO - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Josette VENTRE représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick VILORIA représenté par Emmanuelle SINOPOLI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Alexandre GALLESE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Jean-Pierre BAUMANN - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Laurent COMAS - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Bruno GILLES - Albert GUIGUI - Maryse JOISSAINS MASINI - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Marcel MAUNIER - Patrick MENNUCCI - Michel MILLE - Chrystiane PAUL - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Bernard JACQUIER représenté à 14h47 par Patrick PAPPALLARDO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée à 15h15 par Michel ROUX - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 15h20 par Jean MONTAGNAC - CASELLI Eugène représenté à 16h00 par Rolland CAZZOLA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Bernard MARTY à 14h47 - Antoine MAGGIO à 15h00 - Elisabeth PHILIPPE à 15h00 - Marine PUSTORINO-DURAND à 15h15 - Stéphane MARI à 15h15 - Lisette NARDUCCI à 15h15 - Maryse RODDE à 15h15 - Nadia BOULAINSEUR à 15h15 - Samia GHALI à 15h15 - Frédéric VIGOUROUX à 15h20 - Jean HETSCH à 15h30 - Richard MALLIÉ à 15h34 - Patrick PADOVANI à 15h35 - Serge PEROTTINO à 15h45 - Eliane ISIDORE à 16h00 - Sabine BERNASCONI à 16h00 - Gérard BRAMOULLÉ à 16h00 - Didier PARAKIAN à 16h00 - Jean LOUIS CANAL à 16h00 - Jocelyne TRANI à 16h00 - Claude VALETTE à 16h00 - Bernard MARANDAT à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Yves MESNARD à 16h00 - Patrick PIN à 16h00 - André JULLIEN à 16h05 - Jacques BESNAÎNOU à 16h08 - Michel LAN à 16h10 - Marie MUSTACHIA à 16h10 - Pascal MONTECOT à 16h15 - Sophie AMARANTINIS à 16h15 - François BERNARDINI à 16h20 - Christian PELLICANI à 16h20.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 004-7135/19/CM

■ Procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille - Constitution de la Commission d'Appels d'Offres spéciale pour l'attribution de la concession d'aménagement relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille

MET 19/12657/CM

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

Le Parc Corot est un ensemble immobilier privé situé 130, avenue Corot, dans le 13ème arrondissement de Marseille géré sous le régime de la copropriété.

Le Parc Corot abrite une population estimée à 1000 habitants. L'ensemble est constitué de 12 bâtiments, sur un terrain de 4,81 hectares : 7 immeubles d'habitation comportant 376 logements, 5 immeubles à destination de commerces et garages. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

Le Parc Corot est situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot », et concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé » englobant principalement les groupes d'habitat social de Saint-Paul, du plateau de Villecroze, de Malpassé et des Olivers A, Lilas et Mimosas. Le protocole de préfiguration a été signé par la Métropole avec l'ANRU le 21 décembre 2017 avec pour objectif de contractualiser avec l'ANRU dans les 24 mois sur chaque site.

Le Parc Corot a bénéficié d'une intervention publique depuis plusieurs années : ainsi le bâtiment B a été démoli en 1989 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat Insalubre (RHI) conduite par la Ville de Marseille, et le Parc a été intégré en 2006 au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Saint-Paul. Le PRU a notamment permis de contribuer au désenclavement du Parc par la création par notre collectivité de la rue Jean Marsac, de réhabiliter le groupe d'habitat « Saint Paul » mitoyen (HMP), et de lancer la création par la Ville de Marseille d'un nouvel équipement social pour le quartier. De plus une offre locative diversifiée a été apportée par l'édification à proximité par l'Association Foncière Logement de la résidence « Les Terrasses du Parc ».

Le bâtiment A, comportant 96 logements, a été évacué puis neutralisé par la Métropole en décembre 2018 suite à l'arrêté municipal du 11 décembre 2018 notifiant l'insécurité des équipements communs.

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles sont confrontées les copropriétés, aussi bien du point de vue de leur gestion, que de la vétusté du bâti et des équipements communs, de l'état de dégradation avancé des espaces collectifs, ainsi que de la grande fragilité économique et sociale de nombre des résidents.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot ».

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé 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 Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, notre Assemblée a approuvé la création d'une opération d'aménagement pour le Parc Corot.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 004-7135/19/CM

Par délibération n° DEVT 006-6812/19/CM du 26 septembre 2019, notre assemblée a approuvé le lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille.

Dans cette délibération, la Commission Aménagement dédiée au projet a également été constituée. En effet, les principes de son élection (dépôt des listes, modalités de scrutin) ont été exposés.

La procédure de mise en concurrence encadrée par l'ordonnance du 29 janvier 2016 et son décret d'application du 1er février 2016, va se dérouler en plusieurs étapes :

- Publication d'un avis d'un appel public à la concurrence,
- Remise des candidatures puis sélection des candidats admis à remettre une offre,
- Envois du DCE aux candidats admis à présenter une offre,
- Analyse des offres et sélection du candidat retenu,
- Signature du traité.

En conséquence, il convient d'une part de procéder à l'élection de la Commission aménagement dédiée au projet. Elle sera chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les offres reçues puis de proposer la signature de la convention avec le candidat retenu à Madame la Présidente ou son représentant.

Pour rappel, les conditions de dépôt des listes ont été les suivantes :

- Chaque liste devait être déposée avant 17H au secrétariat de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence la veille de la date du présent Conseil de la Métropole à l'ordre du jour duquel est prévue l'élection des membres de la Commission visée à l'article 1 ;

- Chaque liste doit comprendre au maximum 5 titulaires et 5 suppléants. Les listes peuvent néanmoins comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges à pourvoir ;

Au regard des conditions de dépôt des listes définies dans la délibération du 28 juin 2018, l'élection de la concession d'aménagement est proposée.
Une seule liste a été déposée.
L'élection s'est fait par vote électronique.

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

Le Conseil 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 ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot à Marseille ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé le 21 décembre 2017 ;
- La délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille ;
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 relative au projet d'aménagement pour le Parc Corot ;
- La délibération n° DEVT 006-6812/19/CM du 26 septembre 2019, relative au lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative au Parc Corot à Marseille ;

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 22 octobre 2019.

Ouï 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 d'un 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 Corot » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- qu'une Commission d'appel d'offres doit être constituée en application de l'article L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et des articles R300-11-2 et R.300-9 du Code de l'Urbanisme qui disposent que « lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission (…) ».

Délibère

Article unique :

Les titulaires et suppléants nommés ci-dessous ont été élus :

Titulaires

- Xavier MERY

- Arlette FRUCTUS

- Lionel ROYER-PERREAUT

- Richard FINDYKIAN

- Jean-Louis TIXIER

Suppléants

- Monique CORDIER

- Marie-France DROPY-OURET

- Sandra DALBIN

- Patrick PADOVANI

-Marie-Madeleine GEIER-GHIO

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 004-7135/19/CM

Résultats :

Présents : 141

Représentés : 58

Suffrages exprimés : 162

N’ont pas prit part au vote : 37

Vote blanc : 26

Liste 1 : 136

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°3

Extraits du traité de concession d'aménagement passé entre la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE & CDC HAC, mandataire du groupement.

.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRAITE DE CONCESSION

POUVOIR ADJUDICATEUR

Métropole Aix-Marseille-Provence

58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille

OBJET DU MARCHE

Concession d'Aménagement relative au Parc Corot

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente, agissant en vertu de la Délibération n°FAG001-4256/18/M du Conseil de Métropole en date du 20/09/2019

Ci-après dénommée « la Métropole ».

D'UNE PART,

ET :

La société CDC Habitat Action Copropriétés, dont le siège social est située 33 avenue Pierre Mendes France à Paris, au capital de 5 000 0000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 319 036 représentée par son Président, ADESTIA, lui-même représenté par Arnaud Cursente, mandataire d'un groupement réunissant CDC Habitat Action Copropriétés, CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat.

Ci-après dénommé « l'Aménageur ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

D'AUTRE PART.

SOMMAIREEXPOSE DES MOTIFS ET PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE 5
Contexte général de l'opération 5

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 6

Article 1 Objet du contrat 6

Article 2 Documents contractuels 7

Article 3 Missions de l'Aménageur 8

Article 4 Obligations de la Métropole 10

Article 5 Prise d'effet et durée de la concession 10

Article 6 Propriété des documents 11

Article 7 Assurances 11

Article 8 Planification de l'opération 11

Article 9 Cession du contrat 12

Article 10 Domiciliation bancaire 12

Article 11 Indemnité aux tiers 13

Article 12 Pénalités 13

Article 13 IntErEts moratoires 13

Article 14 Règlement des litiges 14

CHAPITRE 2 ACQUISITION DES TERRAINS 15

Article 15 Etablissement du plan parcellaire 15

Article 16 Modalités d'acquisition et de gestion des terrains 15

Article 17 Suivi et contrôle des acquisitions foncières 15

CHAPITRE 3 REALISATION DES AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS 16

Article 18 Travaux à la charge de l'aménageur 16

Article 19 Equipements et infrastructures publics réalisés par l'Aménageur 16

Article 20 Présentation des avant-projets et projets d'exécution 16

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Article 21 Modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux 17

Article 22 Obligations en matière de démarche environnementale pour la réalisation des équipements et espaces publics 17

Article 23 Exécution des travaux objet de l'opération 17

Article 24 –REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE CONCéDANTE ET LA CAS ECHEANT AUX AUTRES COLLECTIVIT és et AUX GESTIONNAIRES OU CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS INTERESSés 18

Article 25 Transfert de Propriété 19

CHAPITRE 4 CESSION DES CHARGES FONCIERES 20

Article 26 Modalités de cession, de concession ou de location des lots 20

Article 27 Cahier des charges de cession, location ou concession des terrains 20

Article 28 Obligations en matière de développement durable et de démarche architecturale 21

CHAPITRE 5 MODALITES FINANCIERES DE L'OPERATION 22

Article 29 Rémunération de l'Aménageur 22

Article 30 Principes de financement 22

Article 31 Evolution du contrat 23

Article 32 Contrôle technique, financier et comptable 24

CHAPITRE 6 MODALITES D'EXPIRATION DU CONTRAT 26

Article 33 Conditions de résiliation 26

34.1. Conditions de résiliation amiable du traité 26

34.2. Conditions de résiliation pour faute au profit de la Métropole 26

34.3. Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général 27

34.4. Conditions de résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire 27

Article 34 Rachat 27

Article 35 Mise en régie 27

Article 36 Conséquences juridiques de l'expiration du contrat 28

Article 37 Conséquences financières de l'expiration du contrat 28

Article 38 Opérations de liquidation 29

Article 39 Sort des contrats avec les tiers 29

Article 40 Sort du boni d'opération 29

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXES 30

ANNEXE 1 DETAIL DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR 31

OPERATIONS FONCIERES 31

SCISSION DES COPROPRIETES 32

AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS DANS LE CADRE DU NPRNU DU GRAND MALPASSE 33

ETUDES PRE-OPERATIONNELLES 34

SUIVI JURIDIQUE, FINANCIER, ADMINISTRATIF ET OPERATIONNEL DES PROCEDURES ET REPORTING 34

ANNEXE 2 PLAN DU PERIMETRE DE LA ZONE 36

ANNEXE 3 SCHEMA ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT 39

ANNEXE 4 LISTE DES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS 42

ANNEXE 5 ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE DEMARCHE ARCHITECTURALE 43

ANNEXE 6 CALENDRIER DE L'OPERATION 46

ANNEXE 7 BILAN D'AMENAGEMENT 47

Bilan d'aménagement 47

ANNEXE 8 GRILLE DE REPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITE ET L'AMENAGEUR 48

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DES MOTIFS ET PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

Contexte général de l'opération

La Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m² et situé sur la Commune de Marseille, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018.

L'assemblée délibérante a émis le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure suivie pour la passation de la concession d'aménagement est celle prévue à l'alinéa 3 de l'article R2124-3 du Code de la Commande Publique, des missions de conception étant confiées à l'aménageur.

Il s'agit dès lors pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de confier à un aménageur diverses missions pour permettre la réhabilitation du site, notamment par la démolition des bâtiments les plus dégradés. L'aménageur assurera la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérés dont il aura fait l'acquisition, afin de permettre la construction de logements hautement qualitatifs et performants énergétiquement, assurant un lien et une mixité sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours. L'aménageur apportera les compléments nécessaires en matière d'équipements publics (amélioration, création de voiries, accès, stationnement), en prenant soin de leur qualité (éclairage et réseaux publics, traitement paysager, respect de l'environnement, qualité architecturale du projet. L'opérateur devra s'insérer dans le contexte juridique de la copropriété et tenir compte du caractère spécifique de l'intervention dans une résidence habitée.

L'objectif de la Métropole Aix-Marseille-Provence est de réaliser une opération exemplaire, dont elle souhaite maîtriser le bilan financier et la constructibilité.

Ceci exposé, les parties ont arrêté la concession d'aménagement suivante :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 OBJET DU CONTRAT

Article 1.1 Objet principal

Le Parc Corot est une résidence localisée 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de la Commune de Marseille.

Un diagnostic social et urbain réalisé dans le cadre du Programme de rénovation urbaine Saint Paul-Corot avec l'ANRU, la Métropole et ses partenaires ont pris acte des difficultés notables auxquelles sont confrontées les copropriétés constituant cette résidence, notamment : dégradation préoccupante du bâti, des équipements collectifs et de la gestion urbaine, impayés de charges, vacance et squats.

Pour ces raisons, la Métropole confie par le présent contrat l'aménagement du Parc Corot et de ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m².

L'aménagement de cette zone doit permettre la mutation de ce quartier vétuste par réhabilitation ou la rénovation du bâti en apportant une offre diversifiée de logements, ainsi que la réalisation d'équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions de l'instauration d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

En vue de la réalisation de sa mission le concessionnaire prendra en charge l'ensemble des missions suivantes comprenant toutes les tâches concourant à l'objet de la convention :

- Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation selon la procédure la plus appropriée en fonction des tranches affermies et présentées dans les articles 1.1 et1.2, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération d'aménagement à long terme.

A noté que les immeubles A et C font actuellement l'objet d'une procédure de carence (expertise en cours), en vue de leur démolition.

- Réaliser les travaux de démolitions

- Gérer et entretenir les biens acquis, occupés ou vacants.

- Neutraliser les logements ou immeubles acquis voués à la démolition.

- Assurer le relogement préalable aux démolitions ainsi que l'accompagnement et le suivi social des ménages de bonne foi, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site en en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés.

- céder les logements ou les terrains à des personnes privées ou à des partenaires institutionnels

- Réaliser l'ensemble des études et des travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et installations diverses. Sur le plan environnemental et énergétique, l'opération doit être exemplaire, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, ainsi que la préservation de l'espace boisé au sein du périmètre.

- Assurer le suivi-animation des Plans de Sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot (syndicat principal et syndicats secondaires) pour faciliter leur redressement ou dans l'attente de leur démolition en cas de déclenchement des tranches 1 et 2.

Le bilan financier correspondant à cette opération est joint en annexe 7.1 « Concession d'aménagement relative au Parc Corot à Marseille – Objet principal ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du présent contrat, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles générales applicables aux contrats administratifs applicables.

Le contenu des lettres circulaires éventuelles répondant aux questions relatives aux pièces contractuelles

ARTICLE 3 MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur assure les missions suivantes :

a. Acquérir auprès des copropriétaires et des propriétaires publics et privés les biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de la zone telle qu'annexée au contrat, soit à l'amiable, soit à l'issue d'une procédure adaptée soit par voie de préemption ou d'expropriation, ainsi que, si cela s'avérait nécessaire, les parcelles ou portions de parcelles voisines incluses dans le périmètre ce concession et aux abords. A ce titre, la métropole délègue à l'aménageur le droit de préemption urbain renforcé et le bénéficie du droit d'expropriation pour l'opération objet du présent traité.

b. Reprise des procédures d'expropriation engagées par l'administrateur judiciaire, en collaboration avec celui-ci, prise en charge de toute mesure incitative ou coercitive nécessaire,

2. Gérer les biens acquis :

a. Gestion locative des logements acquis dans les bâtiments qui n'ont pas à être démolis mais ayant vocation à être réhabilités, relogement éventuel d'occupants en lien avec les services de la Métropole, remises aux normes des logements le nécessitant ;

b. Gestion et neutralisation des lots acquis dans les immeubles à démolir

c. Assistance opérationnelle à l'administrateur provisoire pour la gestion des copropriétés existantes, en fonction des tranches affermies à l'issue de la phase d'études préalables, pouvant aboutir à la liquidation du syndicat principal et/ou à la scission de la copropriété.

L'Autorité Concédante aura libre accès aux biens acquis par l'Aménageur pendant la durée de la concession notamment pour réaliser les contrôles prévus au présent contrat et effectuer la remise des ouvrages selon les modalités prévues ci-dessous ;

3. Relogements des occupants :

Lorsque le concessionnaire acquiert des logements occupés, il assure en liaison avec les administrations intéressées le relogement définitif des occupants et pourvoit au préalable, s'il y a lieu, à leur relogement provisoire. Une charte de relogement réunissant bailleurs, ville, métropole et Etat sera réalisée afin de faciliter le relogement des ménages concernés par les démolitions. Les partenaires publics s'engagent alors à mettre à disposition une partie de leur contingent.

Le concessionnaire prend à sa charge tous les frais liés au relogement : déménagement, MOUS relogement, ASLL…

Le concessionnaire établit pour cela un planning prévisionnel des relogements nécessaires en fonction des besoins opérationnels.

Le concessionnaire fournit un bilan annuel détaille des relogements qui est annexé au Compte rendu à la collectivité (CRAC)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4. Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, en associant obligatoirement la Métropole au choix des prestataires et notamment :
    a. L'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération (études environnementales, études sur le potentiel de réhabilitation des bâtis, etc.),
    b. La maitrise d'œuvre nécessaires à tous les équipements prévus (voiries, espaces verts, etc....),
    c. La production des documents de suivi de l'évolution spatiale de l'opération,
    d. Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
5. Réaliser les travaux et les équipements
    a. Pour la démolition des bâtiments A et C, ainsi que tous bâtiments dont la démolition serait envisagée, suivant le déclenchement des tranches affermies,
    b. Permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures (terrassement, déplacement et création des réseaux, réalisation des espaces communs des résidences et des espaces publics, traitements paysagers, requalification et création de voirie etc.),
6. Assurer le suivi-animation des Plans de Sauvegarde sur les bâtiments D, E, F, G et H ..
7. Assurer la synthèse urbaine (plan de récolement),
8. Assurer la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements et infrastructures destinés à être remis à la Métropole (voirie et espaces publics) et gérés par elle, dans le respect d'une démarche de développement durable,
9. Assurer la commercialisation des terrains, d'immeubles à rénover et des logements acquis dans le cadre de la concession dans les meilleures conditions possibles, en mettant en œuvre :
    a. Toute structure d'accueil et de conseil à l'attention des acquéreurs potentiels,
    b. La cession des terrains et bâtiments réhabilités à divers utilisateurs après accord préalable de la Métropole, la production de toutes attestations, expertises et documents administratifs ou graphiques nécessaires à ses cessions,
    c. La préparation et la signature de tous actes nécessaires,
    d. Le respect et le contrôle de la qualité architecturale et l'intégration paysagère des opérations tel que préconisé par l'architecte d'opération du NPNRU;

10. Procéder, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire en vue de la conception/réalisation des infrastructures et des équipements publics dont il a la maîtrise d'ouvrage, du suivi des autorisation d'urbanisme et administratives ainsi que du bon déroulement des différents chantiers,
11. Pendant toute la durée de la concession, mettre en œuvre sur différents supports la communication visant prioritairement les habitants et les copropriétaires sur les thèmes entrant dans les champs d'action du concessionnaire, ceci en collaboration avec la Métropole dans le contexte ANRU.
12. Accompagner la métropole dans ses demandes de financement auprès de l'ANRU et de l'Anah afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, et tout autre financeur.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13. Assurer le financement et la gestion financière de l'opération, y compris la gestion et le montage de dossiers de subventions, en collaboration étroite avec la Métropole,
14. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Métropole sur les conditions de déroulement de l'opération.
15. Elabore le compte-rendu annuel à la collectivité.

Les missions de l'aménageur sont détaillées en annexe 1, en particulier les missions liées à des entités externes au contrat et selon le phasage de l'opération.

ARTICLE 4 OBLIGATIONS DE LA MÉTROPOLE

La Métropole s'engage à :

1. Remettre à l'Aménageur l'ensemble des études déjà réalisées ou qu'elle a en sa possession.
2. Réaliser toute diligence en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
3. Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur leur participation au financement de ces ouvrages.
4. Déléguer le droit de préemption urbain renforcé
5. Donner le bénéfice du droit d'expropriation au bénéficie de l'aménageur. Il reviendra à l'aménageur de mener la procédure de déclaration d'utilité publique.

Pour l'exécution de la présente concession, la Métropole désigne son représentant légal, le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec faculté de déléguer a(ux) personne(s) de son choix le pouvoir de le représenter, et notamment pour donner l'accord de la Métropole sur les avant-projets d'exécution, pour donner l'accord de la Métropole sur les acquisitions foncières nécessaires à l'opération, pour approuver le choix des acquéreurs de charges foncières, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrages qui la concernent.

ARTICLE 5 PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION

Le présent Contrat est exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il prend effet entre les Parties, lorsque la délibération désignant l'Aménageur et autorisant le Président à signer le présent Contrat, est purgée des délais de recours des tiers et aura acquis un caractère définitif. Sa durée est fixée à 8 ans compte tenu de l'envergure des tâches confiées à l'aménageur et du délai nécessaire à la réalisation d'une telle opération d'aménagement à compter de sa date de prise d'effet.

La concession peut faire l'objet d'avenants pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties ou en cas d'inachèvement de l'opération à la date d'échéance du contrat, dans respect des textes, de la réglementation et de la jurisprudence applicables à l'exécution des contrats publics.

La concession ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 6 PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et documents établis en application du présent contrat deviennent propriété de la Métropole, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés et des principes de protection des données relevant du secret industriel et commercial de l'Aménageur. Toutes ces études et documents sont transmis à la Métropole sous un délai de 15 jours calendaires à première demande.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la Métropole les documents confidentiels qui peuvent lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 7 ASSURANCES

L'Aménageur souscrit, si besoin, un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, conformément à la législation en vigueur.

Il doit, si besoin, souscrire des contrats « dommages-ouvrage » et « constructeur non réalisateur » chaque fois qu'il en a l'obligation en application des articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

L'Aménageur transmet à la Métropole les diverses attestations d'assurances qu'il a souscrites ou faites souscrire.

ARTICLE 8 PLANIFICATION DE L'OPÉRATION

Le planning de l'opération est présenté en Annexe 6 en fonction des tranches affermies l'issue des études.

Le non-respect de tout ou partie de ce planning entraîne l'application des clauses prévues à l'Article 12.

Le planning fait l'objet d'une réunion annuelle (CRAC) et les parties étudient l'opportunité d'une évolution. Les modifications induites sont réglées par avenant conformément aux textes et réglementations en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 9 CESSION DU CONTRAT

En aucun cas l'Aménageur ne peut céder, même partiellement, le présent contrat, ni confier sous quelque forme que ce soit son exécution globale à une tierce personne, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Métropole pris en assemblée délibérante. La cession même partielle du présent contrat ou toute modification de la personne en charge d'en assurer l'exécution est entérinée par la conclusion d'un avenant. Le cessionnaire éventuel reprendra à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur telles que résultant de la présente concession.

Faute d'accord exprès, l'Aménageur restera lié par l'ensemble des termes du présent contrat.

Par ailleurs, l'Aménageur informera sans délai la Métropole de toute modification substantielle de son capital.

Toute cession intervenue sans l'accord de la Métropole peut être sanctionnée par la résiliation pour faute prévue à l'Chapitre 6Article 36.

ARTICLE 10 DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par la Métropole à l'Aménageur au titre de la participation à l'Opération sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	SOCIETE GENERALE
N° de compte :	00020039643
Clé RIB :	15
Code banque :	30003
Code guichet :	04375

Dans le cas où une rétrocession d'une partie du boni d'opération aurait lieu, les sommes à régler par l'Aménageur à la Métropole sont versées sur les comptes :

Établissement bancaire :	Banque de France
N° de compte :	C1300000000
Clé RIB :	02
Code banque :	30001
Code guichet :	00512

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 11 INDEMNITÉ AUX TIERS

L'Aménageur suit et assume à sa charge exclusive les contentieux générés par l'exécution normale de sa mission.

ARTICLE 12 PÉNALITÉS

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le présent contrat, en l'absence de cas de force majeure, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de quinze jours calendaires à compter de sa notification, la Métropole peut lui infliger des sanctions financières dans les conditions définies ci-dessous :

- Non production ou non transmission, du fait de l'Aménageur, dans les délais prévus au contrat, d'études ou documents réalisés pour l'opération et demandées par la Métropole, de pièces nécessaires aux actes de ventes, de documents comptables, financiers ou techniques stipulés au présent contrat : application d'une pénalité forfaitaire égale à 1 000 € par semaine de retard.
- Communication de documents confidentiels à des tiers : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 10 000 €.
- Défaut de participation à une réunion de suivi de l'opération organisée par la Métropole et pour lequel l'Aménageur a été invité au minimum 15 jours calendaires à l'avance : application d'une pénalité forfaitaire de 1 000 €.
- Défaut de demande d'accord de la Métropole pour une action dont le présent contrat stipule clairement l'obligation d'accord de la Métropole : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 10 000 €.
- Défaut de mise en concurrence des prestataires, opérateurs de travaux publics ou autres partenaires : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 000 €.
- Défaut de transmission et de contrôle de la mise en application du règlement de la zone : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 000 €.

Le prononcé de la pénalité fait l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé par la Métropole à l'Aménageur.

ARTICLE 13 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Métropole à l'Aménageur - comme toute somme due par l'Aménageur à la Métropole - qui n'est pas versée dans un délai de 30 jours calendaires à partir de la date de réception de la demande de règlement fait automatiquement l'objet d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la Métropole.

Selon le décret n°2013-269 du 29 mars 2013 ou du texte alors en vigueur à la date de la demande, le taux des intérêts moratoires applicable est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à quarante euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 14 RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Métropole et l'Aménageur au titre de l'exécution du présent contrat est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CHAPITRE 2 ACQUISITION DES TERRAINS

ARTICLE 15 ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'Aménageur actualise au besoin le plan et l'état parcellaire des terrains et bâtiments situés à l'intérieur du périmètre de l'opération dans le cadre des documents qui ont pu être établis lots des études préalables menées par la Métropole, et fait établir ceux des terrains et bâtiments situés à l'extérieur de ce périmètre qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Les modifications apportées au plan de l'état initial de l'opération doivent être conformes aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectuées par les services de l'Administration.

Ce plan et cet état foncier sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part rendre compte annuellement à la Métropole des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des prescriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 16 MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE GESTION DES TERRAINS

L'Aménageur s'engage à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'Opération directement auprès des propriétaires privés à l'amiable, par voie de préemption et, le cas échéant, à l'issue des procédures de carence ou encore par voie d'expropriation, selon un calendrier prévisionnel défini en Annexe 6.

En cas de nécessité de procéder à une expropriation, l'Aménageur aura à sa charge la préparation de, tous les documents nécessaires à l'obtention de l'ensemble des actes permettant de procéder à l'expropriation des parcelles concernées.

Si la procédure devait mener à la délivrance par le juge judiciaire d'une ordonnance d'expropriation, alors l'Aménageur en sera l'unique bénéficiaire et devra procéder à l'achat des parcelles visées par l'ordonnance ainsi qu'à l'indemnisation des expropriés et l'établissement de tous les actes nécessaires.

L'aménageur a également à sa charge la gestion foncière des biens immobiliers dont il aura fait l'acquisition et de la gestion des occupants, en collaboration avec les instances de gestion des copropriétés concernées le cas échéant.

ARTICLE 17 SUIVI ET CONTRÔLE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Métropole.

L'Aménageur assure l'entretien et la surveillance des sites sous sa responsabilité. Il souscrit à ce titre une police d'assurance pour les dommages qui peuvent lui être causés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CHAPITRE 3 RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 18 TRAVAUX À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur, Maitre d'ouvrage, prend à sa charge la réalisation et le financement de l'ensemble des équipements et infrastructures publics non encore réalisés prévus au programme des équipements publics (0), ainsi que tous les travaux non encore réalisés liés à la viabilisation de la zone.

ARTICLE 19 EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des équipements et infrastructures publics associés à l'opération sont sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

Les caractéristiques des équipements et infrastructures publics à la charge de l'Aménageur sont décrites en 0.

Les modalités de financement des équipements et infrastructures publics sont fixées au Chapitre 5.

ARTICLE 20 PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXÉCUTION

Les avant-projets sommaires et détaillés, et les projets d'exécution relatifs au programme des travaux annexés au contrat, doivent être établis et présentés pour approbation à la Métropole, à son représentant légal ou à toute personne déléguée par ce dernier, qui dispose de 4 semaines pour se prononcer.

L'absence de réponse de la Métropole dans le délai imparti vaut accord tacite. Toute conséquence d'un retard dû à l'absence de réponse de la Métropole est à la charge de cette dernière.

Chacun de ces avant-projets et projets est présenté selon un échéancier établi en accord avec la Métropole et, le cas échéant, les autres personnes destinataires de ces ouvrages.

Aucune modification ne peut y être apportée sans l'accord préalable de la Métropole, représentée par son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier. Il est précisé que ces avant-projets doivent être situés sur un plan de localisation permettant d'assurer que leur réalisation ne génère pas de contraintes incompatibles avec le déroulement de l'opération.

Les avant-projets et projets d'exécution sont également soumis, autant que de besoin, par l'Aménageur à l'avis des gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution doivent être expressément acceptés par la Métropole et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées, en particulier par les gestionnaires de services publics concernés par les ouvrages.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 21 MODALITÉS DE PASSATION DES CONTRATS D'ÉTUDES, DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par l'Aménageur, sous sa responsabilité, selon les modalités fixées aux articles L300-5-1, R.300-12 à R.300-13 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.300-13, l'Aménageur informe la Métropole, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la conclusion de chaque contrat, du nom du titulaire ainsi que du montant dudit contrat.

Lors de la passation des contrats de maîtrise d'œuvre ou d'appel d'offres promoteurs, la Métropole et éventuellement ses partenaires devront être obligatoirement représentés au sein des commissions de décision et des jurys de concours, avec voix délibérative.

A cet effet, l'ensemble des pièces concourant à la sélection des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux, est communiqué à la Métropole, accompagné de la convocation de l'élu représentant la Métropole au sein de la commission, dans un délai de 10 jours calendaires avant la tenue des commissions de décision et des jurys de concours.

ARTICLE 22 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE POUR LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

En ce qui concerne la réalisation des espaces publics, des infrastructures et des équipements publics, l'Aménageur doit se conformer aux prescriptions décrites dans les documents d'urbanisme et dans le cadre du NPNRU.

L'Aménageur fournit dans Annexe 5 une note détaillant ses engagements en termes de démarche environnementale et architecturale.

L'Aménageur doit faire évoluer ces documents en vue d'être toujours en conformité avec la réglementation applicable.

ARTICLE 23 EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus en Annexe 6. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La Métropole, représentée par ses services, son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier ainsi que ses mandataires, sont autorisés à suivre l'exécution des travaux. Pour ce faire, ils ont à tout moment accès aux chantiers, mais ne peuvent présenter d'observations qu'à l'Aménageur et non aux entrepreneurs directement.

De même, les autres Collectivités destinataires des ouvrages, les gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés ont accès sur demande aux chantiers.

Les ouvrages sont réputés achevés lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les parties. Les ouvrages doivent être achevés dans les délais indiqués à l'Annexe 6, et en fonction du déclenchement des tranches affermies comme précisé à l'article 1.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Des réunions trimestrielles ont lieu entre l'Aménageur et la Métropole, représentée par ses services, son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier, pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements et d'infrastructures et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle visée à l'Article 8.

Chaque année, en même temps que le compte-rendu évoqué à l'Article 32, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par l'Aménageur. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie dans le respect des dispositions de l'Article 8.

ARTICLE 24 –REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE CONCÉDANTE ET LA CAS ECHEANT AUX AUTRES COLLECTIVIT ÉS ET AUX GESTIONNAIRES OU CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS INTERESSÉS

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent contrat et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Métropole concédante, d'autres collectivités, et/ou des gestionnaires ou concessionnaires de services publics, et notamment les voiries, espaces libres, réseaux et équipements publics relevant de leurs compétences, sont remis aux collectivités concernées au fur et à mesure de leur achèvement, conformément à la procédure suivante :

1- opération de pré-remise des ouvrages à la Collectivité :
Préalablement aux OPR (opérations préalables à la réception), l'aménageur convoque l'ensemble des directions opérationnelles de la Métropole et leur fait remplir et viser ce document avec mention de leur avis de principe favorable (avec ou sans réserves) ou défavorable (avec détail motivé des réserves).
La réception des marchés de travaux par l'Aménageur est conditionnée par l'obtention des avis favorables des directions opérationnelles avec ou sans réserves.
En cas d'avis défavorables dument motivés des directions opérationnelles de la Métropole, les OPR seront reportées.
La levée des réserves éventuelles émises par les directions opérationnelles (en cas d'avis défavorable ou d'avis favorable avec réserves) devra être constatée à l'occasion d'une nouvelle visite de chantier.

2- remise en gestion provisoire des ouvrages :
l'Aménageur adresse aux directions opérationnelles le document « accord de principe préalable à la prise en gestion des ouvrages » avec en PJ le document « opération de pré-remise des ouvrages à la collectivité» dûment complété par le constat contradictoire de levée des éventuelles réserves formulées par les directions opérationnelles).
Dès la signature des accords de principe préalables à la prise en gestion des ouvrages, les directions opérationnelles de la Métropole prennent en gestion provisoire ces ouvrages, jusqu'à leur remise effective à la Métropole.

3- remise formelle des ouvrages :
A l'issue de la période de garantie de parfait achèvement, et après constat contradictoire du bon état des ouvrages, l'Aménageur établit un « procès-verbal de prise en gestion des ouvrages » et les transmet à la Métropole avec en PJ les documents « opérations de pré-remise des ouvrages à la Collectivité » et « accords de principe préalables à la prise en gestion des ouvrages » visés en 1/ et 2/
Sont annexés à ce PV de prise en gestion tous les documents d'Exécution justifiant de la réception des marchés de travaux par l'Aménageur (formulaires EXE 4 à 9) ainsi que les DOE (Dossiers des Ouvrages Exécutés) et les DIUO (Dossiers d'Interventions Ultérieure sur les Ouvrages).
La signature de ce PV par la Métropole vaut constatation de l'achèvement des missions techniques de l'Aménageur et remise en gestion des ouvrages à la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4- régularisation foncière :

La cession à la Métropole des emprises des ouvrages est approuvée par délibération du Conseil de la Métropole.
Le lancement de la procédure est effectué par la Direction de Pôle Espace Public-Voirie-Circulation.

Lors de la levée des réserves, l'Aménageur fournira à la collectivité destinataire du bien les DOE (plans de récolement, sous un format papier et un format numérique compatible avec

ARTICLE 25 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

La formalisation du transfert de propriété de chacun des équipements publics ou terrains à destination d'équipements publics à la Collectivité destinataire et des volumes s'opère par acte notarié ou par acte administratif à conclure dans un délai de trois mois suivant la constatation de l'achèvement dudit équipement dans les conditions ci-dessus définies.

Jusqu'à la date effective des opérations de remise des ouvrages par l'Aménageur à la Collectivité, l'Aménageur a l'obligation d'entretenir lesdits ouvrages en bon état.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CHAPITRE 4 CESSION DES CHARGES FONCIÈRES

ARTICLE 26 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES LOTS

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Préalablement à toute cession, concession, location ou remise au profit des personnes intéressées, l'Aménageur adresse au Président de la Métropole, par écrit avec accusé de réception, en vue de recueillir son accord, les noms et qualité des attributaires éventuels et le descriptif de leurs projets (projet en matière d'habitat, projet architectural, prix de cession ou montant des loyers ou des ventes finales). Cet accord est donné par écrit, par le Président ou son représentant, et adressé en lettre recommandée avec accusé de réception. Il est réputé acquis en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.

Si l'Aménageur propose un acquéreur à un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, il informe l'autorité concédante des surcoûts financiers liés en termes de participation publique à l'opération.

Si la Métropole sollicite formellement l'Aménageur pour lui proposer un acquéreur à un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation de la Métropole est augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Tout refus de la Métropole d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement en termes de schéma, de programme, de prix et de démarche environnementale et architecturale, ouvre droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

ARTICLE 27 CAHIER DES CHARGES DE CESSION, LOCATION OU CONCESSION DES TERRAINS

Est annexé à chaque cession la fiche de lot indiquant notamment conformément au Code de l'Urbanisme et au règlement d'Urbanisme en vigueur :

- le nombre de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot cédé,
- un descriptif des logements prévus sur le terrain cédé,
- un cahier des charges environnementales,
- des prescriptions architecturales applicables au lot telles que figurant au plan masse.

Le cahier des charges de cession est établi par l'Aménageur et doit faire préalablement l'objet d'un accord exprès de la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Préalablement à toute cession, concession ou location, la Métropole peut demander par écrit à l'Aménageur la transmission des pièces nécessaires aux actes. Ces pièces devront être fournies par l'Aménageur dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier.

ARTICLE 28 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE DÉMARCHE ARCHITECTURALE

L'Aménageur s'engage à faire respecter, par l'ensemble des opérateurs intervenant sur la zone, les engagements qu'il a pris en matière de développement durable et de qualité architecturale et qui sont décrits en Annexe 5. L'Aménageur veille au respect par les acquéreurs de droits de construire et à leurs ayant-droits ou ayant-cause ces exigences.

Le contrôle du respect des exigences présentées en Annexe 5 et des engagements complémentaires de l'Aménageur est, en cas de contestation, constaté par un expert indépendant. Les frais d'expertise sont, le cas échéant, à la charge de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CHAPITRE 5 MODALITÉS FINANCIÈRES DE L'OPÉRATION

ARTICLE 29 RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

La rémunération de l'aménageur se décompose de la façon suivante :

a) Une part fixe de 1 800 000 euros sur la durée totale de la concession.
b) Deux parts variables :

La première correspondant à 2% des dépenses H.T. d'acquisition, relogements, neutralisation, démolition. La seconde correspondant à 10% des recettes H.T. hors subvention, hors participation à l'équilibre du bilan, et hors participation publiques aux équipements publics. Il est ici précisé qu'une partie des missions assurées par Urbanis Aménagement font l'objet d'un paiement par CDC Habitat Action Copropriétés qui figure dans la ligne « conseil juridique » des bilans joints en annexe 7 et ne font donc pas partie de la rémunération de l'aménageur mais des dépenses d'étude et d'ingénierie de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 30 PRINCIPES DE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- la cession, concession ou location de charges foncières par l'Aménageur ;
- les participations publiques au titre des différents ouvrages et équipements publics qui sont remis en fin d'opération aux autorités compétentes ;
- les subventions publiques mobilisables auprès d'autres acteurs publics que l'Aménageur doit solliciter au titre de la présente opération, en particulier l'Agence nationale du renouvellement urbain ;
- les instruments de Fonds-propres ;
- les instruments de Dette.

A ce titre, la métropole participe à l'équilibre financier de l'opération en fonction des tranches affermies. Le montant de cette participation est prévisionnel. Il sera réévalué chaque année en fonction de l'avancement de l'opération et du CRAC.

L'Aménageur contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire des programmes d'aménagement et de construction, dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Métropole. La métropole apporte sa garantie d'emprunt pour les prêts contractés par l'aménageur pour un montant maximal prévisionnel de 27 335 712 €.

Quelles que soient les modalités de financement mises en œuvre, celles-ci doivent être compatibles avec le respect des stipulations du présent contrat. Les instruments de Dette ne doivent pas présenter de conditions préalables aux tirages qui soient incompatibles avec la bonne exécution de la Concession.

L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération.

Pour la participation publique de la Métropole fixée dans le bilan prévisionnel, si à l'évolution de l'opération, il s'avérerait qu'elle devait être revue, les parties se rapprocheront pour s'accorder sur le montant ainsi que l'évolution du programme rendue nécessaire le cas échéant, de manière à conserver l'équilibre économique de l'opération.

CM
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Article 30.1 Aides financières

L'aménageur s'engage notamment à solliciter le versement d'une subvention auprès de l'ANAH, dans les conditions du 13° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence, dès lors qu'un état de carence a été déclaré en application de l'article L 615-6 du même code. Il s'engage également à solliciter le versement d'une subvention auprès de l'ANRU, si l'opération de recyclage est finalement financée par l'ANRU.

Sous réserve de l'accord préalable de l'Autorité Concédante, le Concessionnaire bénéficie des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente Concession. Une convention sera signée entre le Concessionnaire, l'Autorité Concédante et la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales qui octroie la subvention afin de fixer, notamment, les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Dans la mesure où le Concessionnaire ne pourrait obtenir directement les subventions, l'Autorité Concédante s'engage à mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession.

Article 30.2 Augmentation de la participation

Dans le cas où le Concessionnaire n'obtiendrait pas la totalité des aides financières prévues au bilan prévisionnel comme devant être versées à l'ANAH et/ou l'ANRU pour une raison qui ne lui est pas imputable, l'Autorité Concédante s'engage à augmenter le montant de sa participation financière dans la limite du niveau de subventions inscrit au bilan prévisionnel.

Le nouveau montant de la participation financière versée par l'Autorité Concédante et les modalités de versement des sommes restant à régler au Concessionnaire font l'objet d'un avenant signé entre les Parties.

L'engagement de l'Autorité Concédante sur cette augmentation constitue une condition essentielle du maintien de l'équilibre économique du contrat. Aussi, en cas d'inexécution de celui-ci, le Concessionnaire sera fondé à résilier unilatéralement le contrat après avoir mis l'Autorité Concédante à même de justifier d'un motif d'intérêt général tiré notamment des exigences de service public qui s'opposerait à la rupture des relations contractuelles. La résiliation unilatérale du contrat donne droit à indemnisation du Concessionnaire dans les conditions définies plus loin.

ARTICLE 31 EVOLUTION DU CONTRAT

La modification du présent contrat est possible dans les cas de figure suivants, en application des textes applicables en vigueur :

- Pour la mise en œuvre de l'une des deux tranches conditionnelles prévues aux articles 1.1 et1.2 du présent traité de concession ;
- En cas de circonstances imprévues ;
- En cas de modification non substantielles et ne contrevenant pas à la libre concurrence entre les candidats ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dans le cas où la Métropole souhaiterait faire évoluer le programme ou l'échéancier prévus au contrat ;
- Dans le cas où l'Aménageur souhaiterait proposer une évolution du programme ou de l'échéancier prévus au contrat et acceptée par la Métropole, et ce en l'absence de négligence avérée de l'Aménageur dans la conduite de l'opération,
- Lorsqu'un nouveau concessionnaire se substitue à l'Aménageur, en application l'article 9 du présent traité

Dans tous les cas de figure précédemment listés, la modification du contrat ne peut intervenir qu'à condition de respecter l'une des deux conditions suivantes::

- Le contrat initial n'est pas substantiellement modifié
- Le montant de la modification, quand elle est relative à des travaux supplémentaires, est inférieur à 50% du montant initial du contrat de concession,
- Le montant de la modification, quand elle est relative à tous les autres aspects du contrat, est inférieur à 10% du montant initial du contrat de concession, la modification étant seule égale à 10% ou le montant cumulé de plusieurs modifications atteignant 10%.

Dans chacun de ces cas de figure, les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du présent traité (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.). Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant.

Lorsque la proposition d'évolution émane de l'Aménageur, la Métropole, représentée par le Président, reste libre de la refuser. Le cas échéant, les conditions de programme, de phasage et de financement prévues dans le contrat initial et ses annexes s'appliquent. La non-réception par l'Aménageur d'une réponse de la Métropole sous deux mois équivaut à un refus.

Le cas échéant, les éventuelles adaptations touchant au programme, au planning d'opération et au bilan prévisionnel qui s'avèreraient nécessaires au rétablissement de l'équilibre du bilan font l'objet d'un avenant.

Si le concédant et son concessionnaire ne trouvent aucun accord, cette rencontre peut déboucher sur une sortie du contrat selon les conditions qui y sont inscrites.

ARTICLE 32 CONTRÔLE TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE

Pour permettre à la Métropole d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur tient sa comptabilité de façon à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

Au 31 mars de chaque année au plus tard, l'Aménageur fournit un compte-rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser. Ce bilan prévisionnel annuel comporte notamment :
    - En dépenses, le coût d'acquisition et de remise en état des terrains, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais d'études et honoraires, les éventuelles indemnités aux tiers, les frais financiers et les frais de fonctionnement de l'Aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- En recettes, les prix des cessions, les loyers des concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les participations publiques et subventions.

- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître : l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), les excédents ou déficits de trésorerie.
- Un tableau des acquisitions et cessions, concessions ou locations immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, ainsi qu'un programme prévisionnel des acquisitions et cessions, concessions ou locations à venir.
- Un compte-rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués (y compris les dysfonctionnements constatés), et le plan de récolement de tous les réseaux.
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'opération.

Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution par d'autres partenaires publics des subventions visées à l'article 30. Il rend également compte de l'échéancier des subventions et participations publiques et de leur encaissement effectif.

La Métropole peut contrôler librement les renseignements fournis. Ses agents mandatés peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leurs vérifications.

Chaque année, la Métropole se prononce par délibération de l'assemblée délibérante sur le compte-rendu technique et financier. A l'occasion de cet examen, la Collectivité peut demander une modification du programme ou de son calendrier de réalisation, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Ces demandes peuvent, le cas échéant, donner lieu à la passation d'un avenant.

CHAPITRE 6 MODALITÉS D'EXPIRATION DU CONTRAT

ARTICLE 33 CONDITIONS DE RESILIATION

34.1. Conditions de résiliation amiable du traité

La Collectivité et l'Aménageur peuvent résilier de plein droit le traité d'un commun accord. La résiliation amiable du traité doit être votée par l'assemblée délibérante de la Métropole. Cette décision ne donne lieu à aucune indemnité versée à l'Aménageur.

En cas de recours administratif ou de recours en annulation formé à l'encontre de tout ou partie des délibérations et du Conseil municipal, les Parties se réuniront pour examiner ensemble le recours, déterminer avec leurs conseils les moyens de défense, étudier si une régularisation est juridiquement possible et selon quelles modalités et convenir d'un commun accord si elles décident ou non de prononcer la résiliation de ladite concession.

34.2. Conditions de résiliation pour faute au profit de la Métropole

La présente concession peut être résiliée de plein droit par la Métropole pour faute de l'Aménageur notamment en cas de :

- Manquement aux engagements pris par l'Aménageur dans l'exécution du programme prévu en Annexe 3 et dans le respect des délais prévus en Annexe 6, et en fonction de l'affermissement des tranches prévues à l'article 1 du présent traité.

Plus précisément, si dans un délai de 6 mois après la date prévue pour l'acquisition des terrains, le commencement des travaux, ou la commercialisation des parcelles, tel que visés dans l'Annexe 6, l'Aménageur n'a pas entrepris ces missions pour une raison autre que le fait de la Métropole ou un cas de force majeure, la Métropole peut résilier le présent contrat au terme d'une mise en demeure indiquant l'intention de la Métropole de se prévaloir de la présente clause, adressée par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, et restée infructueuse dans un délai de 30 jours calendaires. De même, si plus de trois mois après la date d'achèvement (Annexe 6) des travaux relatifs à un équipement ou une infrastructure publique visé dans l'0, celui-ci n'est pas achevé pour une raison autre que le fait de la Métropole, ou un cas de force majeure, la Métropole, représentée par son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier, peut mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'Aménageur de les achever en fixant le délai de leur achèvement, lequel délai devra être compatible avec la nature des travaux à réaliser. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet, la Métropole peut résilier le contrat.

- Manquement grave de l'Aménageur dans l'exécution du présent contrat, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de deux (2) mois.
- Manquements répétés de l'Aménageur dans l'exécution du présent contrat, après mise en demeure.

Cette décision de résiliation pour faute de l'Aménageur par la Métropole ne donne lieu à aucune indemnité versée à l'Aménageur.

Les préjudices que peuvent causer les manquements de l'Aménageur ou sa mauvaise exécution du présent traité engagent sa responsabilité à l'égard de la Métropole, laquelle est fondée à en demander réparation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par ailleurs, les fautes commises par l'Aménageur dans l'accomplissement de ses missions et causant un préjudice à un tiers engagent la seule responsabilité de l'Aménageur, lequel en supporte toutes les conséquences.

34.3. Conditions de résiliation pour motif d'intérêt général

La Métropole dispose du pouvoir de résiliation unilatérale du traité de plein droit, en cas de motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, elle notifie sa décision à l'Aménageur moyennant un préavis de six (6) mois. Cette décision donne lieu à une indemnisation de l'Aménageur selon les modalités définies à l'Article 37.

34.4. Conditions de résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire

Le traité est résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il est fait un retour gratuit à la Métropole des biens apportés par ces dernières au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisations de la partie non amorties des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies à l'Article 37

ARTICLE 34 RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, la Métropole peut notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de racheter la totalité de la présente concession d'aménagement.

L'Aménageur dispose d'un délai de 3 mois pour faire part de son acceptation. Les modalités de ce rachat sont fixées par un protocole d'accord entre les Parties.

ARTICLE 35 MISE EN RÉGIE

La Mise en régie peut être décidée aux frais et charges de l'Aménageur par la Métropole en cas de manquements graves et/ou répétés de l'Aménageur. Elle est mise en place à l'issue d'un constat réalisé contradictoirement entre les parties pour défaut de réalisation de prestations ou de travaux prévus au présent contrat.

La Métropole doit alors, dans la mise en demeure qu'elle lui adresse, l'en avertir et lui accorder un délai adéquat pour remédier au manquement signifié dans la mise en demeure, lequel ne peut être inférieur à quinze (15) Jours. Ce délai peut être réduit en cas de péril imminent sur les biens et les personnes.

Si l'Aménageur n'a pas déféré à la mise en demeure dans le délai imparti, une mise en régie totale ou partielle peut être ordonnée sans délai par la Métropole qui peut, soit exécuter directement, soit faire exécuter par un ou des tiers, tout ou partie des obligations incombant à l'Aménageur défaillant, et ce, aux frais et risques de l'Aménageur dans les conditions précisées ci-après.

L'Aménageur est relevé de la mise en régie dès qu'il justifie de la mise en œuvre des mesures ou des moyens nécessaires pour réaliser les services mis en régie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les éventuels excédents de dépenses qui résultent de la mise en régie, et notamment les frais liés à la passation de nouveaux marchés nécessaires, sont à la charge de l'Aménageur. Le détail de ces dépenses lui est fourni par la Métropole avant l'émission du titre de recettes correspondant.

Aucune autre pénalité ne peut être encourue par l'Aménageur au titre de prestations mises en régie.

L'application des présentes stipulations ne fait pas obstacle au droit de la Métropole de prononcer la résiliation pour faute du contrat en application de l'Article 34.2.

La Mise en régie peut concerner tout ou partie des obligations de l'Aménageur au titre du contrat pour lesquelles ce dernier est défaillant mais ne saurait toutefois excéder 4 (quatre) mois, délai au-delà duquel la résiliation pour faute du contrat pourra être prononcée par la Métropole en application de l'Article 34.2.

ARTICLE 36 CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Métropole est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes :

- Les biens notamment fonciers apportés gratuitement par la Métropole et affectés à la mise en œuvre de l'opération et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- Les équipements et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, destinés à revenir à la Métropole à leur achèvement, deviennent gratuitement la propriété de celle-ci. Les équipements et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à la Métropole qui devra en poursuivre la réalisation.
- Les équipements et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure destinés à revenir à d'autres collectivités ou acteurs publics sont remis à leur destinataire. Les biens qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à leur destinataire qui devra en poursuivre la réalisation.
- Les terrains viabilisés destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus feront l'objet d'un droit de reprise par la Métropole, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers. Le transfert de propriété de ces biens à la Métropole est réalisé en contrepartie du prix des travaux de viabilisation des terrains tel qu'indiqué au dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par les Collectivités en vertu de l'article 33, déduction faite, le cas échéant, des participations publiques telles que définies à l'article 31, pour la part non utilisée de celles-ci. A défaut de décision de la Collectivité de reprendre ces biens, ceux-ci restent propriété de l'Aménageur.
- La Collectivité n'est en aucune mesure tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui est prononcée contre lui après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

ARTICLE 37 CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

A l'expiration du contrat, pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établit un arrêté des comptes de l'opération permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les éventuels transferts de biens font l'objet du versement des sommes dues, calculées sur les bases définies à l'Chapitre 6Article 36Article 36.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, il est par ailleurs procédé à une indemnisation de l'Aménageur, à hauteur de 5 % de la rémunération prévisionnelle, telle que définie à l'Article 29, non acquise du fait de l'interruption du contrat. Dans tous les autres cas d'expiration du contrat, l'Aménageur ne peut se prévaloir d'aucun droit à indemnisation.

ARTICLE 38 OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

A l'expiration du contrat, l'Aménageur procède aux opérations de liquidation : clôture des contrats, transfert des biens et arrêté des comptes. Dans les trois mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que la Collectivité puisse donner quitus de sa gestion au concessionnaire. Il est entendu que les frais financiers sont pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 39 SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Sur demande de la Collectivité, l'Aménageur oblige chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet de la présente convention, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité après expiration du présent contrat pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

ARTICLE 40 SORT DU BONI D'OPÉRATION

Le boni d'opération ou résultat d'opération positif au stade de la clôture d'opération revient intégralement à la Collectivité.

Fait en 3 exemplaires originaux,

Fait à , le
La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

à Paris, le 26 février 2020
Le Titulaire,

Nom du Titulaire

(signature et cachet)

Arnaud CURSENTE
Directeur des grands projets et de la rénovation des copropriétés dégradées
Groupe CDC HABITAT

Transmission en préfecture des Bouches-du-Rhône, le [•]

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°4

Lettre d'information n°1 diffusée par CDC Habitat Action Copropriété & la Métropole Aix Marseille Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

cdc habitat Action copropriétés | Caisse des Dépôts GROUPE

PARC COROT
MARSEILLE - 13e

Lettre d'information

N°1 - Octobre 2021



Dans le cadre des différentes **politiques de lutte contre l'habitat indigne**, CDC Habitat Action Copropriété a été désigné par la Métropole Aix-Marseille-Provence pour intervenir au sein du Parc Corot dans le cadre d'une concession d'aménagement. Nous agissons pour le compte de la collectivité, aux côtés d'Urbanis Aménagement et de Marseille Habitat, afin d'**améliorer les conditions de vie des personnes vivant au Parc Corot** en requalifiant le quartier durablement.
Ce projet partenarial s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand Saint-Barthélémy et Grand Malpassé.

Cette lettre vous propose un éclairage ainsi qu'une visibilité sur les principales interventions à venir dans la copropriété du Parc Corot. Nous espérons qu'elle réponde à vos attentes.

As part of the various policies to combat substandard housing, CDC Habitat Action Copropriété has been appointed by the Aix-Marseille-Provence Metropolis to intervene in the Parc Corot as part of a development concession. We are acting on behalf of the community, alongside Urbanis Aménagement and Marseille Habitat, to improve the living conditions of the people living in Parc Corot by sustainably upgrading the area.
This partnership project is part of the New National Urban Renewal Programme (NPNRU) of the Grand Saint-Barthélémy and Grand Malpassé.

This letter provides you with an overview of the main interventions to come in the Parc Corot co-ownership. We hope that it meets your expectations.

Vue aérienne du Parc Corot

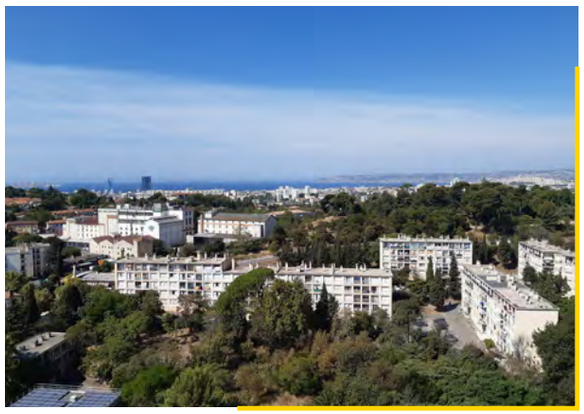


En partenariat avec

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine | Agence nationale de l'habitat | Aix Marseille Provence | Ville de Marseille | Marseille Habitat | Urbanis Aménagement | cdc habitat | Caisse des Dépôts

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Le contexte



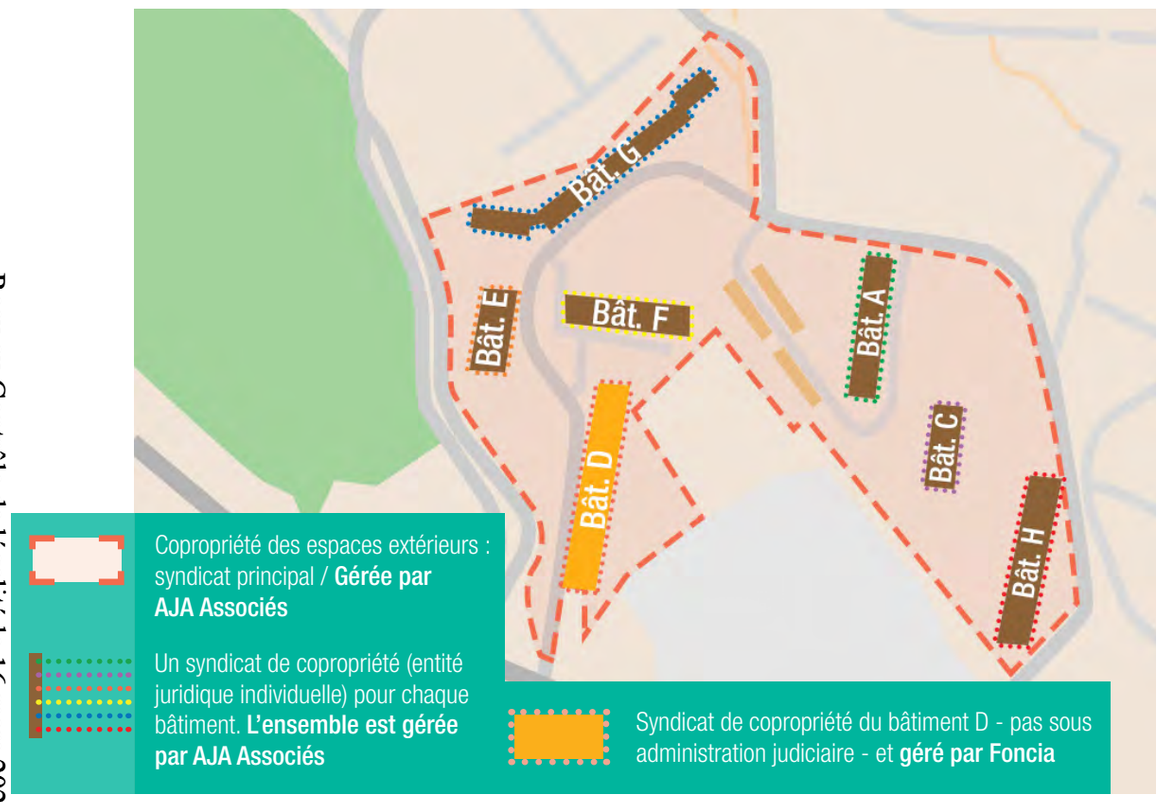
Depuis les années 2000, la copropriété du Parc Corot fait face à des difficultés sociale et financière qui ont justifié sa **mise sous administration provisoire** en 2017 – à l'exception du bâtiment D.

Cette mesure s'applique lorsqu'un syndicat de copropriétaires est confronté à des problématiques et qu'**il ne peut plus assurer la conservation de l'immeuble**. Un **administrateur est alors nommé par décision judiciaire**, pour remplacer le syndic et prendre les mesures nécessaires au retour à un fonctionnement normal de la copropriété.

Fonctionnement de la copropriété du Parc Corot

L'ensemble immobilier du Parc Corot est composé d'un syndicat principal en charge de la gestion des espaces extérieurs et de sept syndicats secondaires en charge de la gestion par bâtiment d'habitation.

La gestion du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot est assurée par l'administrateur judiciaire AJAssociés. Ce même administrateur est également en charge de la gestion de tous les syndicats secondaires de tous les bâtiments, sauf le bâtiment D, géré par Foncia.



Vous êtes propriétaire ou locataire bâtiment A ou C





L'état de dégradation technique et financier ainsi que l'impossibilité d'assurer la conservation des immeubles ont conduit les copropriétaires des appartements situés dans les bâtiments A et C en procédure de carence. **Cette procédure pourrait mener à terme à l'expropriation et à la démolition de ces deux bâtiments.**

De plus, l'état particulièrement inquiétant du bâtiment A a mené à la prise d'un **arrêté préfectoral de dangerosité des équipements communs** fin 2018 et à l'évacuation de l'immeuble faute de possibilité pour la copropriété de réaliser des travaux de conservation.

Quant au **bâtiment C, des travaux indispensables à la sécurité des occupants ont été réalisés** dans le cadre du plan de sauvegarde dont bénéficie la copropriété du Parc Corot, pour assurer la sécurité dans l'attente de l'issue de la procédure de carence. Le coût de ces interventions s'élève à 463 450 €, soit 7 000 € en moyenne par logement. La copropriété étant dans l'incapacité de payer ces travaux, ils ont été financés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), à hauteur de 85 %, et par la Métropole Aix- Marseille-Provence, à hauteur de 15 %.

PROPRIÉTAIRE
NOUS RACHETONS VOTRE LOGEMENT



CDC Habitat Action Copropriétés a été désigné par la Métropole Aix-Marseille-Provence pour piloter le projet de requalification du Parc Corot.

Dans ce cadre, **CDC Habitat Action Copropriétés se porte acquéreur des logements situés dans les bâtiments A et C de manière prioritaire**, soit à l'amiable, soit par l'exercice du droit de préemption.

LOCATAIRE EN TITRE
NOUS VOUS RELOGEONS



Après rachat du logement que vous occupez par CDC Habitat Action Copropriétés, l'équipe d'Urbanis en charge du relogement vous rencontrera pour étudier votre situation, votre composition familiale, vos revenus et le secteur géographique souhaité afin de vous proposer un logement correspondant. Durant tout le processus de relogement, vous serez accompagné individuellement.

TENANT IN TITLE
WE WILL REHOUSE YOU

Once CDC Habitat Action Copropriétés has taken over the property you occupy, the Urbanis team in charge of rehousing will meet with you to study your situation, your family composition, your income and the desired geographical area in order to offer you a suitable property. Throughout the rehousing process, you will be accompanied individually.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vous êtes propriétaire ou locataire dans d'autres bâtiments







Dans le cadre du plan de sauvegarde dont bénéficie la copropriété du Parc Corot, des **travaux prioritaires liés à la sécurité incendie, à l'électricité, à la plomberie et au gros œuvre démarreront au 4e trimestre 2021 dans les bâtiments D, E, F, G et H**.

Le montant total de ces travaux pour les cinq bâtiments s'élève à plus de 1 450 000 € (soit 6 550 € par logement) : 85 % sont pris en charge par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et les 15 % restants par la Métropole Aix-Marseille-Provence.



Contacts et renseignements
Contacts and information

PERMANENCE

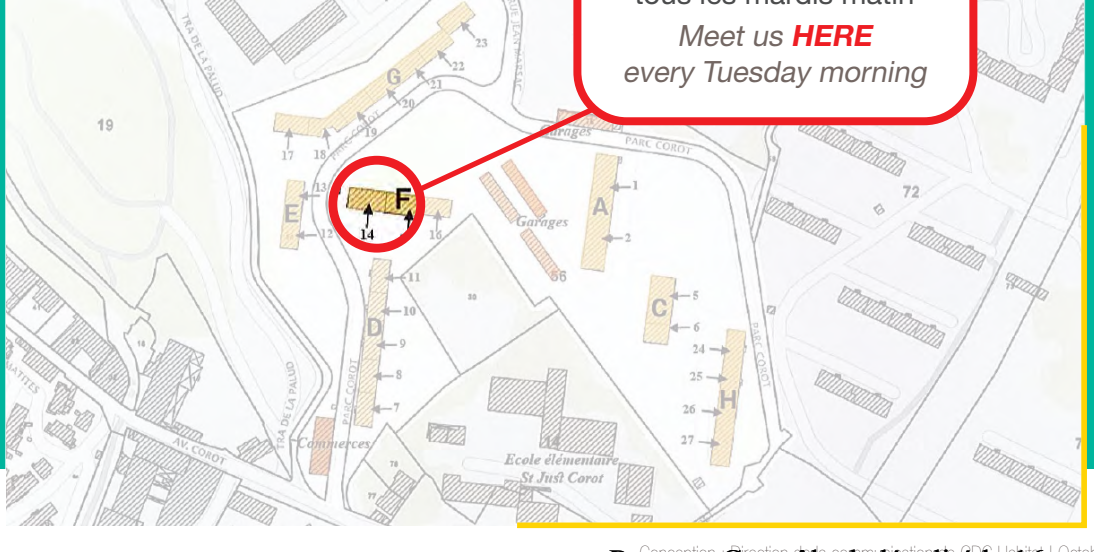
Les équipes de CDC Habitat, de Marseille Habitat et d'Urbanis, notre partenaire pour le relogement, **vous accueillent, sans rendez-vous, lors de permanences tous les mardis matin dans le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F14**.

>> Plus d'informations : parc.corot@cdc-habitat.fr

OFFICE HOURS

The teams of CDC Habitat, Marseille Habitat and Urbanis, our partner in rehousing, ***welcome you, without appointment, every Tuesday morning in the office located on the ground floor of building F14.***

>> Informations: parc.corot@cdc-habitat.fr



Conception - Direction Artistique et rédaction : CDC Habitat | Octobre 2021
Photos : Vincent Krieger, photothèque CDC Habitat, Google Earth, Tangram Architecte | Illustrations : Marjorie Blandin | Impression : Imprimé sur du papier PEFC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°5

Jugement rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille et constatant l'état de carence du syndicat secondaire de copropriété - Bâtiment A.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

6, Rue Joseph AUTRAN 13281 MARSEILLE Cédex 06

N° RG 21/03252 - N° Portalis DBW3-W-B7F-Y7JJ

Affaire :

S.E.L.A.R.L. AJASSOCIES

Contre :

Syndicat secondaire des Copropriétaires du Bâtiment A du Parc COROT, 130 Avenue COROT 13013 MARSEILLE,

Syndicat principal des copropriétaires du Parc COROT, 130 Avenue Corot 1313 MARSEILLE,

ET AUTRES

Décision du **22 Novembre 2021**

Copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire

sur 14 Pages

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Président du Tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur suit :

EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

L'ASSOCIATION BORDET-KEUSSEYAN -BONACINA

Marseille, le 22 Novembre 2021

P/ Le Directeur des services de greffe judiciaires

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

JUGEMENT DE REFERE N° 21/1319
SELON LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND

Référés Cabinet 1

JUGEMENT DU : **22 Novembre 2021**
Président : **Monsieur GORINI, Premier Vice Président**
Greffier : **Madame LAFONT, Greffier**
Débats en audience publique le : **18 Octobre 2021**

GROSSE :	**EXPEDITION :**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**

N° RG 21/03252 - N° Portalis DBW3-W-B7F-Y7JJ

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.E.L.A.R.L. AJASSOCIES,
dont le siège social est sis 10-12 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES,
représentée par Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, dont le siège social est sis 376 Avenue du Prado - Résidence Le Ribera - Immeuble E - 13008 MARSEILLE

représentée par Me Sophie MISTRE-VERONNEAU, avocat au barreau de MARSEILLE, avocat postulant et par Me Antoine HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DEFENDEURS

Syndicat secondaire des Copropriétaires du Bâtiment A du Parc COROT, 130 Avenue COROT 13013 MARSEILLE,
représenté par la SELARL AJASSOCIES, dont le siège social est sis 10-12 allée Pierre de Coubertin - 78000 VERSAILLES, représentée par Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, domiciliés en cette qualité au 376 Avenue du Prado - Résidence Le Ribera - Immeuble E - 13008 MARSEILLE

Syndicat principal des copropriétaires du Parc COROT, 130 Avenue Corot 1313 MARSEILLE,
représenté par la SELARL AJASSOCIES, dont le siège social est sis 10-12 allée Pierre de Coubertin - 78000 VERSAILLES, représentée par Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, domiciliés en cette qualité au 376 Avenue du Prado - Résidence Le Ribera - Immeuble E - 13008 MARSEILLE

Tous deux représentés par Me Pierre-Alexandre VITAL, avocat au barreau de MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
domiciliée Les Docks ATRIUM 10.7 - BP 48014 -13567 MARSEILLE CEDEX 2, prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Clarisse BAINVEL de la SELARL UGGC AVOCATS, avocats au barreau de MARSEILLE

MONSIEUR LE PREFET DES BOUCHES DU RHONE, domicilié Hôtel de Préfecture des Bouches du Rhône, dont le siège social est sis 1 Rue Edmond Rostand - 13006 MARSEILLE

non comparant

Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE, domiciliée Hôtel de Ville, dont le siège social est sis Quai du Port - 13002 MARSEILLE

non comparant

Madame Lakhdar AIT AMMAR, demeurant 77 rue Peyssonnel - Le Marceau - 13003 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Fatiha AIT AMMAR, demeurant 77 rue Peyssonnel - Le Marceau - 13003 MARSEILLE

non comparant

Madame Barbara AMULIUS, demeurant 4 Allée des Faisans - Saint Theodore - Bâtiment A - 13013 MARSEILLE

non comparante

Association LES AMIS DE L'ARCHE, dont le siège social est sis 12 Rue Copreaux - 75015 PARIS, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Madame Lola TOUITOU épouse ATTIA, demeurant 28 Rue Robert de Roux - 13013 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Ichaya ATTIA, demeurant 28 Rue Robert de Roux - 13013 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Mohamed BENMIMAN, demeurant 14 Rue Lucien Rolmer - Bâtiment N, Logement 220 - 13003 MARSEILLE
non comparant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Madame Kamilia BENMIMAN, demeurant 14 Rue Lucien Rolmer - Bâtiment N, Logement 220 - 13003 MARSEILLE

non comparante

Madame Linda BENMIMAN, demeurant 14 Rue Lucien Rolmer - Bâtiment N, Logement 220 - 13003 MARSEILLE

non comparante

Madame Salima CHETIOUI, demeurant Lotissment Sainte Catherine - N° 5 Les EMBUS - 13190 ALLAUCH

non comparante

Monsieur Bachir CHETIOUI, demeurant Lotissement Sainte Catherine - N° 5 Les EMBUS - 13190 ALLAUCH

non comparant

Monsieur Josué DE GIOVANNI, demeurant Base Navale Héron - Bâtiment 74 - Appartement 2 - SP 40101 - 00200 HUB ARMEES

non comparant

Madame Marie HAMMER, demeurant 4 Rue Elisa Lemmonier - 75012 PARIS

non comparante

Madame Angèle KOMLUSKI, demeurant La Croix Rouge - 19330 FAVARS

Monsieur Radivoj KOMLUSKI, demeurant La Croix Rouge - 19330 FAVARS

Monsieur Jean-Luc SAMMUT, demeurant 48 Rue Paradis - 13001 MARSEILLE

Monsieur Didier SAMMUT, demeurant 146 Chemin de Palama - 13013 MARSEILLE

Tous représentés par Maître Martin EIGLIER de l'ASSOCIATION EIGLIER - FRANZIS TAXIL ASSOCIATION D AVOCATS, avocats au barreau de MARSEILLE

Madame Laetitia LABORIE, demeurant 38 Allée des Pins - Résidence Allée des Pins - Le Puget - 13009 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Fabrice LABORIE, demeurant Springs 4 - 3 Villa 13 - DUBAI (EMIRATS ARABES UNIS)

non comparant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
en qualité de curateur :
- succession vacante de Mme Paulette BRUNEL
- succesion vacante de Mme Jacqueline LEROUGE
- sucession vacante de M. Fouka SARKIS
- succession vacante de Mme Rahma AFAILAL veuve HANNATE
- succession vacante de M. Mohamed HANNATE
dont le siège social est sis 16 Rue Borde - 13008 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Madame Laurence LENINGER, demeurant 140 Chemin de la Colline Saint Joseph - Domaine Le Belvédère - 13009 MARSEILLE

non comparante

Madame Françoise LEROY, demeurant 2 Avenue El Sol - Villa Quieto - 06160 ANTIBES

non comparante

Madame Michèle LEVY, demeurant 20 Avenue d'Ivry - Appartement 1271 - 75013 PARIS

non comparante

Madame Joëlle LEVY, demeurant 20 Avenue d'Ivry - Bâtiment Tokyo - 75013 PARIS

non comparante

Madame Sandia MOISSULI, demeurant 54 rue Sénac - 13001 MARSEILLE

non comparante

Madame Léa MONTERAN, domiciliée chez Monsieur MONTERAN, 7 Boulevard Voltaire - 75011 PARIS

non comparante

Madame Raphaëlle MONTERAN, domiciliée chez Monsieur MONTERAN, 7 Boulevard Voltaire - 75011 PARIS

non comparante

Monsieur Tarik MOTRANI, demeurant 13 Boulevard Gérard Philippe - Eden de Provence - Bâtiment A - 13340 ROGNAC

non comparant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES,
Pôle Gestion des Patrimoines privés, en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur Christian NOTTIN, dont le siège social est sis 3 Avenue du Chemin-de-Presles - Les Ellipses - 94410 SAINT MAURICE

non comparante

Madame Sonia MOTRANI, demeurant 13 Boulevard Gérard Philippe - Eden de Provence - Bâtiment A - 13340 ROGNAC

non comparante

Madame Monique NOURRI, demeurant 76 Avenue des Alpes - Les Astérines - 06800 CAGNES SUR MER

non comparante

Monsieur Jean Louis PLAZAS, demeurant 1 B Avenue Alexandre Ribot - 13004 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Stéphane POLI, demeurant 24 Avenue Claude Monet - Les Lavandins - Bâtiment 1 - 13014 MARSEILLE

non comparant

Madame Salima RACHEDI, demeurant 6 Place de l'Amiral Muselier - 13008 MARSEILLE

non comparante

SOCIÉTÉ IMMOBILIERE PROVENCALE ET CORSE,
dont le siège social est sis 247 Avenue du Prado - 13008 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Eric SAMAMA, demeurant 39 Chemin du Val des Bois - 13009 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Philippe SAMAMA, demeurant 93 Rue de l'Ancien Hôpital - 84380 MAZAN

non comparant

Madame Isabelle SAMAMA épouse SAMUEL, demeurant 9 Avenue de Courcelles - 93600 AULNAY SOUS BOIS

non comparante

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Madame Denise SAMMUT
demeurant 27 Traverse des Cyprès, Résidence La Bastide, Bâtiment C4, 13013 MARSEILLE
ou demeurant 62 Traverse de la Salette - 13012 MARSEILLE

non comparante

Monsieur François SAMMUT, demeurant 98 Avenue des Poilus - 13013 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Jean-Luc SAMMUT, demeurant 48 rue Paradis - 13001 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

Monsieur Didier SAMMUT, demeurant 146 chemin de Palama - 13013 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

Madame Soltana SAHRAOUI, demeurant La Busserine - Bâtiment P5 - 13004 MARSEILLE

non comparante

Monsieur El Hafnaoui SAHRAOUI, domicilié : chez Madame Yasmina SAHRAOUI, 4 Avenue des Chutes Lavies - 13004 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Artak SARKISSIAN
né le 24 Novembre 1977 à EREVAN (ARMÉNIE), demeurant 72 allée de la Grande Bastide Cazaulx - 13012 MARSEILLE

Madame Gayané KOSTANYAN épouse SARKISSIAN
née le 29 Décembre 1983 à EREVAN (ARMÉNIE), demeurant 72 allée de la Grande Bastide Cazaulx - 13012 MARSEILLE

Tous deux représentés par Me Catherine OHANESSIAN, avocat au barreau de MARSEILLE

CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES
dont le siège social est sis 33 Avenue Pierre Mendes France - 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Valérie KEUSSEYAN-BONACINA de l'ASSOCIATION BORDET - KEUSSEYAN - BONACINA, avocats au barreau de MARSEILLE

S.C.I. AVENIR IMMO,
dont le siège social est sis Chemin de la Ribassière - 13190 ALLAUCH, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

S.C.I. BRAHAM,
dont le siège social est sis 4 Boulevard Voltaire - 13001 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. CARPAT 2,
dont le siège social est sis 6 Rue Niels Bohr - 13013 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. CELESTE,
dont le siège social est sis 6 Rue des Ailanthes - Parc des 7 Collines - 13011 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. CHRISTER, dont le siège social est sis 11 Avenue du Colonel Schuler - 13100 AIX EN PROVENCE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. COLONC, dont le siège social est sis 51 Rue Jaubert - 13005 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. LOMBARD INVESTISSEMENTS, dont le siège social est sis 20 Chemin de la Sartan - 13013 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Société NEPI, dont le siège social est sis 454 Rue Paradis - 13008 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. OMBENI, dont le siège social est sis 206 Chemin de Poucet - 13190 ALLAUCH, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. ORIA, dont le siège social est sis 11 avenue du Colonel Schuller - 13100 AIX EN PROVENCE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

S.C.I. PARDES, dont le siège social est sis 9 Rue Duprés - 13011 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. ROXANE, dont le siège social est sis 46 Rue Pierre Albrand - 13002 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Société SAINT ANTOINE, dont le siège social est sis 166 boulevard Baille - 13005 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Société LE SPHINX, dont le siège social est sis 46 Boulevard des Talus - 13011 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.C.I. VIK, dont le siège social est sis 75 Allée de la Grande Bastide Cazaulx - Les Faïenciers, Bâtiment D3 - 13011 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Monsieur Fadi SKAF, demeurant 5 Rue Estienne d'Orves - 13127 VITROLLES

non comparant

Monsieur Boubker TOUAHRI, demeurant 29 Rue de Vesoul - 25000 BESANCON

non comparant

Madame Souad SLAIMI épouse TRABELSI, demeurant 21 Rue de l'Essairo - Résidence l'Essairo, Appartement 14 - 13015 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Nourredine TRABELSI, demeurant 21 Rue de l'Essairo - Résidence l'Essairo, Appartement 14 - 13015 MARSEILLE

non comparant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DU LITIGE

Attendu que suivant actes d'huissier en date du 30 juillet 2021 la Selarl AJAssociés représentée par Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes, agissant en qualité d'administrateur provisoire du syndicat secondaire des copropriétaires du Bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème, a assigné selon la procédure accélérée au fond les 70 personnes physiques ou morales dont le nom a été repris dans l'en-tête de la présente ordonnance, requérant au visa de l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation, des conclusions des expertises de M Carta et de M Chamouleau et des notifications datées du 14 décembre 2020 que soit constatée l'intervention forcée des parties, que soit prononcé l'état de carence du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème, que soit désignée la Selarl AJAssociés prise en la personne de Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes avec pour mission de préparer la liquidation des dettes du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème et d'assurer les interventions urgentes de mise ensécurité du bâtiment A,

qu'au soutien de sa demande elle expose que le groupe d'immeubles du Parc Corot à Marseille a été édifié à la fin des années 1950 et comprenait à l'origine 8 bâtiments d'habitation, (A à H)

qu'il était soumis à un règlement de copropriété comprenant l'état descriptif de division en date du 17 juillet 1959, publié le 5 août 1959,

que par voies d'acquisitions amiables et d'expropriations la ville de Marseille est devenue propriétaire de la totalité des lots 193 à 412 correspondant au bâtiment B,

qu'aux termes d'un acte de scission du 8 avril 1992, prenant effet au 16 décembre 1991, les lots 193 à 412 et une partie du sol commun ont été retirés de la copropriété,

que depuis lors la copropriété porte sur un groupe d'immeubles de 7 bâtiments d'habitation ainsi que plusieurs bâtiments de garages et un bâtiment de commerce, comprenant au total 425 lots principaux, ainsi répartis: bâtiment A 96 lots, bâtiment C 66 lots, bâtiment D 50 lots, bâtiment E 22 lots, bâtiment F 32 lots, bâtiment G, 68 lots, bâtiment H 42 lots, garages 40 lots, commerces, 9 lots,

que l'assiette foncière de la copropriété est actuellement constituée des parcelles cadastrées quartier Saint-Just section A N° 54,56,77 et 78,

qu'outre le syndicat principal, existent des syndicats secondaires pour chacun des bâtiments, notamment le bâtiment A géré par le syndicat secondaire A du Parc Corot,

que le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot est placé sous administration judiciaire depuis un jugement rendu le 17 janvier 2017 par le Tribunal Judiciaire de Marseille,

que Me Vincent Gillibert, désigné originairement en qualité d'administrateur provisoire, a été remplacé à cette fonction aux termes d'une ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 31 août 2018, par la Selarl AJAssociés prise en la personne de Me

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Michel et de Me Deshayes,

que par ordonnance en date du 19 février 2019 le Président du Tribunal a notamment élargi les pouvoirs de l'administrateur judiciaire à tous les pouvoirs de l'assemblée générale à l'exception de ceux prévus aux 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,

que le syndicat A compte 96 lots d'habitation ainsi que 96 caves,

que depuis sa désignation elle a pu constater dès son premier rapport les problèmes de sécurité mettant en danger les occupants du bâtiment rendant nécessaire l'édiction d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 23 novembre 2018 puis le murage des accès du rez de chaussée jusqu'au 2 ème étage,

que le bâtiment présente toutes les caractéristiques d'un bâtiment insalubre,

qu'il est actuellement muré et évacué,

que le 26 mars 2019 elle a assigné le syndicat des copropriétaires du bâtiment A et la Métropole Aix-Marseille Provence devant le Président du Tribunal Judiciaire de ce siège pourt lui demander de désigner des experts avec la mission prévue à l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation et plus précisément:

- Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, la nature et l'état des parties communes, la nature et le coût des travaux à mettre en oeuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants,

que par ordonnance du 10 avril 2019 le Président a fait droit aux demandes et ordonné une expertise judiciaire confiée à un collège d'experts composé de M Richard Carta et de M Luc Chamouleau,

que les 25 et 30 novembre 2020 ont été déposés les deux rapports d'expertise, l'un technique, l'autre comptable,

qu'aux termes de son rapport M Carta a établi les conclusions suivantes:

" Concernant l'état qualitatif des parties communes, il apparait que les façades et couvertures nécessitent un investissement important compte tenu de l'état sanitaire des structures béton et des étanchéités. Tous les réseaux sont à remplacer dans les parties communes.
Tous les équipements (ascenseurs, huisseries, minuteries) sont à réaliser à neuf.
Enfin, les accès à l'immeuble doivent être recréés ainsi que le parking à l'Est du bâtiment.

Le coût des travaux à mettre en oeuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé comme suit:

- Coût des travaux	1.890.658 € TTC
- Etudes complémentaires: forfait	60.000 € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Honoraires maîtrise d'oeuvre
11% du montant des travaux: 207.900 € TTC

- Assurances Dommage Ouvrage
4 % de l'ouvrage TTC 75.600 € TTC

Total 2.234.158 € TTC,

D'une manière générale tous les appartements ont été dévastés si bien que les équipements sont à reprendre en tout ou en partie, à savoir les sanitaires et cuisines, les installations électriques et plomberie, la production individuelle d'eau chaude, le chauffage individuel, les revêtements de sol et menuiseries intérieures, les peintures, les menuiseries extérieures, l'isolation thermique.

Au regard de la situation financière de cessation de paiement du syndicat des copropriétaires décrite dans le rapport du co-expert M Chamouleau, au regard des investissements considérables pour réhabiliter chaque appartement qui ont tous été sévèrement vandalisés, il apparaît qu'un financement de travaux estimé à ce jour à 2.234.158 € TTC semble difficilement envisageable par les copropriétaires,"

qu'aux termes de son rapport M Chamouleau a établi les conclusions suivantes:

" Le syndicat reste devoir 598.530,64 € aux fournisseurs, dont la Société des Eaux de Marseille pour 241.340,29 €.
Le syndicat est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 12.570,40 € au 31 décembre 2018.
Une telle situation traduit un état de cessation des paiements.
Cet état de cessation des paiements est confirmé par le fait que le Syndicat n'est pas en mesure de régler les sommes dues.

Les soldes dûs par les copropriétaires représententent 5 années de recettes non encaissées.

29 copropriétaires ont un solde dû de 852.112,86 € qui représente 88 % des créances totales dues des copropriétaires de 1.037 044,04 € au 31 décembre 2018.
Le détail des dettes des copropriétaires est présenté dans mon rapport.
Certaines créances importantes sont irrecouvrables pour un montant de 219.684,73 €.
Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus.
Ces non encaissements de créances (appels de fonds et créances sur cessions d'appartements) sont une des causes principales des difficultés de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot n'a pas de personnel depuis 2015.

Les deux principales créances fournisseurs dues concernent donc la SEEM et Prox Hydro.

La comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et ne traduit pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Cette situation ne remet pas en cause l'état de cessation de paiement de la copropriété avéré."

Attendu que la requérante indique avoir régulièrement notifié les conclusions de ces deux rapports expertises à partir du 14 décembre 2020, cette notification valant intervention forcée à l'instance,

qu'elle ajoute que la situation de carence ressort du constat que le syndicat des copropriétaires, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en oeuvre, se trouve dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité ou et la santé des occupants,

Attendu que parmi les parties assignées, le syndicat secondaire des copropriétaires du Batiment A du Parc Corot, le syndicat principal des copropriétaires du Parc Corot, la Métropole Aix-Marseille Provence et la Sas CDC Habitat Action Corpropriétés soutiennent la demande de la requérante ès-qualité,

que Mme Angèle Komluski, M Radivoj Komluski, M Didier Sammut et M Jean-Luc Sammut, copropriétaires, s'en rapportent à Justice,

que M Artak Sarkissian et Mme Gayané Sarkizssian née Kostanyan, copropriétaires, s'opposent à la demande, requérant à titre reconventionnel une expertise à l'effet d'établir un calcul de l'ensemble des charges qu'ils ont payées et de celles réclamées par la requérante ès-qualité, sollicitant 1.500 € au titre de l'article 700 du CPC,

Attendu que les autres parties assignées n'ayant pas comparu, le présent jugement, susceptible d'appel, sera réputé contradictoire à l'égard de tous les défendeurs,

SUR QUOI,

Attendu qu'il est constant, au vu de l'examen d'ensemble des pièces du dossier et notamment des deux rapports d'expertise susvisés, qu'aux termes de son rapport technique M Carta a mis en évidence les désordres importants affectant notamment les façades et le gros oeuvre et a conclu que le bâtiment se trouvait dans un état avancé de délabrement,

que ledit bâtiment est à l'heure où Nous statuons est muré et évacué,

que le rapport comptable de M Chamouleau fait apparaître un déséquilibre financier considérable et un état de cessation des paiements de la copropriété avéré, de sorte qu'il ne lui est pas possible de financer les travaux préconisés par M Carta à hauteur des sommes susvisées,

qu'il suit des considérations qui précèdent que l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot est indiscutablement établi,

qu'il sera fait droit à toutes les demandes de la requérante ès-qualité,

que la demande d'expertise présentée à titre reconventionnel par les Epoux Sarkissian est irrecevable dans le cadre d'une procédure tendant au constat de l'état de carence,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

qu'elle sera rejetée,

qu'ils seront déboutés en leur demande présentée au titre de l'article 700 du CPC,

que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens,

PAR CES MOTIFS, JUGEANT SELON LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND, PAR JUGEMENT PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, REPUTE CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

Vu l'article L 615-6 du Code de la Construction et de l'habitation,

Vu les conclusions des expertises de M Carta et de M Chamoulleau,

Vu les notifications datées du 14 décembre 2020,

Constatons l'intervention forcée à l'instance des parties.

Prononçons l'état de carence du syndicat des copropriétaires secondaire du Bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème.

Désignons la Selarl AJAssociés (RCS N° 423 719 178) dont le siège est situé 10-12 allée Pierre de Coubertin à Versailles (78000) prise en la personne de Me Franck Michel et Me Nicolas Deshayes, avec pour mission de préparer la liquidation des dettes du syndicat des copropriétaires secondaire du Bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème et d'assureur les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment A.

Déclarons les Epoux Sarkissian irrecevable en leur demande d'expertise.

Les en déboutons ainsi qu'en leur demande fondée sur l'article 700 du CPC.

Laissons à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Rappelons que le présent jugement est de droit exécutoire.

LE GREFFIER **LE PRESIDENT**

J LAFONT V GORINI

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°6

Jugements rendus le 13 janvier 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et désignant Me GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H de la copropriété du Parc Corot.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/65
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	**13 janvier 2017 - délibéré prorogé**
Président	:	**Madame SOMNIER, Vice-Présidente**
Greffier lors des débats	:	**Madame MURCIA**
Greffier lors du prononcé	:	**Madame ESPAZE**
Débats en audience publique le :		**25 novembre 2016**

GROSSE :	EXPÉDITION :
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....

N° RG : 16/01143

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

A **SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE ~~&~~ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARC COROT**
représenté par son Syndic en exercice la SARLU COGEFIM FOUQUE
dont le siège social est sis 27 boulevard Eugène Pierre - 13005 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble A dont le syndic est la SARLU COGEFIM FOUQUE qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Attendu que selon le rapport URBANIS le bâtiment A comportant 96 logements est celui dont la situation financière est la plus catastrophique puisque les impayés en 2014 représentent 441 % du budget et que les dettes fournisseurs représentent 226 % du budget. Il est décrit comme répulsif à cause de son état d'abandon et du grand nombre de logements vides dont certains sont squattés. Les appartements sont mis aux enchères à 21 000 € et font l'objet d'achats groupés par des investisseurs au prix de 175 € le m². Le syndic est la Société SOLAFIM depuis 2008 puis COGEFIM FOUQUE depuis 2013. Son dernier contrat s'est achevé au 30 juin 2016 et il n'est pas justifié de ce qu'il ait convoqué une Assemblée Générale avant l'expiration de son mandat. De plus il n'est pas contestable qu'il a saisi dès 2015 le Président du Tribunal statuant sur requête afin d'obtenir la désignation d'un mandataire ad hoc au motif que le montant des copropriétaires débiteurs était de 803 065,29 €. Monsieur Jean-Marc DOMINICI désigné par ordonnance du 9 octobre 2015 n'a jamais pu accomplir sa mission car aucune consignation de la somme de 4 500 € n'a été faite, la moitié ayant été mise à la charge du Syndicat des Copropriétaires, l'autre à celle du syndic ;

Attendu que le Syndicat des Copropriétaires du bâtiment A est en perdition et qu'aucun document concret n'est au dossier pour apporter une contestation constructive aux éléments du rapport URBANIS ;

Il convient donc de faire droit à la demande de la Ville de Marseille ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/66
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	13 janvier 2017 - délibéré prorogé
Président	:	Madame SOMNIER, Vice-Présidente
Greffier lors des débats	:	Madame MURCIA
Greffier lors du prononcé	:	Madame ESPAZE
Débats en audience publique le :		25 novembre 2016

GROSSE : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....

N° RG : 16/01144

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE C DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARLU COGEFIM FOUQUE
dont le siège social est sis 27 boulevard Eugène Pierre - 13005 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble C dont le syndic est la SARLU COGEFIM FOUQUE qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Attendu que la Ville de Marseille a produit le contrat de syndic signé par le gérant de la SCI VIK en application de la décision de l'assemblée générale du 27 juillet 2015 lequel est conclu pour 1 an. Il en résulte donc qu'il a pris fin le 26 juillet 2016 et aucun procès-verbal d'assemblée générale convoquée avant cette date et renouvelant le mandat du syndic n'a été communiqué en cours de délibéré ce qui crée un doute sur la représentation actuelle du Syndicat des Copropriétaires ;

Attendu que toutes les pièces réclamées figurent au dossier à l'exception de l'ordonnance de rétractation puisqu'il n'y en a pas eu, le magistrat signataire de l'ordonnance sur requête du 9 septembre 2015 ayant simplement pris acte du "désistement de Maître GILLIBERT" le 12 février 2016 ;

Attendu que la Ville de Marseille agit dans un cadre d'ordre public et s'appuie sur un rapport dont les conclusions ne peuvent surprendre personne et ce ne sont pas les quelques diligences du syndic en 2009 qui ont un quelconque intérêt dès lors que le Cabinet CITYA AXIMO a été remplacé en 2010 par le Cabinet MSGI puis par LEANDRI IMMOBILIERE et qu'à ce jour c'est la Société COGEFIM FOUQUE dont il n'est pas certain qu'elle ait convoqué une assemblée en 2016 pour assurer sa réélection ;

Attendu qu'il n'y a aucun constat d'huissier pour établir que les espaces extérieurs sont entretenus ainsi que les parties communes bâties. Il n'y a pas de factures justifiant de l'exécution de travaux et de leur paiement ;

Attendu que l'intérêt des copropriétaires est contraire pour la majorité à celui des locataires, hébergés CAF, qui ne pourraient obtenir ni logement social ni bail privé. Il est donc nécessaire que la puissance publique intervienne car le rapport évoque pour le bâtiment C comportant 66 logements un budget de 75 000 € et des impayés de charges à hauteur de 409 572 €. Le rapport pointe une dégradation accélérée de l'implication des copropriétaires qui ne viennent pas aux assemblées et ne permettent plus de faire face aux dégradations résultant d'un vandalisme chronique important des parties communes ainsi que le développement du trafic de drogue et de l'insécurité ;

Il convient donc de faire droit à la demande car les conditions prévues par l'article 29-1 de la Loi de 1965 sont réunies, le Syndicat des Copropriétaires étant dans l'incapacité d'infirmer concrètement par des documents récents les données du rapport URBANIS dressé en mars 2015 ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/61
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	13 janvier 2017 - délibéré prorogé
Président	:	Madame SOMNIER, Vice-Présidente
Greffier lors des débats	:	Madame MURCIA
Greffier lors du prononcé	:	Madame ESPAZE
Débats en audience publique le :		25 novembre 2016

GROSSE :	EXPÉDITION :
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....

N° RG : 16/01139

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE E DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIÈRE (LÉANDRI IMMOBILIÈRE)
dont le siège social est sis 11 rue Jean Mermoz - Résidence de l'Etoile - 13008 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble E dont le syndic est la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE (LEANDRI IMMOBILIERE) qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Attendu que selon le rapport URBANIS de mars 2015 le bâtiment E abrite le plus petit nombre de logements (22) outre 22 caves ; il n'y a pas d'ascenseur et le coût mensuel des charges est de 132 € mais les impayés représentent 158 % du budget. La dernière assemblée générale date du 9 juillet 2015 et il n'est pas justifié que celle de 2016 ait été convoquée alors que le mandat expirait le 31 juillet 2016 ce qui est surprenant puisque l'AG de 2014 évoque un contrat de syndic au profit de LEANDRI IMMOBILIERE prenant effet au 24 novembre 2014 pour s'achever au 30 novembre 2015 ;

Il n'en demeure pas moins que l'AG du 9 juillet 2015 sur seconde convocation a rassemblé 3 copropriétaires représentant 1213/10 000èmes qui ont voté à l'unanimité les 13 résolutions lesquelles n'ont nullement évoqué des travaux d'entretien, le budget voté étant de 25 960 € ;

Attendu qu'il n'y a aucun document comptable au dossier datant de 2015 ou 2016 pouvant justifier d'une réelle gestion des parties communes par le Syndicat des Copropriétaires. Les assemblées sont fictives : 2 copropriétaires en 2012, 3 en 2013, 4 en 2014, 3 en 2015 qui représentent entre 747 et 1594/10 000èmes. Les charges ne sont pas payées et le fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires est fictif ;

La Ville de Marseille agit dans un cadre d'ordre public car il n'est pas contestable que les conditions d'application des dispositions de l'article 26-1 de la Loi de 1965 sont remplies, le Syndicat des Copropriétaires défendeur étant dans l'incapacité d'infirmer concrètement par des documents récents les données du rapport URBANIS dressé en mars 2015. Il convient donc de faire droit à sa demande ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/62
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	**13 janvier 2017 - délibéré prorogé**
Président	:	**Madame SOMNIER, Vice-Présidente**
Greffier lors des débats	:	**Madame MURCIA**
Greffier lors du prononcé	:	**Madame ESPAZE**
Débats en audience publique le :		**25 novembre 2016**

GROSSE : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....

N° RG : 16/01140

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE F DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIÈRE (LÉANDRI IMMOBILIÈRE)
dont le siège social est sis 11 rue Jean Mermoz - Résidence de l'Etoile - 13008 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble F dont le syndic est la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE (LEANDRI IMMOBILIERE) qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Les difficultés de la Résidence PARC COROT sont identifiées depuis plusieurs années si l'on en juge par les courriers de la Ville de Marseille envoyés depuis au moins 2007. Il n'est pas contestable que l'injection de fonds publics dans les copropriétés privées au seul bénéfice de copropriétaires marchands de sommeil était difficile à mettre en oeuvre sans un support légal qui s'est renforcé du seul fait de l'aggravation du phénomène des copropriétés en difficultés financières ;

Les dispositions de la Loi de 2009 ont été amplifiées en mars 2014 et le décret d'août 2015 permet la mise en place d'un contrôle étatique qui élimine le syndic en place non parce qu'il est fautif mais parce qu'il ne peut assurer une gestion classique de la copropriété, et qui lui substitue un administrateur qui va instaurer une procédure de redressement imposé de la situation ;

Attendu que selon le rapport URBANIS de mars 2015, le bâtiment F de 32 logements a un niveau de charges mensuelles de 126 € avec un budget de 34 000 € et un taux d'impayé de 84 %.
Les procès-verbaux d'assemblées générales depuis 2012 sont établis par MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE en 2012 puis par LEANDRI IMMOBILIERE. Il y avait 10 copropriétaires présents en 2012 et 2013, 3 en 2014, 5 en 2015 ce qui donne une idée de leur participation puisqu'en 2014 ont voté 991/10 000èmes.
Des décisions de saisie immobilière pour 7 lots ont été votées avec des mises à prix de 5 000 à 11 000 € ;

Le mandat du syndic a expiré au 31 juillet 2016 et il n'est pas justifié de la tenue d'une assemblée générale en 2016 étant précisé qu'aucune décision de travaux d'entretien ou de rénovation n'a été votée ;

Attendu que les conditions d'application prévues par l'article 29-1 de la Loi de 1965 sont réunies sans aucune contestation, le Syndicat des Copropriétaires ne produisant aucun document concret récent pouvant s'y opposer. Il convient donc de faire droit à la demande de la Ville de Marseille ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

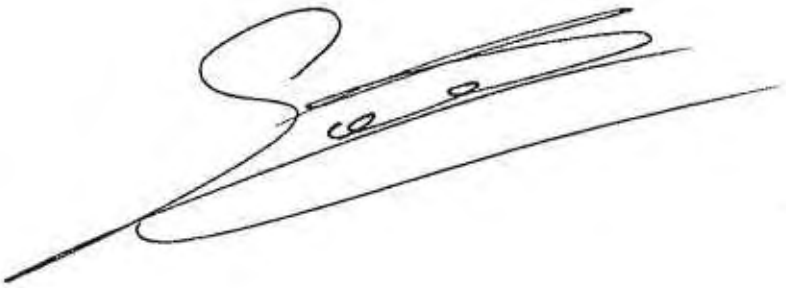
DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/63
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	**13 janvier 2017 - délibéré prorogé**
Président	:	**Madame SOMNIER, Vice-Présidente**
Greffier lors des débats	:	**Madame MURCIA**
Greffier lors du prononcé	:	**Madame ESPAZE**
Débats en audience publique le :		**25 novembre 2016**

GROSSE :	EXPÉDITION :
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....

N° RG : 16/01141

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE 6 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIÈRE (LÉANDRI IMMOBILIÈRE)
dont le siège social est sis 11 rue Jean Mermoz - Résidence de l'Etoile - 13008 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires particulier de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble G dont le syndic est la SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE (LEANDRI IMMOBILIERE) qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Le bâtiment G comprend 68 logements et caves avec un budget annuel de 77 500 € et 110 % d'impayés, les charges mensuelles étant de 132 € ;
En 2012 et 2013 22 copropriétaires ont assisté à l'AG, en 2014 et 2015 sur seconde convocation ils étaient 11 (1793/10 000èmes) puis 3 (440/10 000èmes) ;
Le mandat du syndic s'achevait le 30 septembre 2016 et il n'est pas justifié qu'il ait convoqué une AG pour sa réélection ;
Il est bien évident que la décision de vente aux enchères des biens des copropriétaires à des prix calculés en fonction du montant de la dette est de la pure fiction puisque le budget ne permet pas d'assurer les frais de ces procédures et qu'il y a peu d'acquéreurs ;
En outre la décision de changer les colonnes d'alimentation d'eau n'a pas été prise en adoptant le montant prévu par le seul devis communiqué mais en limitant à 6 000 € TTC le budget ce qui correspond à des travaux virtuels ;
Il n'y a donc plus de réelle gestion de cet immeuble en cohérence avec les dispositions légales de la copropriété mais une façade illusoire qui ne peut être imputée à la carence des pouvoirs publics qui ne pouvaient injecter des fonds au profit de copropriétaires marchands de sommeil percevant des loyers CAF et louant à des personnes en grande précarité ;

Il est donc incontestable que les conditions d'application de l'article 29-1 de la Loi de 1965 sont réunies et qu'il convient de faire droit à la demande de la Ville de Marseille, le Syndicat des Copropriétaires n'apportant aucun élément concret et récent pour infirmer les données du rapport URBANIS, ses propres pièces étant en contradiction avec ses écritures ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/67
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	**13 janvier 2017 - délibéré prorogé**
Président	:	**Madame SOMNIER, Vice-Présidente**
Greffier lors des débats	:	**Madame MURCIA**
Greffier lors du prononcé	:	**Madame ESPAZE**
Débats en audience publique le :		**25 novembre 2016**

GROSSE : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....

N° RG : 16/01145

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice le Cabinet OTIM IMMOBILIER
dont le siège social est sis 18 avenue de Corinthe - 13006 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Valérie BOISSAC, avocate au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille,

Vu les conclusions du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT représenté par son syndic en exercice le Cabinet OTIM qui ne s'oppose pas à la demande dans l'intérêt des copropriétaires car il s'avère que les conditions d'application prévues par l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 sont remplies, la Résidence devant être rénovée ce qui est impossible en l'état des difficultés financières qu'elle connaît.

SUR CE

La Résidence du PARC COROT a été édifiée entre 1959 et 1964 ; elle comprend à la fois des logements sociaux, des copropriétés privées et des zones pavillonnaires ;
En 1991 le bâtiment B a été démoli dans le cadre d'une opération Résorption de l'Habitat Insalubre initiée par la Ville de Marseille supprimant 110 logements et 110 caves. Il reste donc 376 logements et caves répartis sur 7 blocs, 40 garages et 5 commerces. Elle est administrée selon règlement de copropriété du 27 juillet 1959 par un Syndicat Général et 7 Syndicats secondaires ;

En 2008 une étude a été effectuée par le Pact-Arim conduisant le Conseil Général à décider de financer une action sociale collective. Un diagnostic a été réalisé entre décembre 2014 et février 2015 aboutissant au dépôt du rapport URBANIS ;
Il en résulte que 90 % des locataires et 62 % des copropriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et que les logements ne sont pas entretenus. Des marchands de sommeil ont acquis de gros volumes de logement et ne payent pas leur charges ce qui interdit tout entretien foncier ;

Il en résulte, et le syndic en convient, que la situation financière de l'immeuble H comportant 32 logements est catastrophique ce qui rend applicable l'article 29-1 de la Loi de 1965, un administrateur devant être désigné pour mise en oeuvre des dispositions des articles 62-1 et suivants du Décret de 1967 ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

CONDAMNONS le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/64
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	13 janvier 2017 - délibéré prorogé
Président	:	Madame SOMNIER, Vice-Présidente
Greffier lors des débats	:	Madame MURCIA
Greffier lors du prononcé	:	Madame ESPAZE
Débats en audience publique le :		25 novembre 2016

GROSSE : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....

N° RG : 16/01142

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT GÉNÉRAL DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARLU COGEFIM FOUQUE
dont le siège social est sis 27 boulevard Eugène Pierre - 13005 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT dont le syndic est la SARLU COGEFIM FOUQUE qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Le rapport URBANIS relate la disparition progressive de sa gestion puisqu'en 2009 52,8 % des copropriétaires avaient voté des travaux de gros entretien et de rénovation des espaces extérieurs dont partie a été exécutée ce qui a aggravé les impayés de charges et n'a pas permis un résultat pérenne par suite du vandalisme et du défaut de suivi ;
Les saisies votées en 2009 n'ont pas été engagées et il est impossible de voter à la majorité de l'article 26. Il n'y a pas eu plus de quorum en 2012 pour voter sur la cession d'une parcelle à MPM et sur la demande de scission présentée par l'immeuble D qui est le seul Syndicat des Copropriétaires pouvant s'en sortir à condition de ne pas être lié aux autres. Le coût mensuel est de 37 € en moyenne par logement, le budget de 170 000 € avec 246 % d'impayés ;

Il y a entre 127 et 69 copropriétaires aux Assemblées Générales y compris sur seconde convocation et il est évident que 18 112/76 577 millièmes statuent rapidement en 1h 1/2 sur des résolutions de style sans que cela corresponde à une gestion réelle, étant constaté que le mandat du syndic expirait le 30 septembre 2016 et qu'il n'est pas justifié de ce qu'il ait été renouvelé. Il n'y a aucune provision constituée pour des travaux mais simplement des votes sur des saisies immobilières souvent reconduites d'année en année ;

Attendu que les espaces verts sont en friche et que les équipements communs ne sont pas entretenus, les nouveaux copropriétaires devenant très rapidement débiteurs. Le rapport propose des scissions de copropriété avec réorganisation foncière et disparition du Syndicat Général puisque son fonctionnement est inopérant ;

Il convient donc de faire droit à la demande de la Ville de Marseille car elle établit sans contestation concrète et réelle de la part du Syndicat Général que les conditions prévues par l'article 29-1 de la Loi de 1965 sont réunies ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

CONDAMNONS le Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°7

Ordonnance rendue le 31 octobre 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et étendant la mission d'administration provisoire confiée à Me GILLIBERT au syndicat secondaire des commerces.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Article 29-1 – Loi du 10 Juillet 1965

Nous, C. VIGNON
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces jointes à l'appui,

Vu les articles 29-1 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 tels que modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et les articles 62-1 et suivants du décret du 17 mars 1967 tels que modifiés par la loi du 17 août 2015;

Vu la requête présentée par le syndic de l'immeuble (1) et communiquée au Procureur de la République le

Vu l'avis du procureur de la République en date du 30.12.2017

Attendu qu'il résulte des pièces transmises que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis et/ ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

Qu'il y a lieu en conséquence de faire droit à la requête, les circonstances visées ci-dessus justifiant qu'il soit dérogé au principe du contradictoire;

DÉSIGNONS en qualité d'administrateur provisoire :

Me Vincent GILBERT

[X] administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L811-2 du code de commerce

[ ] Inscrit sur la liste des experts judiciaires établie par la Cour d'Appel justifiant d'une experience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant les conditions définies par décret; (2)

pour l'immeuble sis
.....806.....PARC COROT COMMERCES
130 avenue COROT 13013

Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété;

DISONS qu'à cette fin, l'administrateur dispose de tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité, de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 et du conseil syndical.

DISONS que la durée de la mission est fixée à 12 mois à compter de son acceptation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DISONS que l'administrateur devra à l'issue des 6 premiers mois de sa mission, déposer un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat, si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente,

DISONS que l'administrateur provisoire devra notifier la présente ordonnance aux copropriétaires dans un délai d'un mois à compter de ce jour suivant les modalités prévues à l'articles 62-5 du décret du 17 mars 1967,

DISONS qu'en application de l'article 29-2 de la loi du du 10 juillet 1965, une copie de l'ordonnance de désignation est adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné,

DISONS que les frais de la présente instance seront employés en charge de copropriété.

DISONS qu'il nous en sera référé en cas de difficultés,

DISONS que la présente décision est exécutoire sur minute.

Fait à Marseille,

Le 31. 10. 2017



(1) quand il est saisi par le Maire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'Etat dans le département, ou l'administrateur ad hoc, le syndicat ayant fait l'objet d'une procédure aux articles 29-1 A à 29-1 B (article 29-1 de la loi) le président du tribunal de grande instance doit être saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic y compris quand la demande émane de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47

Quand il est saisi par requête par le procureur de la République (article 61-1-1 décret) , le président du tribunal de grande instance, par les soins du greffier, fait convoquer les personnes qu'il désigne par lettre recommandée avec accusé de réception

(2) - expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ayant concerné une ou des copropriétés faisant l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes ou inscrites dans les dispositifs prévus aux articles L303-1, L615-1, L741-2 du code de la construction et de l'habitation ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire

- possession d'un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : droit civil, comptabilité, construction ou gestion immobilière

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°8

Ordonnances rendues le 31 août 2018 pour le syndicat principal, les syndicats secondaires A, C, E, F, G et H, le 17 janvier 2019 pour le syndicat secondaire des commerces et le 13 juin 2019 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et remplaçant la mission d'administration provisoire confiée à Me GILLIBERT en la confiant au cabinet AJAssociés pris en la personne de Me Nicolas DESHAYES.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT A

NUMERO DE GREFFE
17/65 RG. 16/01143

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJA Associés et désignons Me MICHEL Franck et Me Jf. SHAYES Nicolas pour y procéder
↳ administrateurs judiciaires

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 31/3/2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT A

NUMERO DE GREFFE
17/65

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot bâtiment A, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment A, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT C

NUMERO DE GREFFE
~~17/66~~ RG. 16/01164

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJ Associés et désignons Me Franck NICHEL et Me Nicola DE SMAYES, administrateurs judiciaires, pour y procéder

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 31/8/18

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC COROT BATIMENT C

NUMERO DE GREFFE
17/66

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment C, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

KOPRIETAIRES
MENT E
KEFFE
16/01139

Me Hélène MEO
MINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJ Associé et désignons Me Franck NICHEL et Me Nicolas DE SHAYES administrateurs judiciaires, pour y procéder

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 31/3/17

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC COROT BATIMENT E

NUMERO DE GREFFE
17/61

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE, atîment E;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment E, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT F

NUMERO DE GREFFE
17/62 RG 16/01140

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJA Associés et désignons Me Michel FRANCK et Me Nicolas DESTAYES administrateurs judiciaires pour y procéder

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 20/3/17

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC COROT BATIMENT F

NUMERO DE GREFFE
17/62

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot bâtiment F, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment F, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT G

NUMERO DE GREFFE
17/63 RG 16/01161

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJAssocié et confions la mission à Me Franck NICHEL et Me Nicolas DESMAYES, administrateurs judiciaires.

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 30/03/17

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC COROT BATIMENT G

NUMERO DE GREFFE
17/63

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot bâtiment G, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment G, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT BATIMENT H

NUMERO DE GREFFE
~~17/67~~ RG 16/01145

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJA associés et confions la mesure à Me Franck MICHEL et Me Nicolas MESHAYES administrateurs judiciaires

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 31/8/16

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC COROT BATIMENT H

NUMERO DE GREFFE
17/67

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot bâtiment H, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot du bâtiment H, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT COMMERCES

NUMERO DE GREFFE
ORDONNANCE DU 31/10/2017

JUGE
Monsieur Claude VIGNON

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Sophie-Maddie DAOUDAL
Juge
TGI de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre ordonnance du 31 octobre 2017 :

AJ Associés et désignons Me Michel Franck et Me Nicolas Deshayes administrateurs judiciaires pour y procéder

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 17.01.2019

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PARC COROT COMMERCES

NUMERO DE GREFFE
ORDONNANCE DU 31/10/2017 N° 17/1933

JUGE
Monsieur Claude VIGNON

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

Reçu le : 17 JAN. 2019 Contrôle des copropriétés

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot bâtiment A, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par ordonnance sur requête en date du 31 octobre 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du Parc Corot Commerces, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

Que le cabinet AJASSOCIES a été désigné en remplacement sur les autres syndicats de copropriétaires du Parc Corot ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant et pour une bonne administration de la justice la SELARL AJASSOCIES en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES.

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 4 octobre 2018

Vincent GILLIBERT

THÉVENOT PARTNERS
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Administrateurs Judiciaires
11, rue Venture - CS 80436
13207 MARSEILLE CEDEX 01
Tél. 04 91 13 09 50 - Fax 04 91 33 51 15

Annexes :
1. Ordonnance du 31 octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT GENERAL DES COPROPRIETAIRES PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/64 RG. 16/01142

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT avec la mission prévue dans notre jugement du 13 janvier 2017 :

AJ Associé et désignons Michel Franck et Nicolas Desbuys pa, administrateurs judiciaires pour y procéder

Ordonnons la notification de la présente à l'administrateur provisoire désigné

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE 6EME le 31/08/18

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT GENERAL DES COPROPRIETAIRES PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/64

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat général des copropriétaires du Parc Corot, 130 avenue Corot, 13003 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire du syndicat général des copropriétaires du Parc Corot, 130 avenue Corot, 13003

Que depuis sa désignation, l'exposant a rencontré de très grandes difficultés pour mettre en œuvre sa mission :

- Situation générale des différents syndicats en totale déshérence
- Trésorerie exsangue au jour de la désignation. Cette trésorerie a pu être reconstituée pour partie sur le SDC, à l'exception du A et du C, l'exposant n'ayant prélevé aucun honoraire ni frais ;
- En l'absence de trésorerie, prise d'acte de rupture des contrats de travail des deux salariés du SDC début mars 2018 qui ont saisi le conseil des prud'hommes
- Grave problème d'hygiène et de salubrité (dépôt de détritus et d'encombrants au pied d'immeubles nécessitant des enlèvements couteux, feux de poubelles et des détritus pouvant dégénérer, présence de rongeurs et nuisibles)
- Présence importante de marchands de sommeil et de squatters
- Appartement inoccupés et délaissés par les copropriétaires générant des troubles et des nuisances (squats, dépôts d'ordure, incendie)
- Demandes incessantes de certains copropriétaires perturbant le bon fonctionnement de l'étude
- Problème de sécurité pour les habitants et les intervenants sur place (les différentes associations qui intervenaient sur site avaient fait valoir un droit de retrait)
- Difficultés à trouver des intervenants et des prestataires acceptant d'intervenir sur site

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Dégradation rapide des réparations effectuées (ascenseur, électricité, plomberie), parfois dès le lendemain

Que l'exposant s'est adjoint les services d'un sapiteur en la personne du cabinet INTESA IMMOBLIER qui s'est également retrouvé confronté aux mêmes difficultés ;

Que l'exposant estime ne plus en être en mesure d'assurer sa mission et par conséquent sollicite son remplacement ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner en lieu et place de l'exposant tel administrateur judiciaire qu'il vous plaira

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 28 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Jugement du 13 janvier 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT N°17/64
"en la forme des référés"

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	13 janvier 2017 - délibéré prorogé
Président	:	Madame SOMNIER, Vice-Présidente
Greffier lors des débats	:	Madame MURCIA
Greffier lors du prononcé	:	Madame ESPAZE
Débats en audience publique le :		25 novembre 2016

GROSSE : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....

N° RG : 16/01142

PARTIES :

DEMANDERESSE

VILLE DE MARSEILLE
dont le siège social est sis Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20
prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Olivier GRIMALDI de la SELARL GRIMALDI-MOLINA & Associés, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

SYNDICAT GÉNÉRAL DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU PARC COROT
représenté par son Syndic en exercice la SARLU COGEFIM FOUQUE
dont le siège social est sis 27 boulevard Eugène Pierre - 13005 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Christian BAILLON-PASSE, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 Rue Joseph Autran - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'assignation en référé délivrée le 26 février 2016 par la Ville de Marseille à l'encontre du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT devant le Président du TGI de Marseille statuant en la forme des référés,

Vu l'ordonnance du 1er juillet 2016 ayant renvoyé le dossier devant la Cour de Cassation pour qu'elle se prononce sur les six questions prioritaires de constitutionnalité invoquées par le Syndicat des Copropriétaires défendeur,

Vu l'arrêt rendu le 5 octobre 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation disant n'y avoir lieu de renvoyer au Conseil Constitutionnel les questions prioritaires,

Vu les conclusions du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT dont le syndic est la SARLU COGEFIM FOUQUE qui maintient son opposition et sollicite 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

SUR CE

Le rapport URBANIS relate la disparition progressive de sa gestion puisqu'en 2009 52,8 % des copropriétaires avaient voté des travaux de gros entretien et de rénovation des espaces extérieurs dont partie a été exécutée ce qui a aggravé les impayés de charges et n'a pas permis un résultat pérenne par suite du vandalisme et du défaut de suivi ;
Les saisies votées en 2009 n'ont pas été engagées et il est impossible de voter à la majorité de l'article 26. Il n'y a pas eu plus de quorum en 2012 pour voter sur la cession d'une parcelle à MPM et sur la demande de scission présentée par l'immeuble D qui est le seul Syndicat des Copropriétaires pouvant s'en sortir à condition de ne pas être lié aux autres. Le coût mensuel est de 37 € en moyenne par logement, le budget de 170 000 € avec 246 % d'impayés ;

Il y a entre 127 et 69 copropriétaires aux Assemblées Générales y compris sur seconde convocation et il est évident que 18 112/76 577 millièmes statuent rapidement en 1h 1/2 sur des résolutions de style sans que cela corresponde à une gestion réelle, étant constaté que le mandat du syndic expirait le 30 septembre 2016 et qu'il n'est pas justifié de ce qu'il ait été renouvelé. Il n'y a aucune provision constituée pour des travaux mais simplement des votes sur des saisies immobilières souvent reconduites d'année en année ;

Attendu que les espaces verts sont en friche et que les équipements communs ne sont pas entretenus, les nouveaux copropriétaires devenant très rapidement débiteurs. Le rapport propose des scissions de copropriété avec réorganisation foncière et disparition du Syndicat Général puisque son fonctionnement est inopérant ;

Il convient donc de faire droit à la demande de la Ville de Marseille car elle établit sans contestation concrète et réelle de la part du Syndicat Général que les conditions prévues par l'article 29-1 de la Loi de 1965 sont réunies ;

Les dépens sont à la charge du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT.

PAR CES MOTIFS

Statuant au fond en la forme des référés par décision prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DÉSIGNONS pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT.

DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DISONS que sa rémunération sera assurée en application des dispositions de l'article 61-1-5 du Décret de 1967.

CONDAMNONS le Syndicat Général des Copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT au paiement des dépens.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au palais de justice de Marseille, le treize janvier deux mil dix-sept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

JUGEMENT EN LA FORME DES RÉFÉRÉS N°19/530

Référés Cabinet 4

EN DATE DU	:	**13 juin 2019**
Président	:	**Madame VINCENT, Vice-Présidente**
Greffier	:	**Madame ESPAZE**
Débats en audience publique le :		**10 mai 2019**

GROSSE :	**EXPÉDITION :**
Le	**Le** .....
à Me	**à Me** .....
Le	**Le** .....
à Me	**à Me** .....
Le	**Le** .....
à Me	**à Me** .....

N° RG 19/02021
N° Portalis DBW3-W-B7D-WKV4

PARTIES :

DEMANDERESSE

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
dont le siège social est sis Les Docks Atrium 10.7 - BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 2
prise en la personne de sa Présidente dûment habilitée

représentée par Maître Clarisse BAINVEL de la SELARL UGGC AVOCATS, avocats au barreau de MARSEILLE

DÉFENDEUR

Syndicat des Copropriétaires PARC COROT GARAGES de l'ensemble immobilier PARC COROT sis 130 avenue Corot 13013 MARSEILLE
représenté par son Syndic en exercice la SARL COGEFIM FOUQUE
dont le siège social est sis 27 boulevard Eugène Pierre - 13005 MARSEILLE
prise en la personne de son représentant légal en exercice

non comparant

DÉNONCE

MONSIEUR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE
près le Tribunal de grande instance de Marseille sis 6 rue Joseph Autran - Section civile du parquet - 13006 MARSEILLE

non intervenant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 25 avril 2019, la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE a assigné le syndicat des copropriétaires du parc Corot Garages de l'ensemble immobilier Parc Corot sis 130 avenue Corot 13013 MARSEILLE représenté par son syndic en exercice la SARL COGEFIM FOUQUE devant le Président du tribunal de grande instance de MARSEILLE statuant en la forme des référés, aux fins de voir ordonner un administrateur provisoire au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assignation a été dénoncée au Procureur de la République.

Lors de l'audience du 10 mai 2019, le demandeur a maintenu ses demandes.

Le syndicat des copropriétaires PARC COROT n'a pas comparu et n'était pas représenté.

L'affaire a été mise en délibéré au 13 juin 2019.

MOTIFS

Selon l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, « Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. (...)
Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. »

En l'espèce, la copropriété du Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 7 bâtiments d'habitation, des commerces et des garages (40). Elle est constituée d'un syndicat général et de 9 syndicats secondaires. Il résulte des pièces produites et des précédentes décisions de justice que le syndicat général comme tous les syndicats secondaires à l'exception de celui des garages ont été placés sous administration provisoire en raison du désintérêt des copropriétaires, de la situation financière de celle-ci et de l'état catastrophique des parties communes.

Concernant le syndicat des copropriétaires des garages, lors de la dernière assemblée générale, seuls 2 copropriétaires étaient présents représentant 120/800 millièmes, que 11 copropriétaires, soit près de la moitié font l'objet de saisies immobilières du fait de non-paiement des charges et que l'arrêté des comptes pour l'exercice 2016 établit un déséquilibre financier manifeste.

Il convient donc de faire droit à la demande de la METROPOLE, les conditions de l'article 29-1 précité étant réunies.

Les dépens seront à la charge du syndicat des copropriétaires Parc Corot Garages.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PAR CES MOTIFS

Statuant en la forme des référés, publiquement par ordonnance prononcée par mise à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort ;

DESIGNONS pour une durée de douze mois la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires Parc Corot Garages, 130 Avenue Corot 13013 MARSEILLE ;

DISONS qu'il disposera de tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité, et les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et du conseil syndical à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 ;

DISONS que l'administrateur devra à l'issue des 6 premiers mois de sa mission déposer un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat ;

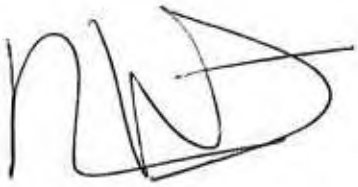
DISONS que l'administrateur devra notifier la présente ordonnance aux copropriétaires dans un délai d'un mois conformément à l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967 ;

DISONS qu'en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965, une copie de l'ordonnance sera adressée par le greffe au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

DISONS que les dépens seront à la charge du syndicat des copropriétaires Parc Corot Garages.

LE GREFFIER **LE PRESIDENT**





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°9

Ordonnances rendues le 19 février 2019 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et le 1er mars 2019 pour le syndicat principal par le Tribunal Judiciaire de Marseille et étendant les pouvoirs confiés à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT A
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01143

GREFFE DES REGISTRES ACCUEIL AUTRAN
0 8 FEV. 2019 0 6 FEV. 2019
n° 19/243 TGI DE MARSEILLE

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment A du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

« *Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.* ***A cette fin, il lui confie*** *tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité* ***et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire****. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,* ***le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés****, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe,* ***sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête****. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 06.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT Bâtiment A
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01143

ORDONNANCE

Nous, Sylvie REBE 1ère **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat Principal des Copropriétaires du :

PARC COROT
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 19 février 2019

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT C
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01144

ACCUEIL ADYMAN
06 FEV. 2019
TGI DE MARSEILLE

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

GREFFE DES REQUETES
08 FEV. 2019

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

N° 19/241

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment C du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT.
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

« Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. ***A cette fin, il lui confie*** *tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité* ***et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical.*** ***Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire****. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,* ***le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés****, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe,* ***sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête****. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT C
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01144

ORDONNANCE

Nous, Sylvie REBE Vice **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires du :

PARC COROT BATIMENT C
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble C de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 19/02/2019

Le Président

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

GREFFE DES REQUETES
0 8 FEV. 2019
TGI DE MARSEILLE

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT G
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018 N° 19/238
Greffe n° RG16/01141

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

DEPOSE AU SERVICE DE L'ENROLEMENT CIVIL
0 8 FEV. 2019
TGI DE MARSEILLE

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment G du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT.
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

*« Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. **A cette fin, il lui confie** tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité **et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire**. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, **le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés**, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe, **sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête**. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.18

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT G
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01141

ORDONNANCE

Nous, Sylvie REBUFFAT **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires du :

PARC COROT BATIMENT G
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble G de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 13/02/2019

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de [illegible] publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ACCUEIL AUTRAN
06 FEV. 2019
TGI DE MARSEILLE

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT E
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01139

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

GREFFE DES REQUÊTES
06 FEV. 2019

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

N° 19/240

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment E du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT.
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

« *Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.* ***A cette fin, il lui confie*** *tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité* ***et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical.*** ***Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire****. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,* ***le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés****, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe,* ***sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête****. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.com

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT E
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01139

ORDONNANCE

Nous, Sylvie ROBERT, V.P. **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires du :

PARC COROT BATIMENT E
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble E de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 13/02/2019

Le Président

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT H
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01145

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

GREFFE DES REQUÊTES
08 FEV. 2019
N° 19/244

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment H du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT.
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

*« Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. **A cette fin, il lui confie** tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité **et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire**. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, **le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés**, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe, **sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête**. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
378 Av. du Prado - 13008 Marseille
Tel : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT H
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01145

ORDONNANCE

Nous, Sylvie REBÉ 1er Vice-**Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires du :

PARC COROT BATIMENT H
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble H de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 19 Janvier 2019

Le Président

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ACCUEIL AUTRAM
06 FEV. 2019
GREFFE DES REQUETES
TGI DE MARSEILLE

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT F
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01140

06 FEV. 2019
N° 19/239

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires Bâtiment F du PARC COROT était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT.
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

*« Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. **A cette fin, il lui confie** tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité **et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire**. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, **le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés**, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe, **sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête**. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
375 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des Copropriétaires du PARC COROT BATIMENT F
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01140

ORDONNANCE

Nous, Sylvie REBEILLER **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires du :

PARC COROT BATIMENT F
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble F de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 19/02/2019

Le Président

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat Principal des Copropriétaires du PARC COROT
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01142

ACCUEIL AUTRAN
06 FEV. 2019
TGI DE MARSEILLE

A Madame la Présidente près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE MODIFICATION DE LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

GREFFE DES REQUETES
07 MARS 2019
N° 19/355

Articles 29-1 I alinéa 2 et 3 de la Loi du 10 juillet 1965
Et 62-11 du Décret du 17 mars 1967

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2°17 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 3***).

Que des travaux de grande ampleur sont notamment prévus par ce Plan de Sauvegarde ; ainsi qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments.

Dans le cadre du placement de la copropriété sous le régime de l'administration provisoire, ce sont donc 7 jugements qui ont été rendus le 13 janvier 2017 (1 pour le principal, et 6 pour les secondaires A, C, E, F, G et H).

Que Maître Vincent GILLIBERT a été désigné, à chaque fois, aux fonctions d'administrateur provisoire, pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 12 janvier 2020.

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au syndicat principal était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du syndicat générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARC COROT. Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».*

Que l'article **29-1 I alinéa 2** de la loi du 10 juillet 1965 est rédigé de la façon suivante :

« *Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.* ***A cette fin, il lui confie*** *tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité* ***et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical.*** ***Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire****. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. »*

Qu'il ne peut donc pas être déduit du silence du jugement que les pouvoirs de l'assemblée générale ont été conférés à l'administrateur provisoire mais, au contraire, il doit être considéré que celui-ci ne les a pas reçus.

Que dès lors, Maître GILLIBERT ne disposait pas des pouvoirs du conseil syndical ni de l'assemblée générale.

Qu'ainsi, s'agissant d'un simple remplacement, la mission de la SELARL AJASSOCIES ne peut qu'être celle du Syndic à l'exclusion des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Qu'il convient d'indiquer que les copropriétaires, en raison de leur rupture avec le syndicat, sont peu mobilisés et qu'il sera donc impossible d'obtenir le quorum nécessaire à la prise des décisions urgentes et importantes nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Qu'il est nécessaire de faciliter la gestion de la copropriété, dans un contexte particulièrement exceptionnel tant en raison de la grande difficulté dans laquelle la copropriété se trouve qu'en ce qui concerne l'ampleur des aides publiques dont elle doit bénéficier à ce titre, en conférant à l'exposante les pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale.

Qu'afin de mener à bien sa mission, la requérant souhaite donc disposer de 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.

Que l'article **29-1 I alinéa 3** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014, prévoit que « *le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'Administrateur Provisoire* ».

L'article 62-11 IV du Décret de 1967 ajoute que « *Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,* ***le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés****, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe,* ***sauf en cas de demande émanant de l'administrateur provisoire, auquel cas il est saisi par requête****. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical.*

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Présidente, de bien vouloir modifier la mission de l'Administrateur Provisoire, en application de l'article 29-1 I alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de lui confier outre les pouvoirs du Syndic, ceux du Conseil Syndical et ceux de l'Assemblée Générale à l'exception de ceux visés aux a) et b) de l'article 26.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 6.02.19

Pour la SELARL AJAssociés
Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél. 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat Principal des Copropriétaires du PARC COROT
Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE
Administration Provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
Ordonnance de désignation du 13 janvier 2017
Ordonannce de remplacement de professionnel du 31 août 2018
Greffe n° RG16/01142

ORDONNANCE

Nous, C. VIGNON, Vice-Président **, Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat Principal des Copropriétaires du :

PARC COROT
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires nécessite que l'administrateur provisoire soit munis, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de
Le 01.03.2019

Le Président

Art. 62-5 du décret du 17 août 2015
« L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. »
« tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°10

Ordonnances rendues le 22 janvier 2020 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et le syndicat principal par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT A
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT C
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT E
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de
« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT F
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de
« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT G
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de
« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~ Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT H
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE 30C

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du ~~Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE~~

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SYNDICAT PRINCIPAL PARC COROT
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du , ~~soit jusqu'au~~ 13/01/2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 22/01/2020

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°11

Ordonnance rendue le 19 juin 2020 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RECU LE :
24 JUIN 2020
RL AJASSOCIES MARSEILLE

ORDONNANCE

Cyrille VIGNON
Vice-président

Nous, Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance rendue en date du 13 juin 2019 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires :

SDC PARC COROT GARAGES
Sise, 130 AVENUE COROT - MARSEILLE 13013

Vu les articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu le rapport de mission transmis le 26 mai 2020.

PROROGEONS la mission de la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment, à savoir tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux paragraphes a) et b) de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 24 mars 2014, ainsi que les pouvoirs du conseil syndical et du syndic, pour une durée d'un an, à compter du 13 juin 2020, soit jusqu'au 13 juin 2021.

DISONS que la durée de la mission donnée ci-dessus pourra être prorogée, ou qu'il pourra y mettre fin, sur requête ou en référé à la demande de l'Administrateur Provisoire.

DISONS qu'en cas de difficulté il nous tiendra informé.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires du PARC COROT GARAGES 13013

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE,
Le 19. 6. 20.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Sophie Maddie DAOUDAL

Cyrille VIGNON
Vice-président

Article 496 du code de procédure civile
« S'il n'est pas fait droit à la requête, appel peut être interjeté à moins que l'ordonnance n'émane du premier président de la cour d'appel. Le délai d'appel est de quinze jours. L'appel est formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.
S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance ».
Article 62-5 du décret du 17 mars 1967 (extraits)
L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.
S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°12

Ordonnance rendue le 20 novembre 2020 pour le syndicat secondaire des commerces par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, Près du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 17 janvier 2019, désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et Maître Franck MICHEL, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires :

SDC PARC COROT COMMERCES
Sis 130 avenue Corot – MARSEILLE 13013

En remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, lui-même désigné le 31 octobre 2017.

Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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.

SOMMES D'AVIS qu'il convient de proroger la mission de l'administrateur provisoire,

PROROGEONS la mission de la SELARL AJAssocies prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et Maître Franck MICHEL, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 1er-11-2019 soit jusqu'au 1er-11-2020

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires du PARC COROT COMMERCES situé au 130 avenue Corot à MARSEILLE 13013.

Fait en notre Cabinet de MARSEILE
Le 20-11-2020

Sophie Maddie DAOUDAL



Article 496 du code de procédure civile,
S'il n'est pas fait droit à la requête, appel peut être interjeté à moins que l'ordonnance n'émane du premier président de la cour d'appel. Le délai d'appel est de quinze jours. L'appel est formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.
S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance

Article 62-5 du décret du 17 mars 1967 (extraits)
L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée a la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.
S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°13

Ordonnances rendues le 18 janvier 2021 pour les syndicats secondaires des bâtiments d'habitation et pour le syndicat principal par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT F
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01140

REÇU LE
14 JAN. 2021
Contrôle des Expositions

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT F a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT F était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble F du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Les travaux de reprises comptables font apparaitre, suite aux apurements des exercices comptables 2016, 2017, 2018 et 2019, une dette fournisseurs d'un montant de 391 818.22 € et une dette copropriétaires d'un montant de 136 862.91 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 5***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'engager les procédures de recouvrement.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES



ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT F
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de
« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13-01-2021, soit jusqu'au 13-01-2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 13-01-2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT A
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01143

REÇU LE
14 JAN. 2021
Contrôle des Expertises

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT A a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT A était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Les travaux de reprises comptables font apparaitre, suite aux apurements des exercices comptables 2016, 2017, 2018 et 2019, une dette fournisseurs d'un montant de 640 983.95 € et une dette copropriétaires d'un montant de 1 017 227.45 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).
Un arrêté d'insécurité des équipements communs a été pris par la Ville de MARSEILLE le 23 novembre 2018 ordonnant la neutralisation des accès à l'immeuble et l'interdiction d'occupation des différents lots privatifs.

Qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments a donné lieu à la désignation de deux experts par Ordonnance rendue en date du 10 avril 2019 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (***Annexe 5***). Le rapport a été déposé par les experts auprès du Tribunal Judiciaire en date du 30 novembre 2020.

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 6***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'assurer le suivi de la procédure de carence.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
470 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél. 04 91 75 12 29 - mail marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT A
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13/01/2021, soit jusqu'au 13/01/2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 18.01.2021

Sophie Maddie DAOUDAL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT C
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01144

REÇU LE
14 JAN. 2021
Contrôle des Expertises

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT C a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT C était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble C du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Les travaux de reprises comptables font apparaitre, suite aux apurements des exercices comptables 2016, 2017, 2018 et 2019, une dette fournisseurs d'un montant de 391 818.22 € et une dette copropriétaires d'un montant de 721 061.76 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Qu'une procédure de carence de l'article 615-6 du Code de l'habitation et de la construction pour deux bâtiments a donné lieu à la désignation de deux experts par Ordonnance rendue en date du 10 avril 2019 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (***Annexe 5***). Le rapport a été déposé par les experts auprès du Tribunal Judiciaire en date du 21 juillet 2020.

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 6***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'assurer le suivi de la procédure de carence.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT C
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13/01/2021, soit jusqu'au 13/01/2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 18.01.2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT E
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01139

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT E a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT E était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble E du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 5***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'engager les procédures de recouvrement.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
375 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél. 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT E
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13/01/2021, soit jusqu'au 13/01/2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 18.01.2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT G
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01141

REÇU LE
14 JAN. 2021
Contrôle des Expertises

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT G a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT G était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble G du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 5***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'engager les procédures de recouvrement.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail : marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT G
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13.01.2021, soit jusqu'au 13.01.2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 13.01.2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT H
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01145

REÇU LE
14 JAN. 2021
Contrôle des Expertises

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT BATIMENT H a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT BATIMENT H était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble H du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Les travaux de reprises comptables font apparaitre, suite aux apurements des exercices comptables 2016, 2017 et 2018, une dette fournisseurs d'un montant de 76 334.58 € et une dette copropriétaires d'un montant de 112 866.17 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 5***).

QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'engager les procédures de recouvrement.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 Bv. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail. marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT BATIMENT H
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 19 février 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13.01.2021, soit jusqu'au 13.01.2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 18.01.2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat principal des copropriétaires du PARC COROT
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 13 janvier 2017
N° Greffe : 16/01142

REÇU LE
14 JAN. 2021

A Madame Sophie Maddie DAOUDAL Juge en charge du contrôle des expertises près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008), 376 avenue du Prado,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par Jugement rendu en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 (***Annexe 1***), la copropriété du PARC COROT SYNDICAT PRINCIPAL a été placée sous le régime de l'administration provisoire de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

La copropriété du PARC COROT est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal (376 lots)
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages) :

Bâtiment A	96 lots
Bâtiment C	66 lots
Bâtiment D	50 lots
Bâtiment E	22 lots
Bâtiment F	32 lots
Bâtiment G	68 lots
Bâtiment H	42 lots

Que par Ordonnance du 31 août 2018 (***Annexe 2***), la SELARL AJASSOCIES a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir de chacun de ses mandats, dans les termes suivants :

« *Désignons en remplacement de Me Vincent GILLIBERT* ***avec la mission prévue dans notre Jugement du 13 janvier 2017****, la SELARL AJAssociés [...]* ».

Que le jugement du 13 janvier 2017 relatif au Syndicat des copropriétaires du PARC COROT SYNDICAT PRINCIPAL était, pour sa part, rédigé de la façon suivante quant au périmètre de la mission confiée à l'administrateur provisoire, au visa de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *Désignons pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et Associés en la personne de Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat principal des copropriétaires de l'ensemble immobilier du PARC COROT.*
Disons qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967».

Par Ordonnance du 1er mars 2019, la SELARL AJASSOCIES s'est vue confier 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 (***Annexe 3***).

Que cet ensemble immobilier se trouve dans une situation financière très compromise et avec un état de bâti très délabré.

Les travaux de reprises comptables font apparaitre, suite aux apurements des exercices comptables 2016, 2017 et 2018, une dette fournisseurs d'un montant de 297 711.79 € et une dette copropriétaires d'un montant de 448 605.79 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Qu'au regard de l'état de dégradation importante et des graves dysfonctionnements constatés au sein de la Copropriété, le Préfet de Région, par un arrêté du 22 janvier 2016, a créé une commission chargée d'élaborer un Plan de Sauvegarde (***Annexe 4***).

Que par Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire a prorogée d'un an la mission de l'administrateur provisoire.

Que dès lors, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES expirera le 13 janvier 2021 (***Annexe 5***).

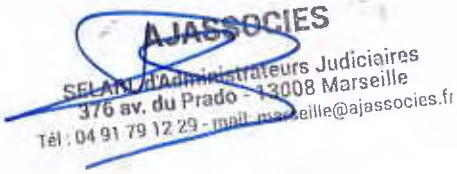
QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'engager les procédures de recouvrement.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire de MARSEILLE de bien vouloir prolonger la mission de l'Exposante pour une durée d'un an à compter du 13 janvier 2021.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à MARSEILLE, le 12 janvier 2021

Pour les Co administrateurs
Maître Nicolas DESHAYES



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date 31 aout 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires, en remplacement de Me Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 13 janvier 2017 :

SDC PARC COROT SYNDICAT PRINCIPAL
Sis 130 Avenue Corot MARSEILLE 13013

Vu notre Ordonnance en date du 1er mars 2019 confiant à l'Administrateur provisoire les missions de *« prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et 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 ».*

Vu notre Ordonnance rendue en date du 22 janvier 2020, Madame la Juge en charge du Contrôle des Expertises du Tribunal de Judiciaire prorogeant la mission de l'administrateur provisoire.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 13-01-2021, soit jusqu'au 13-01-2022

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE
Le 18-01-2021

Sophie Maddie DAOUDAL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°14

Ordonnance rendue le 11 juin 2021 pour le syndicat secondaire des garages par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

Nous, Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance rendue en date du 13 juin 2019 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires :

PARC COROT GARAGES
Sise, 130 AVENUE COROT - MARSEILLE 13013

Vu les articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu l'ordonnance de prorogation du 19 juin 2020.

Vu le rapport de mission déposé le 29 avril 2021.

PROROGEONS la mission de la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment, à savoir tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux paragraphes a) et b) de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 24 mars 2014, ainsi que les pouvoirs du conseil syndical et du syndic, pour une durée d'un an, à compter du 13 juin 2021, soit jusqu'au 13 juin 2022.

DISONS que la durée de la mission donnée ci-dessus pourra être prorogée, ou qu'il pourra y mettre fin, sur requête ou en référé à la demande de l'Administrateur Provisoire.

DISONS qu'en cas de difficulté il nous tiendra informé.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires du PARC COROT GARAGES 13013

Fait en notre Cabinet de MARSEILLE,
Le 11 juin 2021

Sophie Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Article 496 du code de procédure civile
« S'il n'est pas fait droit à la requête, appel peut être interjeté à moins que l'ordonnance n'émane du premier président de la cour d'appel. Le délai d'appel est de quinze jours. L'appel est formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.
S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance ».
Article 62-5 du décret du 17 mars 1967 (extraits)
L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.
S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°15

Ordonnance rendue le 29 octobre 2021 pour le syndicat secondaire des commerces par le Tribunal de Judiciaire de Marseille et prorogeant d'une année la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFF. Administration provisoire du Syndicat des copropriétaires PARC COROT COMMERCES
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
COPROPRIETE ARTICLE 29-1
ORDONNANCE DU 31 octobre 2018
GREFFE N°17/01933

REÇU LE
28 OCT. 2021

A l'attention de Madame Sophie Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises,
Prés du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

REQUETE AUX FINS DE PROLONGER LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

La SELARL AJAssociés, prise en les personnes de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, Administrateurs Judiciaires Associés, demeurant à MARSEILLE (13008) - résidence LE RIBERA immeuble E, 376, avenue du Prado.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par votre Ordonnance rendue en date 31 octobre 2018, vous avez désigné l'exposante en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des copropriétaires :

PARC COROT COMMERCES
13013 MARSEILLE

Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévues aux 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.

En remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné le 31 octobre 20217.

Que par Ordonnances rendues en date du 20 novembre 2019 et du 18 novembre 2020, la mission de l'Exposante a été prorogée à deux reprises.

Que néanmoins, la mission de l'Exposante expirera le 2 novembre 2021.

Que la mission doit se poursuivre afin de réaliser les régularisations comptables sur les exercices 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 et 2019/2020.

C'EST POURQUOI l'Exposante requiert, qu'il vous plaise, Madame, de bien vouloir prolonger la mission de l'exposante pour une durée d'un an, soit jusqu'au 2 novembre 2022.

SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE

Fait à Marseille, le 27.10.2021

Pour la SELARL AJASSOCIES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail : marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ORDONNANCE

RECU LE :
03 NOV. 2021
SELARL AJASSOCIES MARSEILLE

Nous, Sophie-Maddie DAOUDAL, Juge en charge du contrôle des expertises, près Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu notre Ordonnance en date du 31 octobre 2018, désignant la SELARL AJASSOCIES, prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété :

SDC PARC COROT COMMERCES
13013 MARSEILLE

Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévues aux 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.

Vu nos Ordonnances du 20 novembre 2019 et du 18 novembre 2020.

PROLONGEONS la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en les personnes de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, telle que décrite précédemment pour une durée d'un an à compter du 2-11-2021 soit jusqu'au 2-11-2022

DISONS la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires du SDC PARC COROT COMMERCES sis 130 Avenue Corot à Marseille (13013).

Fait en notre Cabinet de Marseille,
LE 29-10-2021

Sophie-Maddie DAOUDAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°16

Diagnostic économique et social du bâtiment A réalisé par CITEMETRIE en octobre 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CITÉMÉTRIE HABITAT | URBANISME | TRANSITION ÉNERGÉTIQUE | INGÉNIERIE SOCIALE

CRONOS CONSEIL SERGIE sennse



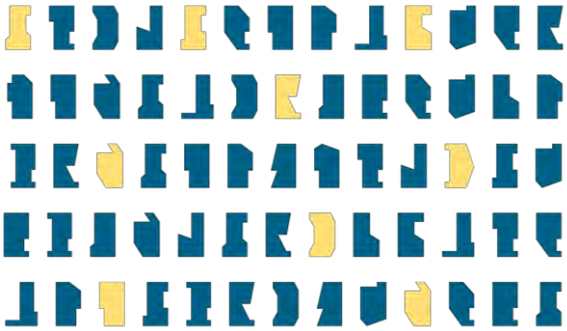
DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET SOCIAL DU BATIMENT « A » DE LA COPROPRIETE « PARC COROT »

Marseille Rénovation Urbaine

13ème arrondissement Marseille

Rapport de diagnostic
Octobre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Citémétrie - Siège social - 12 rue des Cordelières 75013 Paris
Tel : 01 53 91 03 03 - Fax : 01 53 91 04 44 - citemetrie@citemetrie.fr
SARL au capital de 14 300€ - Siret n°350 662 862 00043 - Code NAF 71128

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'ÉQUIPE

CITEMETRIE

Direction : Alexandre DURAND

Chef de Projet : Christophe HURST

Chargées d'étude : Clémence DURAND

Expert en redressement des copropriétés : Olivier MUGNIERY

Équipe d'enquête : Coralie PRIN-DERRE et Armelle POUY

Date	Version	Nature de la révision	Préparé par	Révisé par
04/10/18	1	Edition initiale	Clémence Durand	C. Hurst

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE

L'équipe 3
Sommaire 4
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE 5
Bilan de l'enquête à domicile 7
Elements de cadrage 9
Les occupants 11
Leur profil socio-économique 11
Les occupants et les dépenses liées au logement 14
Les flux résidentiels des ménages 16
Opinion sur les logements et environnement 21
Avis des occupants sur leur logement 21
Conclusion 24

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

On relate dans ce rapport les conditions sociales et économiques de l'occupation du bâtiment A de la copropriété « Parc Corot » à Marseille.

Une enquête a été réalisée sur un temps long : de février à juin 2018, au domicile des habitants. Cette méthode d'enquête sur plusieurs mois a permis d'avoir une vision relativement précise de l'occupation sociale, malgré cela, en raison du turn-over extrêmement fort, cette vision est effective sur un court terme.

Le bâtiment A compte 96 logements.

BILAN DE L'ENQUÊTE À DOMICILE

Acceptée	32
Absent	**1**
Non identifié	**9**
Vacant	22
Squat	32
TOTAL des logements	96
Taux de réponse[1]	**84%**

Le bilan de cette enquête montre une forte concentration de logements vacants et de nombreuses situations de squats. Les bâtiments A et C sont très fortement touchés par ces problématiques.

On distingue ainsi **l'occupation réglementaire** tel qu'on peut l'entendre selon les obligations du bailleur à savoir qu'il est tenu, au regard de la loi, de remettre au locataire un logement décent et de lui restituer un contrat de location ou bail.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé au moment de l'enquête. Il peut s'agir :

- d'une vacance frictionnelle : réalisation de travaux, période de relocation ou de vente.

ou

- d'une vacance structurelle : logement trop dégradé pour être loué, démobilisation du propriétaire, difficulté à vendre le logement…

Pour ce qui est de **l'occupation illégale**, en l'occurrence le squat, la loi ne donne aucune définition. Toutefois, le Comité interministériel de prévention de la délinquance dans un document diffusé en 2014 la définie comme l'occupation d'un lieu destiné à l'habitation dans lequel une ou plusieurs personnes se sont introduites le plus souvent par la force (bris de porte ou volet...) et ce, contre la volonté du propriétaire, les occupants illégaux étant présents le plus souvent « sans droit, ni titre ».

Ces problématiques de vacance et de squat sont fortement liées entre elles : les logements vacants (même temporairement) pouvant rapidement être investis par des squatteurs.

Pour repérer les logements squattés, plusieurs techniques ont été utilisées par les enquêtrices sociales. D'une part, les échanges avec le voisinage ont permis de déterminer cette occupation illégale.
Ensuite, des techniques d'observation ont confirmées ces affirmations :

- Des entrées de porte détériorées volontairement

[1] Taux de réponse = (Enquêtes acceptées + Vacants identifiés) / Total des logements non squattés

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence d'une occupation au sein du logement (hormis les logements occupés loués) : fenêtres ouvertes, linge de maison, etc.
- La présence de réseaux électriques détériorés, branchements sauvages, etc.

Les 9 logements où **l'occupation n'a pas pu être déterminée** sont ceux pour lesquels nous n'avons eu aucune information de la part des habitants, ni suspecter un squat.

Les résultats de l'enquête présentés sont plutôt représentatifs de l'occupation sociale mais sur un instant « T », comme rappelé en introduction.

Le taux de réponse étant de **84%** cela permet une analyse cohérente sur l'ensemble du bâtiment. Les résultats seront présentés le plus souvent sous forme de pourcentage. Les proportions seront exprimées par rapport au nombre d'enquêtes acceptées.

Nota : L'enquête n'a été réalisée qu'auprès des occupants « légaux » et a été déclarative. A ce titre aucune vérification (validité des baux ou titres, montants des loyers, etc.) n'a été réalisée.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ELEMENTS DE CADRAGE

Méthodologie de l'enquête

Compte tenu de la particularité d'occupation du bâtiment A (nombreux squats) et du peu d'éléments de connaissance préalable dont nous disposions, la méthode employée pour réaliser cette enquête a privilégié le « temps long » et une approche progressive par une petite équipe expérimentée de travailleuses sociales contrairement aux campagnes sur les autres bâtiments menés sur quelques jours par des équipes plus importantes et moins spécialisées. Finalement, ici la collecte des informations s'est étalée entre les mois de février et juin 2018, tant il a été difficile de distinguer formellement les logements squattés de ceux qui étaient vacants et pour rencontrer au final les ménages locataires ou propriétaires en titre.

Il s'agit toutefois de souligner que l'accueil qui a été réservé à l'équipe a été très bon y compris parfois de la part de probables squatteurs.

Il faut également remercier ici pour leur collaboration :

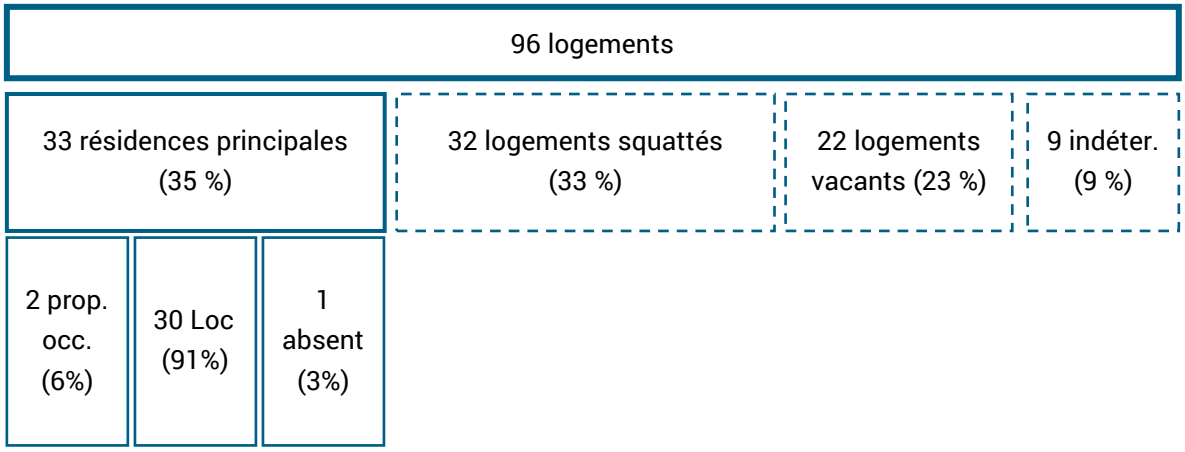
- l'équipe de Soliha Provence qui nous a permis d'assister à quelques permanences sociales et de « tirer le fil » des premiers contacts,
- Régie 13, qui nous a accompagné à plusieurs reprises dans les cages d'escaliers et nous a fait profiter de sa connaissance du terrain.

Résultat de l'enquête

Le bâtiment compte **96 logements** répartis à part égale dans 2 cages d'escaliers. Nous avons identifié :

- 22 logements vacants,
- 32 logements squattés.

Dans les 42 autres logements, **32 ménages ont été rencontrés,**
Seule l'occupation de 9 logements n'a pu être déterminée malgré nos efforts.
Compte tenu de ce résultat, **l'enquête réalisée est représentative de la situation des habitants (hors squats).**



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Synoptique de l'occupation du bâtiment A (juin 2018)

A2					A1				
Squat	Loc	11	Loc	Vacant	Squat	Squat	11	Indéterm.	Vacant
Squat	Vacant	10	Vacant	Vacant	Squat	Squat	10	Vacant	Squat
Loc	Loc	9	Vacant	Squat	Vacant	Indéterm.	9	Vacant	Vacant
Indéterm.	Loc	8	Squat	Squat	Squat	Squat	8	Squat	Squat
Squat	Loc	7	Loc	Squat	Vacant	Squat	7	Vacant	Vacant
Vacant	Loc	6	Loc	Vacant	Squat	Squat	6	Indéterm.	Loc
Squat	Loc	5	Vacant	Squat	Squat	Vacant	5	Vacant	Squat
Loc	PO	4	Loc	Vacant	Squat	Squat	4	Loc	Loc
Loc	Indéterm.	3	Loc	Loc	Squat	Vacant	3	Squat	Loc
Loc	Absent	2	Squat	Loc	Loc	PO	2	Loc	Loc
Indéterm.	Squat	1	Loc	Loc	Indéterm.	Loc	1	Loc	Loc
Vacant	Vacant	0	Squat	Loc	Squat	Squat	0	Indéterm.	Indéterm.

Vue façade avant

Plus de la moitié des logements (55%) sont squattés ou vacants (donc potentiellement des squats en devenir). La cage d'escalier A1 est la plus impactée puisque le taux atteint 60%. Ces logements sont concentrés en partie centrale du bâtiment, (bien que les 2 cages d'escaliers ne communiquent pas) et plutôt dans les étages supérieurs. Les propriétaires occupants sont très isolés : 1 dans chaque cage d'escalier.

Quelques indicateurs de cadrage

Population totale	Estimée à **156** (hors squats)
Age moyen du chef de ménage	**45 ans**
Taille moyenne des ménages	**4.7 personnes**
Nombre d'enfants de 0-9 ans	Estimé à **44**
Nombre de jeunes 10-18 ans	Estimé à **41**
Taux de jeunes de moins de 18 ans parmi les habitants	Estimé à **54%**
Taux d'activité[2] des chefs de ménage	**67%**
Taux d'emploi[3] des chefs de ménage	**13%**
Situation de suroccupation (hors squat)	**0**
Part des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté[4]	**83%**

[2] Taux d'activité= (Nb de personnes actives occupées + Nb de demandeurs d'emploi) / nb de personnes en âge de travailler (15-64 ans)

[3] Taux d'emploi = Nb de personnes actives occupées / nb de personnes en âge de travailler (15-64 ans)

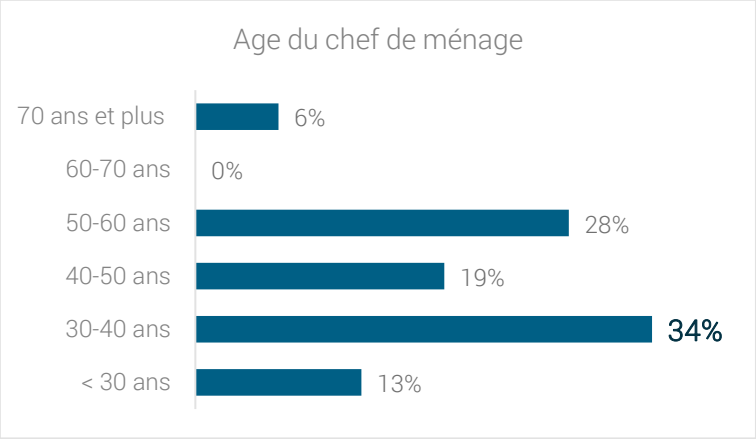
[4] Seuil de pauvreté = 50% du revenu médian français soit, 840€/Unité de Consommation/mois.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LES OCCUPANTS

Leur profil socio-économique

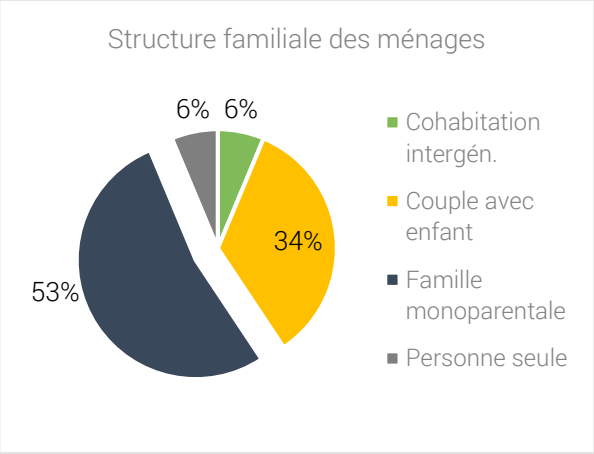
- Une majorité d'occupants âgés entre 30 et 50 ans



Les occupants du bâtiment A sont en majorité jeunes :

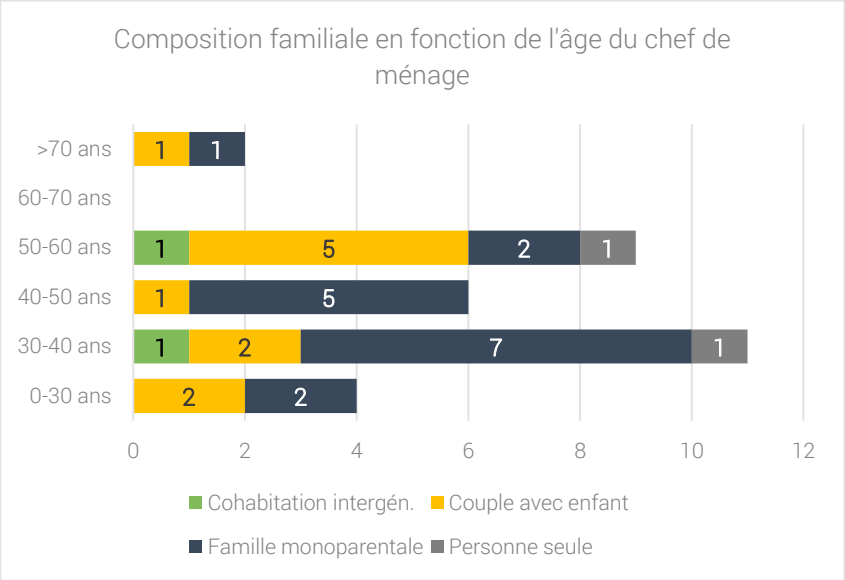
- la moyenne d'âge des chefs de ménages est de 45 ans,
- les 2/3 des chefs de ménages sont âgés de moins de 50 ans.

Corrélativement les ménages comprennent en moyenne près de 5 personnes compte tenu du nombre important de familles avec enfants, mineurs en majorité (*ce qui est relativement important comparé à la moyenne marseillaise : 2,21 personnes en 2015, chiffres INSEE*).

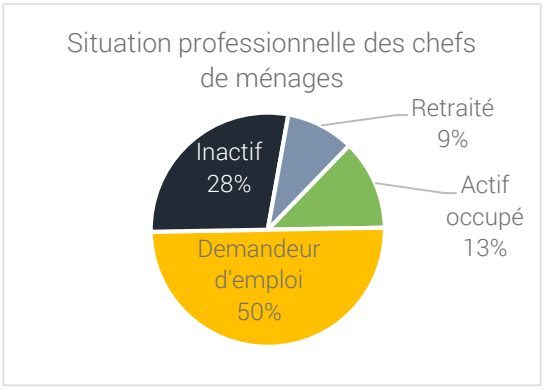


Il s'agit de souligner que, **tout âge confondu, la moitié des occupants sont des familles monoparentales (composées d'une femme seule, le plus fréquemment, avec enfants)**. A ce titre, le profil le plus courant dans le bâtiment A est un ménage monoparental âgé de 30 à 40 ans (7/32). Au sein du Parc Corot, c'est sur le bâtiment A que leur part est la plus forte. Ce chiffre important constitue un véritable facteur de fragilité, puisque cette catégorie est la plus précaire. Les éléments ci-après le confirme.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



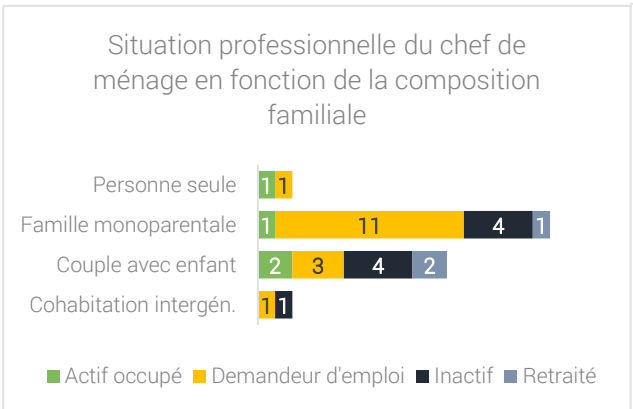
Une large majorité sans emploi

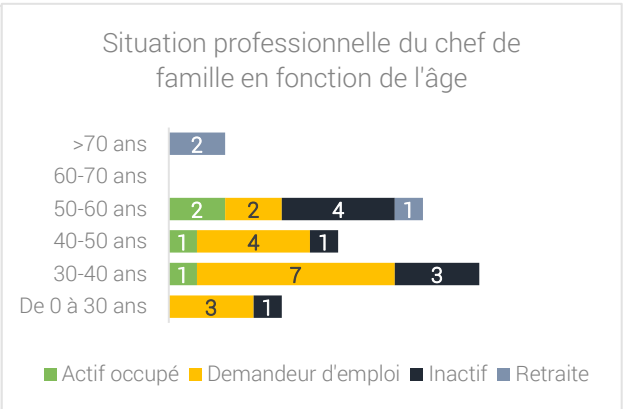


Plus des 3/4 des chefs de ménage sont sans emploi. Outre les retraités, finalement une très faible portion occupe un emploi (**13%** soit 4 sur 32 !). *Déjà en 2011, il a été pointé que le taux d'actifs occupés sur Corot était très faible (**24 %**), il l'est d'autant plus sur le bâtiment A. Des chiffres bien inférieurs à ceux du territoire marseillais : en 2014, on en comptait **54%** (données INSEE, 2014)*. Les 30-40 ans sont la catégorie de chômeurs la plus représentée et le plus souvent des familles monoparentales.

Les ménages les plus fragiles sont généralement ceux où la personne de référence est inactive. Si toutes les classes d'âge sont touchées, ce sont les 50-60 ans qui le sont les plus. Parmi les inactifs, plus des 3/4 sont arrivés ces 3 dernières années, et près de la moitié sont des familles monoparentales et l'autre moitié sont des couples avec enfants.

Ces constats témoignent d'une grande précarité et d'une dépendance très forte vis-à-vis des aides sociales.





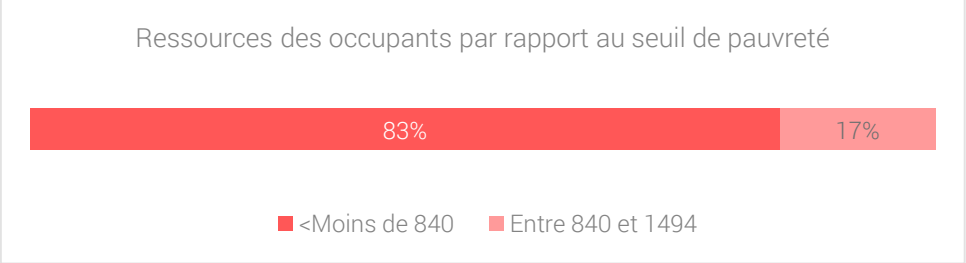
En effet, près de **7 ménages sur 10 ne perçoivent aucun revenu. Si parmi eux 80% subsistent grâce aux minimas sociaux, 20% soit 4 familles n'ont déclaré aucune ressource.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

On ne compte aucun couple biactif, les revenus complémentaires dans les ménages percevant plus d'un revenu proviennent généralement des enfants (ou autre membre de la famille hébergé). La situation des quelques actifs est toutefois stable puisque les 3/4 sont en CDI.

Une très forte proportion de ménages vit sous le seuil de pauvreté

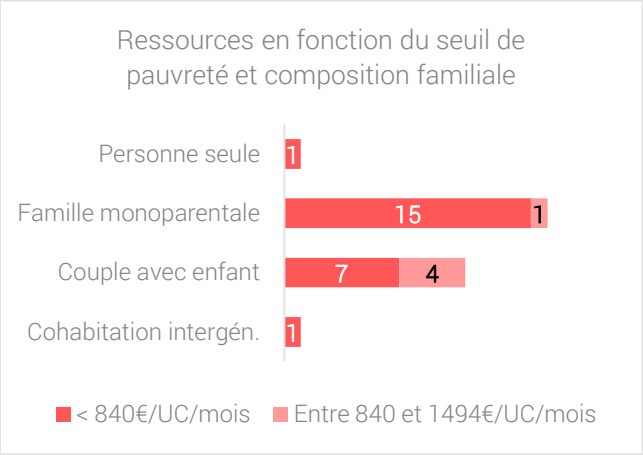
Les ressources des ménages ont été comparées au seuil de pauvreté national[5] soit 840€/UC/mois[6] et au revenu mensuel médian à Marseille[7].

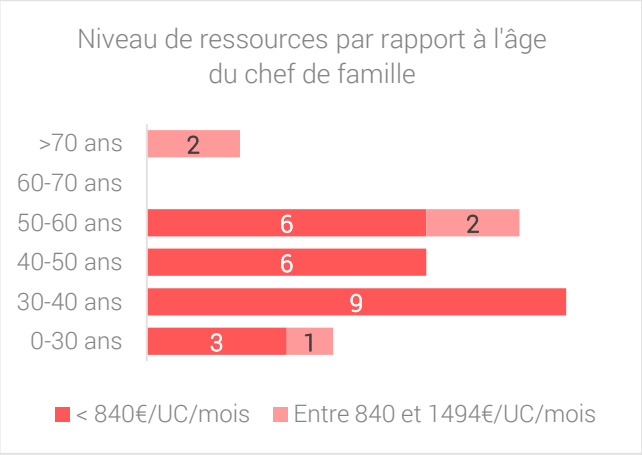


Parmi les ménages interrogés, les ressources disponibles sont de **574€/UC/mois** en moyenne et **83% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.**

6 ménages sur 10 perçoivent des **prestations familiales**, à hauteur de **756€/mois** en moyenne par ménage.

Ce sont les familles monoparentales qui sont dans des situations financières des plus précaires. Les personnes âgées seraient les moins touchées.





Ces indicateurs mettent globalement en évidence la **très grande précarité des enquêtés et ce, quelle que soit leur composition familiale et situation professionnelle.**

[5] Seuil de pauvreté = 50% du revenu médian français, soit 840€/Unité de Consommation/mois (INSEE 2015)

[6] **Le revenu par unité de consommation est le revenu disponible du ménage** (revenus d'activité et éventuelles prestations sociales avant impôt) divisé par le total des unités de consommation du ménage (revenus disponibles/total UC = RUC).
Le système des unités de consommation consiste à affecter un poids à chacun des individus selon leur part présumée dans la consommation du ménage. Cette méthode permet de tenir compte des économies d'échelle réalisée par la vie en commun des ménages. L'échelle d'équivalence utilisée est la grille de l'OCDE qui se traduit ainsi :

- 1 UC pour le chef de ménage,
- 0.5 UC pour les autres personnes du ménage de 14 ans et plus,
- 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

Les ménages en dessous du seuil de pauvreté sont les ménages dont le RUC est en dessous de 50% du revenu français médian, c'est-à-dire **840€/UC/mois**.

[7] Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014 à Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les occupants et les dépenses liées au logement

Seulement 2 propriétaires occupent le bâtiment A dont 1 accédant. Pour les locataires, ceux qui ne bénéficient pas d'aides au logement, la dépense reste conséquente dans leur budget et ce malgré des loyers faibles comparés au prix du marché.

Plus que deux propriétaires occupants recensés

Au vu de l'état du bâtiment et des conditions d'habitat souvent déplorables, les propriétaires qui l'ont pu, se sont séparés de leurs biens au fil des années, ou bien louent. Aujourd'hui, on ne compte plus que deux propriétaires occupants (selon nos enquêtes). Nous verrons par la suite que dans la perspective d'un relogement, il conviendra de les distinguer des locataires.

Ci-dessous, quelques indicateurs les caractérisant :

Nb de ménages	**2**
Age moyen du chef de ménage	**53** ans
Composition des ménages	**1 personne seule** **1 couple avec enfants**
Typologie de logement occupé	**T4 et T5**
Accédant à la propriété	**1** (Remb. env.800€/mois jusqu'en 2026)
Taux d'emploi[8] des chefs de ménage	**100%**
CSP du chef de ménage	**Employé**
Part des ménages aux ressources inférieures au seuil de pauvreté[9]	**0%** (1 refus)
Destination demandée en cas de relogement	**15e arrondissement** (1 refus de réponse)
Type de logement souhaité en cas de relogement	**HLM** (1 Ne Sait Pas)
Demande HLM effectuée	**OUI** (1 refus)

La situation sociale des propriétaires occupants du bâtiment A est moins précaire et préoccupante que celle des locataires.

[8] Taux d'emploi = Nb de personnes actives occupées / nb de personnes en âge de travailler (15-64 ans)

[9] Seuil de pauvreté = 50% du revenu médian français soit, 840€/Unité de Consommation/mois.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Des loyers nettement inférieurs au marché marseillais…

Le loyer moyen déclaré est de **549 €/mois hors charges**. Plus précisément, la moyenne **par typologie de logement est :**

	T3	T4	T5
Loyer mensuel	480 €	577 €	628 €
Loyer mensuel / m²	9.80 €	10.12 €	8.26 €

Par ailleurs, les locataires déclarent payer environ **98€/mois de charges locatives** et sont 9/10 à juger leurs charges locatives trop élevées.

Au regard de la nature des biens loués et de l'environnement, les loyers restent relativement élevés. Cependant le montant des aides solvabilisent bien les locataires et constitue une garantie pour les propriétaires.

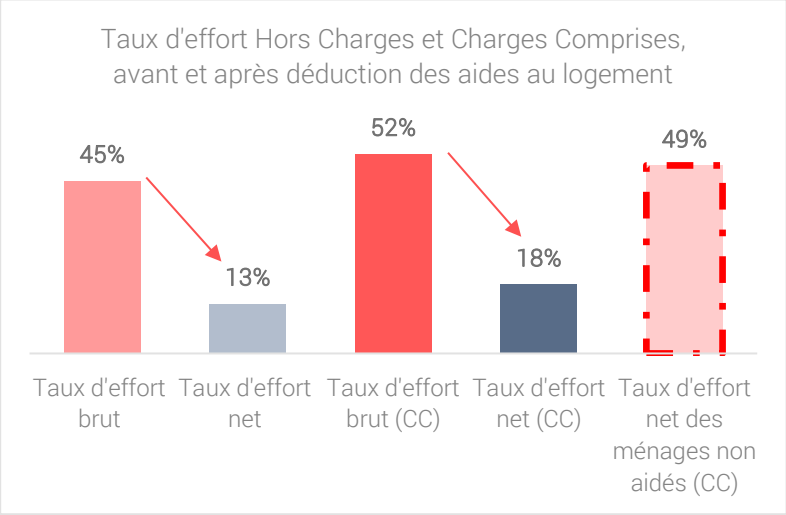
Des taux d'effort importants mais minorés grâce aux aides au logement

90% des locataires estiment que les dépenses liées au logement sont trop importantes, malgré cela, 6 ménages sur 10 disent ne pas avoir de difficultés à payer leur loyer, et aucun impayé de loyers n'a été déclaré.

Les aides au logement ont un effet solvabilisateur puisqu'elles réduisent fortement cet effort. Les 2/3 des ménages locataires bénéficient d'aides au logement (AL), d'un montant moyen de **488€/mois/ménage**. On peut s'interroger sur le taux de ménages aidés qui semble assez faible au regard de leur situation économique et sociale (*et en comparaison aux occupants du bâtiment D par exemple qui sont plus de 80%).* **On ne peut pas exclure des difficultés d'accès aux aides de droit commun.**

Au final, **le taux d'effort net (charges comprises) des locataires aidés s'établit à 18%**[10]**.**

A l'inverse, celui des ménages non aidés est très élevé, puisqu'ils consacrent la moitié de leurs revenus à la dépense « logement ».

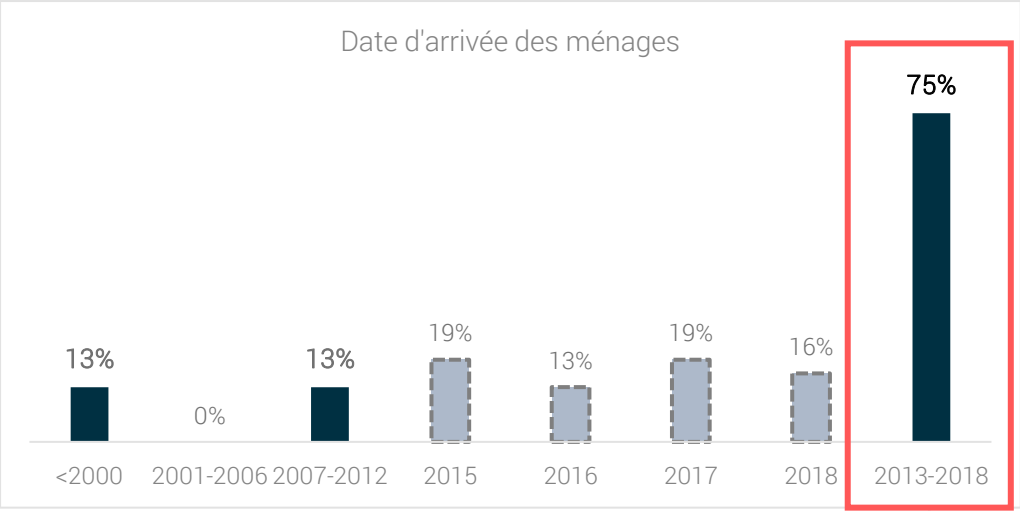


[10] On estime qu'au-delà de 30% le taux d'effort net (charges comprises) est relativement problématique et que le reste à vivre est faible une fois le loyer payé.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les flux résidentiels des ménages

Des flux d'emménagements très récents

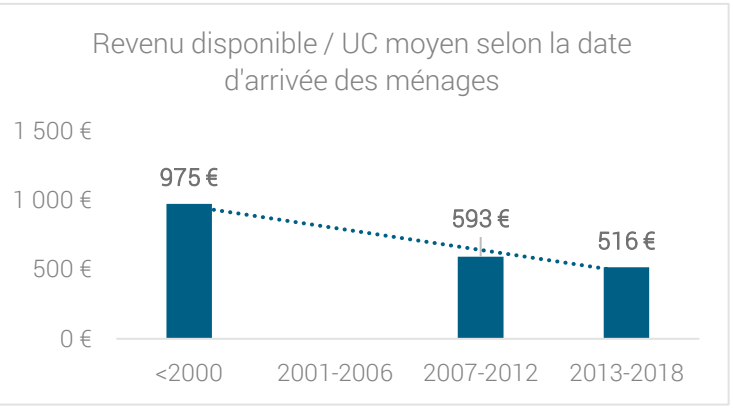


On observe **un taux de rotation important** des habitants : Les 3/4 des ménages sont arrivés au cours des 5 dernières années.

Les nouveaux arrivants

Parmi les nouveaux arrivants (*au cours des 5 dernières années*) **les 3/4 habitaient préalablement déjà Marseille**, dont le tiers dans le quartier. La raison principale d'emménagement est liée à des raisons familiales. Notons que près de 40% d'entre eux étaient hébergés par la famille ou des amis et que leur arrivée à Corot leur a permis d'avoir leur propre logement.

Le graphique met en évidence la plus grande précarité financière des nouveaux arrivants, par rapport au reste des habitants de l'immeuble.



Dans l'hypothèse d'un relogement…

Dans cette partie, il s'agira de donner les premières clés de lecture dans un éventuel processus de relogement, à travers l'analyse de l'enquête. Une vision à plat des statistiques serait inutile, mais de manière plus pragmatique, nous donnerons plutôt un cadre opérationnel et d'anticipation des relogements à prévoir. La méthode d'analyse utilisée sera tant quantitative que qualitative (des questions ouvertes ont effectivement été posées aux occupants qui seront analysées). Le relogement est un processus long, qui va s'imposer à des ménages socialement fragiles. Une des difficultés sera d'intégrer dans le processus de relogement des propositions aux conditions financières compatibles avec les ressources des ménages (maîtrise du taux d'effort).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les règles du relogement à respecter sont précisées à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948. Elles doivent être respectées pour les trois propositions faites au locataire :

1. Le local doit être en bon état d'habitation, et remplir les conditions d'hygiène normales.

2. Le local doit correspondre aux besoins personnels ou familiaux des personnes concernées.

3. Il doit correspondre à leurs possibilités financières.

4. Il doit être situé à proximité du logement démoli, le texte renvoyant à des conditions spécifiques : si le local démoli se trouve dans une commune divisée en arrondissements, dans notre cas donc, le local de remplacement doit se trouver dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise. Un locataire pouvant toutefois accepter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes, s'il considère que c'est son intérêt.

Dans le bâtiment A, des habitants occupent les lieux de manière légale avec la présence d'un bail, d'autres de manière illégale.

L'« hétérogénéité » de la population sur cette opération (du fait du grand nombre de logements squattés) nécessite de renoncer à une démarche « standardisée ». S'agissant des bénéficiaires d'un relogement, il conviendra de distinguer :

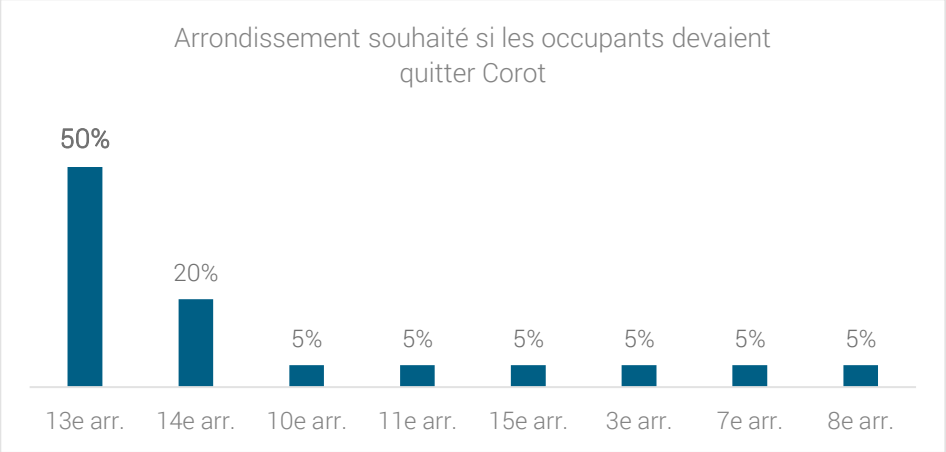
- **Les propriétaires occupants** : Dans le cas d'une expropriation, le propriétaire peut demander réparation soit sous forme d'une indemnité pécuniaire, soit en demandant à être relogé.
- **Les locataires** : il s'agit d'une atteinte au droit de jouissance (atteinte au droit personnel de jouir de la chose louée) et c'est en vertu de ce droit que les locataires peuvent exiger leur relogement. C'est le préjudice subi par l'obligation de quitter les lieux.
- **Les occupants irréguliers** sans droit ni titre qui ne sont pas assimilés à des locataires : ici, on parle des squatteurs. Ils ne sont pas susceptibles de bénéficier d'un relogement. Il s'agit donc de mettre en œuvre une procédure juridique pour aboutir à l'expulsion du ménage. En parallèle, il conviendra d'encourager ces personnes à déposer une demande de logement social.

Une majorité souhaite rester dans le 13e arrondissement

Afin d'apporter quelques éléments de cadrage à une éventuelle opération de relogement, les occupants ont été interrogés lors de l'enquête sur la destination souhaitée en cas de départ du Parc Corot. Le 13e arrondissement recueille le plus de suffrages avec quelques nuances puisque certains secteurs sont exclus par des locataires, notamment les quartiers «difficiles » dont : Felix Piat, Maison Blanche, Frais Vallon, La Castellane, Les Rosiers.

Ceux qui souhaitent rester dans le 13e arrondissement sont des locataires arrivés il y a moins de 5 ans sur le Parc Corot, des familles monoparentales en majorité ou couples avec enfants et dont 9/10 sont inactifs ou en recherche d'emploi.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



D'une manière générale, les plus précaires souhaitent rester dans le quartier. Cela peut s'expliquer par les réseaux de solidarité et l'entraide qui se sont constitués.

Ceux qui ont cité d'autres arrondissements (autres que les quartiers Nord) sont des familles un peu moins précarisées mais toutefois sous le seuil de pauvreté, qui ont envie d'ailleurs et veulent quitter à tous prix les quartiers Nord, sans forcément anticiper la question de leur capacité financière.

Enfin les moins précaires, contrairement à ce qu'on pourrait penser, ne sont pas ceux qui souhaitent s'éloigner du quartier. Ils n'ont pas cité d'arrondissements lointains. Certains sont actifs et on peut supposer qu'ils ne souhaitent pas s'éloigner de leur lieu de travail ou sont également dépendant d'une aide extérieure (famille, voisinage) dont ils ne souhaitent pas s'éloigner.

Tous les occupants s'accordent à dire que la desserte en transport en commun sur le quartier est satisfaite (9/10 occupants ont répondu favorablement). C'est souvent une exigence forte pour les habitants dans la mesure où beaucoup ne sont pas véhiculés. Par contre, ils jugent la desserte commerciale non satisfaisante. Sans surprise, ils sont quasi unanimes à exprimer le manque de sécurité même si certains se disent plutôt satisfait de l'ambiance dans le quartier. Ils sont par contre tous insatisfaits sans exception du manque de propreté et de la qualité des espaces verts.

Les types de logements souhaités

En termes de typologie souhaitée, pour ceux qui occupent actuellement :

- Un **T3** :

Ils sont 60% à vouloir conserver un T3, les autres aimeraient un logement plus grand de type T4 voire T5.

Pour ces derniers, 3/5 ont des enfants en bas âge ce qui peut expliquer leur souhait d'un logement plus spacieux et la plupart ont des taux d'effort plutôt faible leur permettant de faire face à un loyer un peu plus élevé.

- Un **T4** :

Ils sont 40% à vouloir conserver un T4, et 60% souhaitent un T5.

5/6 des ménages souhaitant un T5 sont des familles monoparentales avec en moyenne un peu plus de 4 enfants à charge.

- Un **T5** :

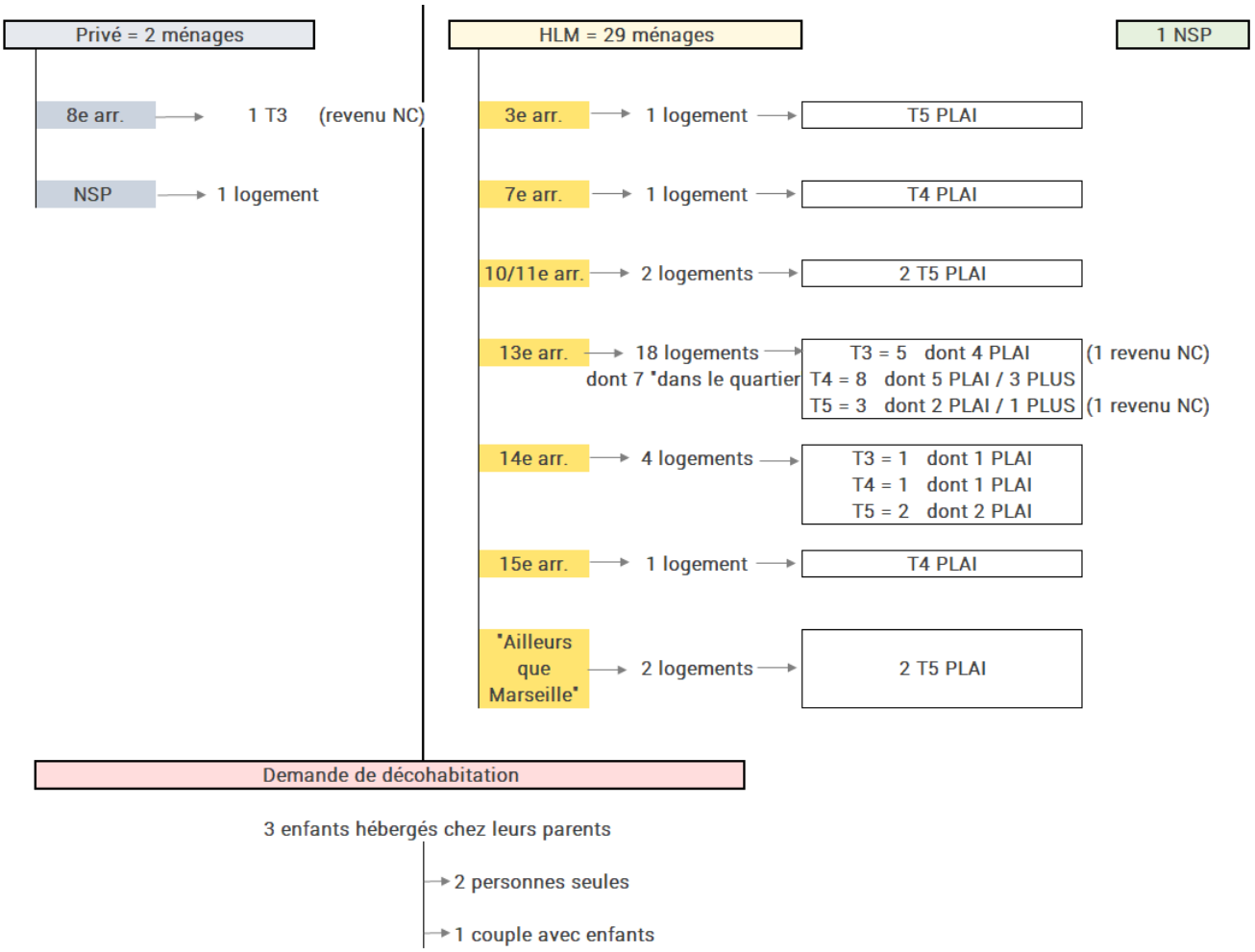
66% veulent conserver un T5 les autres souhaitent un T4.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ici, ceux qui souhaitent un logement plus petit ont probablement des raisons financières - *ils ont des taux d'effort plus élevés que la moyenne des occupants du bâtiment A* - et familiales puisqu'ils n'ont plus d'enfants à charge.

On peut donc penser que les typologies occupées actuellement ne correspondent pas ou plus à la composition des ménages, les difficultés de mutation expliquant en partie ces adéquations. Un des enjeux du relogement est de permettre aux ménages d'emménager dans un logement plus adapté en termes de typologie, de loyer et de répondre ainsi aux souhaits de confort et aux problématiques d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie.

Afin d'avoir une vision plus précise, les demandes ont été analysées par arrondissement et par typologie de logement (*cf tableau ci-dessous*).



9/10 souhaiteraient être relogés dans le parc social *(2 ménages seulement voudraient être relogés dans le parc locatif privé)***.** 80% ont déjà déposé un dossier en ce sens (*dont 8/10 l'ont adressé directement chez un bailleur social, et pour plus de la majorité depuis moins d'un an*). 7 ménages sur 10 déclarent que leur demande HLM est à jour. 20% ont fait une demande dans le cadre du DALO, sans réponse à ce jour sauf pour l'un d'entre eux ayant reçu un refus. Ceux qui souhaitent un logement social sont 8/10 à vouloir rester dans les quartiers Nord (13e, 14e ou 15e arrondissement) et en grande majorité dans le 13e.

Ces chiffres montrent la détermination des occupants à quitter leur logement actuel et trouver une autre solution pour se loger plus dignement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Des missions à anticiper

La maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages devra être une préoccupation importante, compte tenu du profil des ménages.

Un effort de maîtrise du « reste à charge » devra être pris en compte en fonction de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service. Il semble opportun de définir des seuils d'évolution du loyer et des charges à ne pas dépasser pour les ménages relogés.

Ces éléments seront notamment appréciés en fonction des budgets des ménages à reloger et des caractéristiques du parc social sur le quartier, ou les arrondissements voisins.

Au final, dans l'éventualité du relogement des occupants du bâtiment A, il s'agira de procéder à :

- Définir les grandes étapes de la procédure et un calendrier prévisionnel de la prise en charge du relogement.
- La mise en place d'une Ingénierie Sociale de type MOUS, dont la mission consistera à :
    - Identifier et évaluer précisément les besoins en relogement au regard des souhaits et des capacités des familles,
    - Informer / concerter,
    - Gérer les modalités pratiques des relogements,
    - Accompagner les ménages de manière personnalisée
- La structuration d'un partenariat pour alimenter l'offre en logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

OPINION SUR LES LOGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Avis des occupants sur leur logement

Le mauvais état des logements ressort nettement dans les enquêtes, les habitants pointant quasi-systématiquement les mauvaises conditions d'habitat. Ce constat est aussi largement vérifié au travers du diagnostic technique.

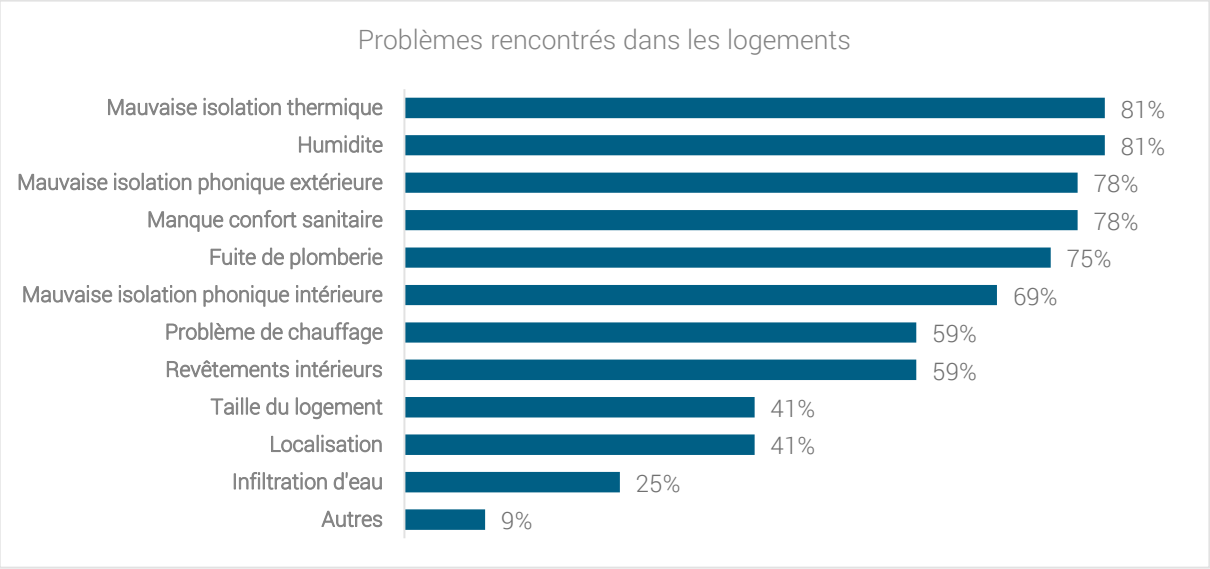
De fortes suspicions d'insalubrité

Les enquêtrices ont pu observer l'intérieur des logements lorsque les ménages les y conviaient. De même, une architecte de Citémétrie a pu visiter des logements du bâtiment A et le constat est alarmant : **les logements sont quasi tous indécents voire insalubres**.

Ils sont chauffés par des installations individuelles. 16% ont déclaré ne pas avoir de moyen de chauffer et 22% par des convecteurs mobiles. Plus de la moitié des interrogés se plaint d'avoir trop froid en hiver et trop chaud en été. Dans seulement 2 logements sur 10, les menuiseries auraient été remplacées par des menuiseries isolantes, la majorité datant de l'origine de la construction. Les volets et fenêtres sont en effet très dégradés.

Globalement, **les réseaux sont en état d'usure très avancée**. Les chutes EU/EV se déversent dans les caves. Quant aux réseaux de gaz et d'électricité, ils présentent des dysfonctionnements (sécurité, branchements sauvages).

Les problèmes d'humidité sont récurrents et illustrent une problématique forte : 8 ménages sur 10 seraient concernés.



Les occupants déclarent aussi que l'isolation thermique comme phonique fait largement défaut.

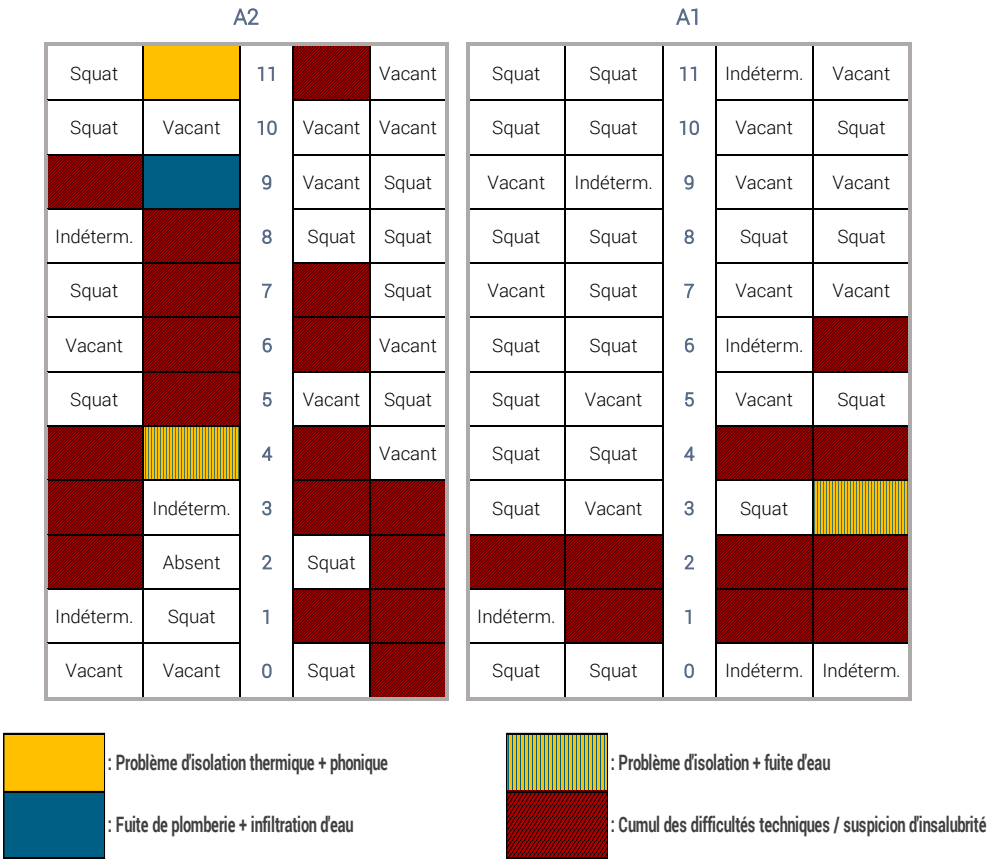
Ensuite, le manque de confort sanitaire souvent lié à la vétusté des équipements et des réseaux d'alimentation d'eau sont largement soulevés par les habitants.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Enfin la localisation, l'image du quartier et du Parc Corot ressortent également mais dans une moindre mesure, la préoccupation première étant davantage porté sur l'état « alarmant » des logements.

On constate **une présomption d'insalubrité dans la quasi-totalité des logements ayant fait l'objet d'une enquête sociale** compte tenu du cumul des désordres déclarés (humidité, manque de confort sanitaire, mauvaise isolation, infiltration d'eau et revêtements en mauvais état, etc.). **Il faut sans doute élargir le constat aux logements squattés** dans lesquels s'ajoutent *a minima* de lourds dysfonctionnements électriques en raison des branchements sauvages dans les parties communes.

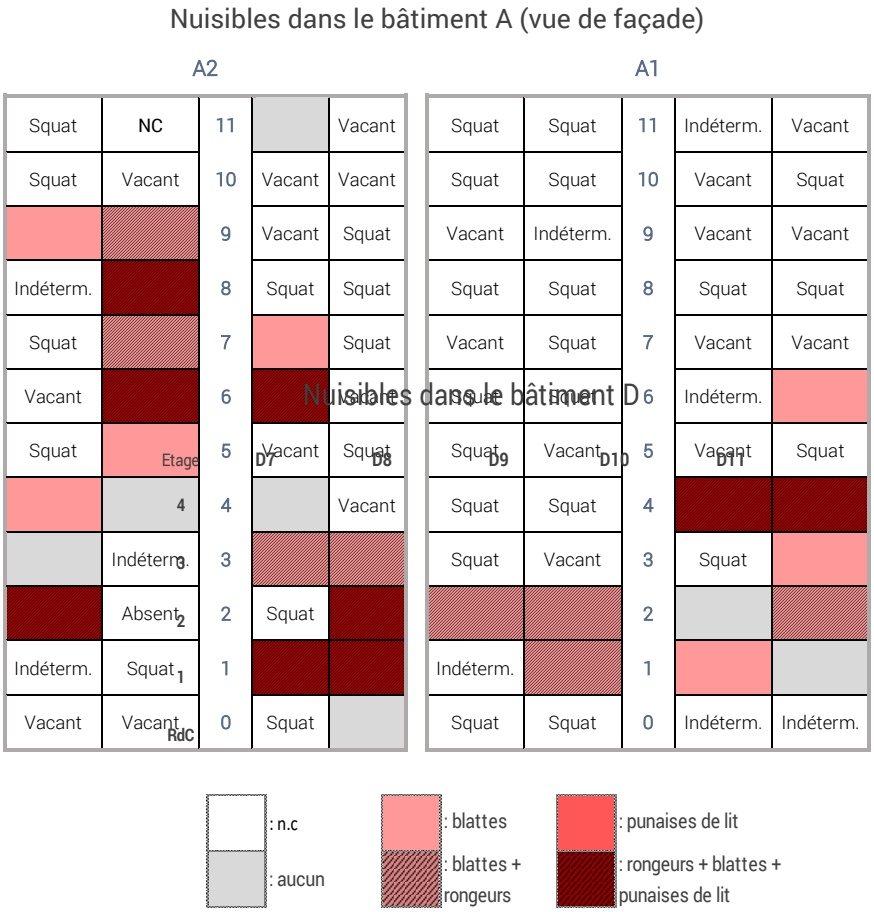
Problèmes techniques dans le bâtiment A (vue de façade)



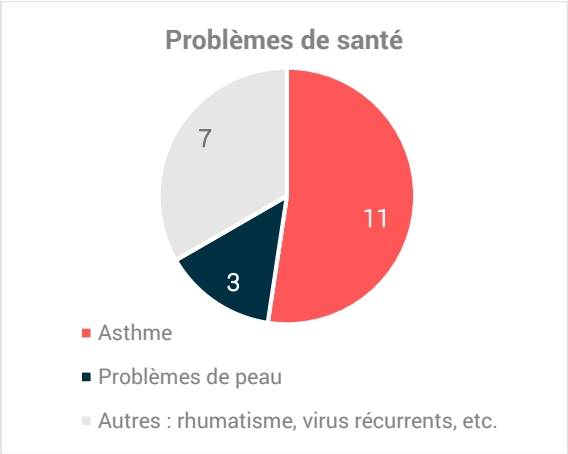
Une forte présence de nuisibles et des problèmes de santé liés aux conditions d'habitat

Les caves du bâtiment A étant inondées par les eaux usées cela favorise la **prolifération de nuisibles** au sein de la résidence, amplifiée aussi par les **dépôts sauvages et encombrants en pied d'immeuble**. 75% des enquêtés déclarent que leur logement est infesté de nuisibles. Toutes les entrées sont concernées, là encore on peut supposer que les logements squattés sont aussi largement infestés. Les blattes, cafards et souris/rats sont les plus cités.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Enfin, 6 ménages sur 10 déclarent avoir des problèmes de santé liés aux mauvaises conditions d'habitat. Les problèmes respiratoires et d'asthme sont les plus fréquents (cf. graphique ci-dessous).



D'importantes dégradations aussi dans les parties communes

En plus du constat d'indignité avérée des logements, les parties communes sont particulièrement dégradées (cf. diagnostic technique).

De nombreuses épaufrures sont visibles sur les bétons en façade. Des risques de chutes de matériaux existent. **Certaines structures sont tellement dégradées que leur stabilité est sérieusement compromise notamment les poteaux et dalles des coursives du bâtiment**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

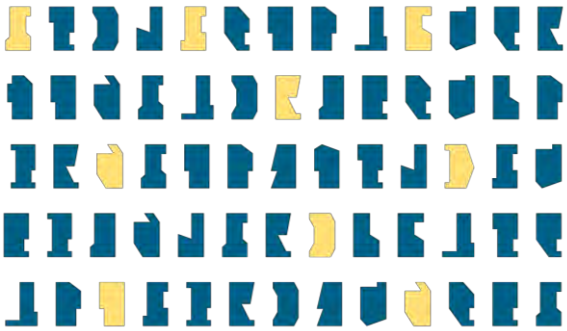
CONCLUSION

L'occupation du bâtiment A est avant tout caractérisée par l'importance des logements squattés et par la vacance endémique : les logements occupés « règlementairement » ne représentent qu'un tiers des 96 appartements. L'état d'abandon des espaces et des équipements communs signalé dans le diagnostic technique trouve ici son écho, dans les désordres révélés dans les logements lors des enquêtes. La quasi-totalité des logements, souvent infestés de nuisibles sont sans aucun doute indignes.

Ces logements sont occupés pour l'essentiel par des locataires, particulièrement précarisés : plus de 80% vivent sous le seuil de pauvreté, la moitié des chefs de ménages en âge d'activité sont au chômage, 7 ménages sur 10 ne déclarent aucune ressource et subsistent grâce aux aides sociales.

Les 3/4 des ménages interrogés sont arrivés dans la résidence au cours des 5 dernières années « par défaut ». Dans l'hypothèse d'un relogement, la moitié des familles souhaitent toutefois rester dans le 13e arrondissement de Marseille voire dans le quartier et la plupart espère obtenir un logement social.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Citémétrie - Siège social - 12 rue des Cordelières 75013 Paris
Tel : 01 53 91 03 03 - Fax : 01 53 91 04 44 - citemetrie@citemetrie.fr
SARL au capital de 14 300€ - Siret n°350 662 862 00043 - Code NAF 71128

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°17

Extraits du diagnostic technique de la copropriété du Parc Corot réalisé par CITEMETRIE en novembre 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CITÉMÉTRIE HABITAT | URBANISME | TRANSITION ÉNERGÉTIQUE | INGÉNIERIE SOCIALE

SERGIE CRONOS CONSEIL









DIAGNOSTIC TECHNIQUE de la COPROPRIETE « PARC COROT »

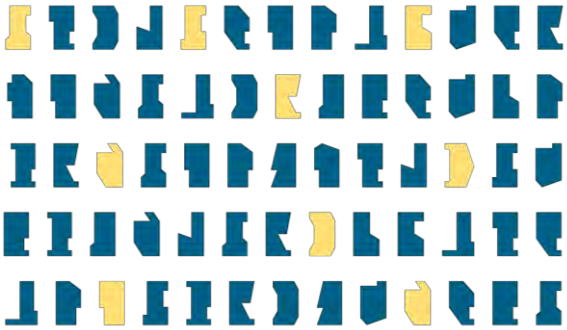
13ème arrondissement Marseille

Marseille Rénovation Urbaine

Rapport de Diagnostic

3ème version - Novembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Citémétrie - Siège social - 12 rue des Cordelières 75013 Paris
Tel : 01 53 91 03 03 - Fax : 01 53 91 04 44 - citemetrie@citemetrie.fr
SARL au capital de 14 300€ - Siret n°350 662 862 00043 - Code NAF 71128

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'ÉQUIPE

CITEMETRIE

Direction : Alexandre DURAND

Chef de Projet : Christophe HURST

Chargées d'étude : Clémence DURAND

Architecte : Maud CHAUMONT

Expert en redressement des copropriétés : Olivier MUGNIERY

Équipe d'enquête : Coralie PRIN-DERRE et Armelle POUY

SERGIE

Direction : Bernard FAVIER

Ingénieures thermiciennes : Marie-Delphine PERSOHN

CHRONOS-CONSEIL

Directeur Pôle Urbain : Tom GARNIER

Consultant Pôle Sureté – Architecture : Karim EL KHOMRI

Date	Version	Nature de la révision	Préparé par	Relecture par
09/04/2018	1	Edition initiale	M. Chaumont C. Durand M-D. Persohn T. Garnier K. El Khomri	C. Hurst
31/10/2018	2	Révision des estimations de travaux : inclusion des honoraires techniques et surcoût, etc. Redéfinition des travaux urgents et de la répartition des tranches de travaux Ajout analyse des garages Ajout estimation des travaux privatifs.	M. Chaumont C. Hurst	
07/11/2018	3	Page 62 : Correction mineure dans le tableau (portes palières) Page 75 : Correction de l'estimation des travaux de « sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation » pour intégrer les travaux de ventilation et Baes.	C. Hurst	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE

L'équipe 3
Sommaire 6
Méthodologie du diagnostic en parties communes 8
Présentation de la copropriété 10
Fiche récapitulative générale de copropriété 11
Appréciation du bâti 12
Vues générales des bâtiments 12
Parties communes – Bâtiment A 13
Parties communes – Bâtiment C 14
Parties communes – Bâtiment D 15
Parties communes – Bâtiment E 16
Parties communes – Bâtiment F 17
Parties communes – Bâtiment G 18
Parties communes – Bâtiment H 19
Le Conseil en Orientation Energetique 20
Etat des lieux 20
Les pistes d'améliorations 23
Bâtiment A : 25
Bâtiment C : 27
Bâtiment D : 29
Bâtiment E : 30
Bâtiment F : 33
Bâtiment G : 35
Bâtiment H : 37
Conclusions du COE 39
Pathologies du bâtiment et préconisations 42
Sécurité 42
Sûreté 49
Entretien 54
Amélioration 57
Estimation des travaux par tranches & Scénarios envisageables 62
Tranches de travaux en parties communes 62
Estimations financières par poste de travaux 65
Programme total de travaux en parties communes et scenarios envisageables 72
Récapitulatif des estimations de travaux en parties communes pour l'ensemble des bâtiments 74
La question des garages 75
La question des procédures coercitives 76
La question de la démolition des bâtiments A et C 77
Travaux en parties privatives 78
Conclusion 80

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC EN PARTIES COMMUNES

La réalisation de ce diagnostic s'articule autour d'une double démarche :

- Une visite de la copropriété,
- Une analyse des documents existants et communiqués.

Notre diagnostic se base sur des constations visuelles et les plans de construction lorsque ceux-ci nous ont été fournis. Les observations et informations présentées dans le présent bilan sont de sources visuelles et/ou informatives. Il n'a été réalisé aucune mesure technique précise, aucun sondage, aucun test in situ ni en laboratoire. Malgré l'attention prise pour juxtaposer les données des plans ainsi que les précisions de terrain, il persiste une marge d'erreur dans nos estimations de +/- 10%.

Au cours des visites, les éléments suivants ont été vérifiés visuellement dans certains bâtiments :

- Les façades,
- Les toits-terrasses,
- Les paliers,
- Les halls d'entrée,
- Les distributions des caves,
- Les cages d'escaliers.

Glossaire

B.A. : Béton Armé
B.A.E.S. : Bloc Autonome d'Éclairage de Secours
B.B.C. : Bâtiment Basse Consommation
CF : Coupe-Feu
E.F.S. / E.C.S. : Eau Froide Sanitaire / Eau Chaude Sanitaire
EP : Eaux Pluviales
PF : Pare-Flammes
P.M.R. : Personnes à Mobilité Réduite
P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques Inondation
Règle « C+D » : méthode de calcul du coefficient surfacique de matériau CF minimal à respecter pour limiter la propagation incendie en façade.
SF : Stabilité au Feu
V.L. : Véhicule(s) Léger(s)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété Parc Corot se compose de plusieurs bâtiments (sept blocs principaux) dont les logements sont desservis par différentes cages d'escaliers (25 au total, cf. vue ci-dessous, le bâtiment B qui a été démoli en 1991 comprenait les entrées 3 et 4). Des zones de stationnement libres se situent en pieds d'immeubles, accessibles depuis l'avenue Corot. Des espaces verts rythment les zones non bâties et non aménagées. La parcelle est délimitée par différents types de clôtures, inhérentes aux avoisinants. En revanche, il n'existe pas de délimitation avec l'espace public. Un bâtiment de plain-pied abrite des commerces en entrée Sud-Ouest et quatre linéaires bâtis composés de 10 garages chacun se situent à proximité du bâtiment A.



Vue générale 3D de la copropriété avec repérage des cages d'escaliers.

Les logements présentent cinq typologies : du T2 au T5. Ces typologies sont *a priori* réparties systématiquement par paliers, suivant des plans d'étages types. Chaque logement du type 3 au type 5 est traversant et/ou bénéficie d'une double exposition en fonction de son orientation. Tous les bâtiments sont pourvus de caves.

Bât.	Nb de niveaux	Nb de cages	Présence d'ascenseur	Nb de Logements
A	R+12	2	Oui : 2	96
C	R+16	2	Oui : 2	66
D	R+4	5	Non	50
E	R+5	2	Non	22
F	R+4/5	3	Non	32
G	R+4/5	7	Non	68
H	R+4/5	4	Non	42
TOTAL		**25**		**376**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Fiche récapitulative générale de copropriété

SITUATION			
Réf. cadastrales	OA 54/56/75	Surface de l'unité foncière :	Env. 36 496 m²
Risque(s)	Zone de sismicité 2, PPRN Inondation, Mouvement de terrain, radon, risque industriel.		
Adresse	Copropriété Parc Corot – Avenue Corot– 13013 MARSEILLE		
Usage	Mixte : Logements / Commerces		
Environnement	Urbain. Proximité de commerces et équipements administratifs, sociaux et de loisirs.		
Desserte	Proche centre-ville. Bus urbains.		
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE			
Époque de construction	Env. 1960		
Intérêt patrimonial	Structure béton, plans étages types, caractéristique des années 1960.		
Emprise sur la parcelle	L'emprise bâtie est de 15%. Espaces verts, circulations et stationnements extérieurs en périphérie des bâtiments occupent le reste de l'espace.		
Volumétrie	Immeubles de type « barre » en R+4 à R+12, à l'exception du bât. C de type « Tour » en R+16.		
Distribution/accès	2 accès véhicule depuis l'avenue Corot, 1 accès rue Jean Marsac. 7 bâtiments, 25 entrées d'immeuble.		
DESCRIPTIF TECHNIQUE			
État général vue de l'extérieur	**État général Médiocre à Dangereux selon les bâtiments.**	Indice de dégradation A.N.A.H. :	**De 0,56 (Bât. D) à 0,74 (Bât. A)**
Surface habitable :	**29 090 m² environ.**	Nombre de logements :	**376**
État d'entretien	Mauvais, dégradations significatives.		
État d'entretien des espaces verts	Insatisfaisant à l'exception de quelques poches.		
Type de chauffage	Chauffage individuel.		
Fragilité(s) particulière(s)	Sécurité incendie, accessibilité P.M.R., électricité, dégradations maçonnées, thermie.		

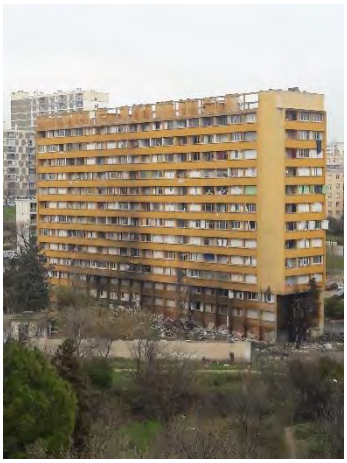
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

APPRÉCIATION DU BÂTI

Nota : Les conclusions sont exprimées au regard des critères les plus défavorables, observés sur les zones et logements datant de l'origine de la construction. Par exemple, certains occupants ont remplacé les menuiseries extérieures : la valeur exprimée ne concerne alors pas ces exceptions, à étudier au cas par cas. Les catégories sont exprimées selon le code suivant :

✓Fonction remplie ✓ Fonction partiellement remplie ✘ Fonction non remplie

Vues générales des bâtiments



Bâtiment A



Bâtiment C



Bâtiment D



Bâtiment E



Bâtiment F



Bâtiment G



Bâtiment H

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Parties communes – Bâtiment A

	APPRÉCIATION			OBSERVATIONS
ÉLÉMENTS STRUCTURAUX				
Murs périphériques			✘	Épaufrures en façades, fissures, éclatements des bétons au niveau des poteaux, corniches et angles saillants exposés aux intempéries.
Poteaux, poutres & murs refends			✘	Poteaux des coursives menaçant ruine. Situation de danger.
Planchers			✘	Coursives menaçant ruine. Situation de danger.
Toiture		✓		Datant de l'époque de la construction.
Menuiseries			✘	Majoritairement datant de l'origine de la construction. Volets et fenêtres très dégradés, menaçant ruine. Arrachées dans les communs.
Réseaux			✘	Globalement en état d'usure très avancée. Les chutes EU/EV se déversent dans les caves. Les réseaux de gaz et d'électricité, présentent des dysfonctionnements (sécurité, branchements sauvages).
ESPACES COMMUNS				
Extérieurs			✘	Revêtements usés, voire inexistants. Éclairage inexistant. Espaces verts non entretenus.
Gestion des déchets			✘	Absence de zone de collecte et de tri des déchets. Amoncellement en pied d'immeuble inédit.
Stationnement / Circulations		✓		Revêtements de surfaces (circulation et stationnement) en mauvais état. Stationnement à ciel ouvert anarchique.
Caves			✘	Non accessibles, inondées par EU/EV.
Halls d'entrée		✓		Équipements vétustes et dégradés (quincaillerie, boîtes aux lettres,…).
Ascenseurs		✓		A contrôler.
Escaliers			✘	Non clos. Éclairage naturel satisfaisant. Éclairage artificiel inexistant. Revêtements de surfaces très dégradés.
Paliers			✘	Éclairage artificiel inexistant, coursives instables.
RÉGLEMENTATION				
Incendie		✓		Classement : quatrième famille. Aménagements à prévoir pour mise aux normes.
P.M.R.			✘	Accessibilité nulle.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LE CONSEIL EN ORIENTATION ENERGETIQUE

Etat des lieux

Le bâti

La résidence Le Parc Corot n'a subi aucuns travaux de rénovation énergétique depuis sa construction.

Les principaux points faibles sont sa forte perméabilité à l'air et son bâti très déperditif, que ce soit au niveau :

- Des murs extérieurs,
- Des menuiseries dégradées,
- Du renouvellement d'air qui se fait naturellement.

L'amélioration de la performance énergétique doit passer par une action sur ces 3 points essentiels.

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire

À l'origine, le chauffage était assuré par des poêles à gaz et l'eau chaude sanitaire par des chauffe-bains gaz. Quelques copropriétaires ont conservé ce type d'équipement, mais la plupart les ont supprimés et remplacés : soit par des radiateurs électriques et des cumulus électriques, soit par une chaudière gaz assurant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. D'autres encore, ne chauffent pas leur logement ou dispose uniquement d'un appareil de chauffe non fixe qu'ils déplacent dans les différentes pièces.

Sur la base de l'étude réalisée en 2015 par URBANIS, la répartition des modes de chauffage est la suivante :

- Poêle à gaz (origine) (5%)
- Pas de chauffage fixe (33%)
- Chaudière gaz (32%)
- Radiateurs électriques (24%)
- Poêle à pétrole (6%)

Le classement énergétique

En l'absence de consommations réelles et compte tenu du grand nombre d'incertitudes sur le site (nombre de logements réellement occupés, squattés ou laissés à l'abandon, mode de chauffage et d'eau chaude sanitaire très variés, absence de chauffage dans certains logements, vitres et portes cassées ou arrachées, etc.), l'évaluation du classement énergétique de l'état initial avant travaux d'amélioration est impossible à déterminer.

L'étude se base donc sur des étiquettes énergétiques pour les bâtiments dans leur ensemble (selon la répartition des modes de production énergétique suivant) :

- Chaudière gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : 20%
- Chaudière gaz pour le chauffage et cumulus électriques : 37%
- Radiateurs électriques et cumulus électriques : 38%
- Radiateurs électriques et chauffe-bain gaz : 5%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

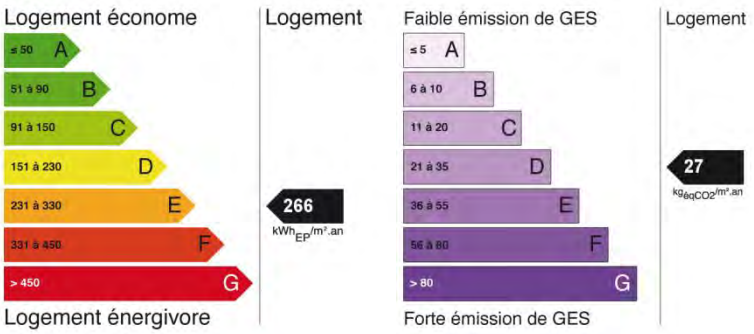
Et sur un logement de type T3-70 m², situé en étage intermédiaire et pignon, orienté Est/Ouest, avec les modes de chauffage et d'eau chaude sanitaire suivants :

- Tout électrique (radiateurs électriques et cumulus électriques),
- Tout gaz (chaudière mixte pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire),
- Mixte électrique / gaz (radiateurs électriques et chauffe-bain gaz),
- Mixte gaz / électrique (chaudière gaz pour le chauffage et cumulus électrique).

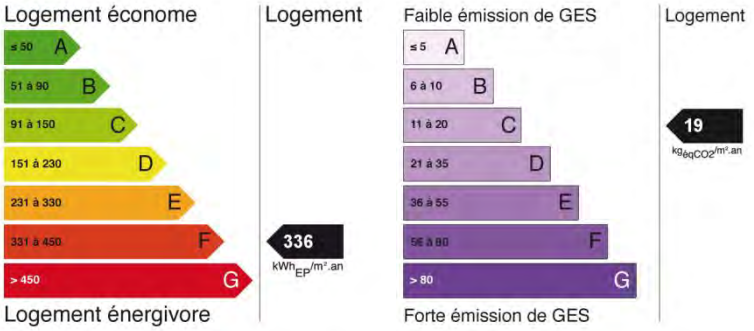
Des simulations sur un logiciel thermique ont permis de déterminer les étiquettes suivantes :

Attention, ces étiquettes de type DPE ne sont pas réglementaires. Elles sont affichées à titre indicatif.

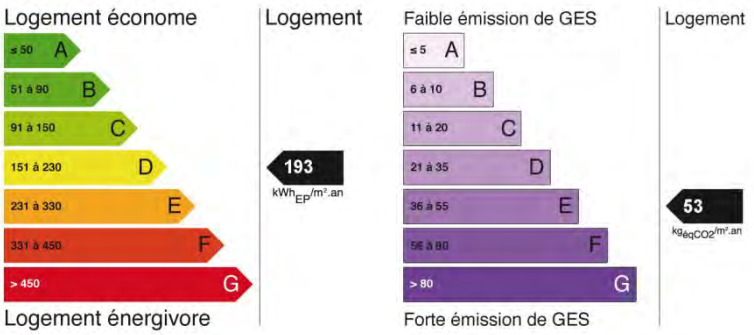
Ensemble des bâtiments – Chauffé à 20°C



Logement type 70 m² - Tout électrique – Chauffé à 20°C

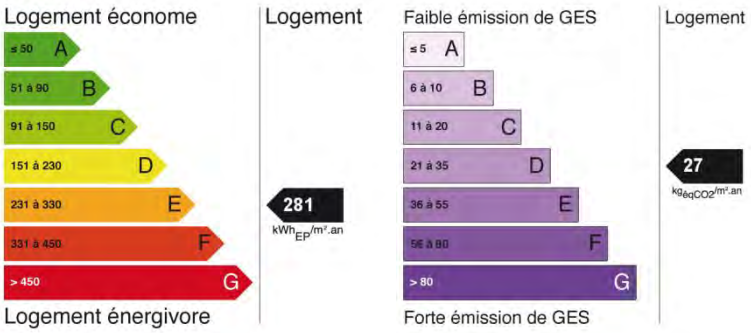


Logement type 70 m² - Tout gaz – Chauffé à 20°C

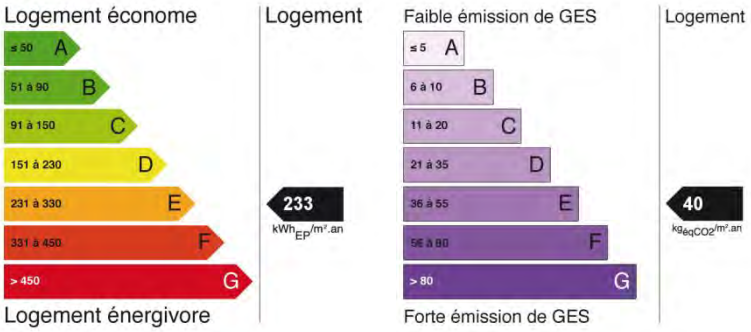


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Logement type 70 m² - Chauffage électrique / ECS gaz – Chauffé à 20°C



Logement type 70 m² - Chauffage gaz / ECS électrique – Chauffé à 20°C

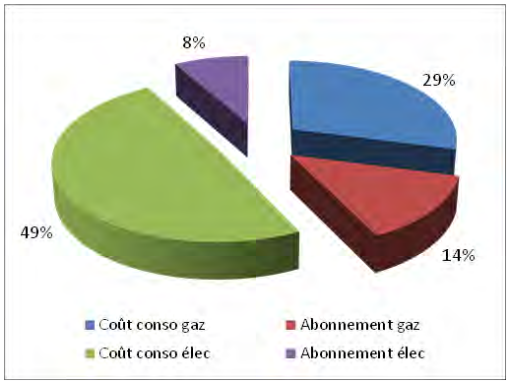


Le budget énergétique Chauffage / Eau chaude sanitaire

L'analyse du budget énergétique de la copropriété Le Parc Corot est basée sur les estimations faites à partir du classement énergétique et de la répartition des types de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Les hypothèses suivantes ont été prises :

- Tous les logements sont chauffés et disposent d'une production de chauffage fixe.
- La répartition des modes de production est la suivante (en repartant de l'étude d'URBANIS de 2015 et suite aux constats lors des visites en 2018) :
  - Chaudière gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : 20%
  - Chaudière gaz pour le chauffage et cumulus électriques : 37%
  - Radiateurs électriques et cumulus électriques : 38%
  - Radiateurs électriques et chauffe-bain gaz : 5%



Il ressort de ce diagramme que la majorité du budget énergétique (78%) est lié à la consommation de gaz et d'électricité pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les pistes d'améliorations

Le potentiel d'améliorations

Le Conseil en Orientation Énergétique réalisé sur la copropriété Parc Corot a fait ressortir un potentiel très important d'économie d'énergie sur des actions liées à l'amélioration du bâti et à l'amélioration des équipements énergétiques. Cette étude s'intègre au Diagnostic Technique réalisé par Citémétrie.

L'urgence de cette copropriété est bien évidemment de mettre en sécurité et en salubrité ses bâtiments et les espaces extérieurs. Néanmoins, dans le cadre de travaux de rénovation, il convient d'orienter les choix des travaux afin d'améliorer le confort des occupants et de diminuer les consommations énergétiques.

Les propositions d'amélioration envisagées sont :

Amélioration de l'enveloppe du bâti :

- **Mise en place d'une isolation par l'extérieur des murs extérieurs** et dans une moindre mesure, des murs sur parties communes,
- **Remplacement des menuiseries extérieures simple vitrage** et des volets, y compris des menuiseries des parties communes,
- **Isolation des planchers bas**,
- **Isolation des toitures terrasse**,
- **Mise en place d'un système de ventilation mécanique contrôlée Hygro B** ou d'une **ventilation hybride**.

Améliorations liées aux équipements techniques :

L'actuelle production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est individuelle dont la source est le gaz, l'électricité ou le fioul domestique. Pour uniformiser et rénover les modes de production tout en diminuant les consommations, les solutions envisagées dans l'étude sont :

- Le passage en « tout électrique » dans l'ensemble des logements : **cette solution ne présente un intérêt énergétique uniquement si sont installées des pompes à chaleur** (PAC air/air pour le chauffage et chauffe-eau thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire). Cela implique la multiplication des unités extérieures sur les bâtiments, ou un investissement très important dans le cas d'une production collective, et **cette solution n'est pas retenue dans l'étude**.
- Le passage en « tout gaz » individuel dans l'ensemble des logements : Dépose des systèmes de production existants, mise en place de chaudières individuelles à condensation avec conduits collectifs de type 3CEP pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, création de réseaux hydrauliques dans chaque logement, pose de radiateurs à eau chaude avec robinets thermostatiques, et mise en place d'un thermostat d'ambiance avec programmation.
- Le passage en « tout gaz » collectif : Dépose des systèmes de production existants, mise en place d'une ou plusieurs chaufferies collectives gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire à laquelle on peut envisager une production d'eau chaude sanitaire solaire, création de réseaux hydrauliques dans chaque logement et dans les parties communes, pose de radiateurs à eau chaude avec robinets thermostatiques, et mise en place d'un thermostat d'ambiance avec programmation.

Concernant la gestion énergétique, pour les solutions envisagées en « tout gaz » individuel ou collectif, **il faut qu'*a minima*, un contrat d'exploitation pour l'entretien, et la gestion des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, soit mis en place.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Une réflexion sur la mise en place d'un Contrat de Performance Énergétique est à mener dans le cadre d'une réhabilitation lourde du bâtiment.

Pour tous les bâtiments, une amélioration de la gestion de l'éclairage peut être apportée par le remplacement des ampoules énergivores et la mise en place d'équipements permettant d'adapter le fonctionnement aux besoins, tout en conservant un niveau de sécurité suffisant.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les préconisations de travaux

Bâtiment A :

Améliorations calculées pour tout le bâtiment en fonction de la répartition des différents mode de production énergétique										
Dénomination de l'action	**Investist. Amélioration énergétique € HT**	**Économie € HT**	**TRI brut sur le HT (année)**	**MWh économisés en énergie finale**	**MWh économisés en énergie finale (%)**	**tonnes éq. CO^2 évités**	**Etiquette sur le logement**			
							Energie kWh/m²	**GES kgeqCO2/m²**	**Energie kWh/m²**	**GES kgeqCO2/m²**
Etat initial							266	27	E	D
Isolation des murs par l'extérieur € HT *€TTC/logement*	194 880 *2001 €TTC/T3 à 2572 €TTC/T5*	15 761 *177 €TTC/T3 à 227 €TTC/T5*	12	197	-16%	37	226	22	D	D
Isolation des toitures terrasses € HT *€TTC/logement*	14 000 *144 €TTC/T3 à 185 €TTC/T5*	3 002 *34 €TTC/T3 à 43 €TTC/T5*	5	38	-3%	7	258	26	E	D
Isolation d'un plancher bas € HT *€TTC/logement*	35 000 *359 €TTC/T3 à 462 €TTC/T5*	1 126 *13 €TTC/T3 à 16 €TTC/T5*	31	14	-1%	3	263	27	E	D
Pose de menuiseries double vitrage et volet roulant isolé € HT *€TTC/logement*	1 003 200 *10300 €TTC/T3 à 13242 €TTC/T5*	15 761 *177 €TTC/T3 à 227 €TTC/T5*	64	197	-16%	37	226	22	D	D
Ventilation mécanique contrôlée simple flux hygroréglable type B € HT *€TTC/logement*	96 000 *986 €TTC/T3 à 1267 €TTC/T5*	2 702 *30 €TTC/T3 à 39 €TTC/T5*	36	34	-3%	6	259	27	E	D

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Améliorations calculées pour un logement, en fonction de son mode de production énergétique (tout gaz ou tout électrique)										
Dénomination de l'action	**Investist. Amélioration énergétique € HT**	**Économie € HT**	**TRI brut sur le HT (année)**	**MWh économisés en énergie finale**	**MWh économisés en énergie finale (%)**	**tonnes éq. CO^2 évités**	**Etiquette sur le logement**			
							Energie kWh/m²	**GES kgeqCO2/m²**	**Energie kWh/m²**	**GES kgeqCO2/m²**
Logement type 70 m² - Tout électrique - Chauffé à 20°C							336	19	F	C
Passage au GAZ: Chaudière individuelle à condensation pour l'ECS et le chauffage + création du réseau + radiateurs basse température € HT *€TTC/logement*	7 000 *7700 €TTC/T3*	510 *612 €TTC/T3*	13,7	1	-15%	0,11	174	17	D	C
Passage au GAZ: Une chaufferie collective par bâtiment + création du réseau + radiateurs basse température € HT *€TTC/logement*	6 249 *6874 €TTC/T3*	526 *631 €TTC/T3*	11,9	2	-18%	0,14	170	17	D	C
Passage au GAZ: Une chaufferie collective pour l'ensemble de la résidence + création du réseau + radiateurs basse température € HT *€TTC/logement*	7 114 *7825 €TTC/T3*	526 *631 €TTC/T3*	13,5	2	-18%	0,14	170	17	D	C
Logement type 70 m² - Tout gaz - Chauffé à 20°C							193	53	D	E
Passage à l'ELECTRICITE: Radiateurs électriques à inertie + cumulus électriques € HT *€TTC/logement*	3 300 *3630 €TTC/T3*	-375 *-450 €TTC/T3*	-9 ***Pas rentable !***	0,5	-5%	0,04	319	18	E	C

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Conclusions du COE

Le Conseil en Orientation Énergétique réalisé sur la copropriété Parc Corot a fait ressortir un potentiel très important d'économie d'énergie sur des actions liées à l'amélioration du bâti et à l'amélioration des équipements énergétiques. Cette étude s'intègre au Diagnostic Technique réalisé par Citémétrie.

L'urgence de cette copropriété est bien évidemment de mettre en sécurité et en salubrité ses bâtiments et les espaces extérieurs. Néanmoins, dans le cadre de travaux de rénovation, il convient d'orienter les choix des travaux afin d'améliorer le confort des occupants et de diminuer les consommations énergétiques.

Les propositions d'amélioration envisagées sont :



Amélioration de l'enveloppe du bâti :

- Mise en place d'une isolation par l'extérieur des murs extérieurs et dans une moindre mesure, des murs sur parties communes,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets, y compris des menuiseries des parties communes,
- Isolation des toitures terrasse,
- Isolation des planchers bas,
- Mise en place d'un système de ventilation mécanique contrôlée Hygro B ou d'une ventilation hybride.



Amélioration liée aux équipements techniques :

L'actuelle production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est individuelle dont la source est le gaz, l'électricité ou le fioul domestique. Pour uniformiser et rénover les modes de production tout en diminuant les consommations, **les solutions envisagées dans l'étude sont** :

- Le passage en « tout électrique » dans l'ensemble des logements : cette solution ne présente un intérêt énergétique uniquement si sont installées des pompes à chaleur (PAC air/air pour le chauffage et chauffe-eau thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire). Cela implique la multiplication des unités extérieures sur les bâtiments, ou un investissement très important dans le cas d'une production collective, et cette solution n'est pas retenue dans l'étude.
- Le passage en « tout gaz » individuel dans l'ensemble des logements : Dépose des systèmes de production existants, mise en place de chaudières individuelles à condensation avec conduits collectifs de type 3CEP pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, création de réseaux hydrauliques dans chaque logement, pose de radiateurs à eau chaude avec robinets thermostatiques, et mise en place d'un thermostat d'ambiance avec programmation.
- Le passage en « tout gaz » collectif : Dépose des systèmes de production existants, mise en place d'une ou plusieurs chaufferies collectives gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire à laquelle on peut envisager une production d'eau chaude sanitaire solaire, création de réseaux hydrauliques dans chaque logement et dans les parties communes, pose de radiateurs à eau chaude avec robinets thermostatiques, et mise en place d'un thermostat d'ambiance avec programmation.

Concernant la gestion énergétique, pour les solutions envisagées en « tout gaz » individuel ou collectif, **il faut qu'*a minima*, un contrat d'exploitation pour l'entretien, et la gestion des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, soit mis en place**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Une réflexion sur la mise en place d'un Contrat de Performance Énergétique est à mener dans le cadre d'une réhabilitation lourde du bâtiment.

Pour tous les bâtiments, une amélioration de la gestion de l'éclairage peut être apportée par le remplacement des ampoules énergivores et la mise en place d'équipements permettant d'adapter le fonctionnement aux besoins, tout en conservant un niveau de sécurité suffisant.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PATHOLOGIES DU BÂTIMENT ET PRÉCONISATIONS

Sécurité

Les travaux d'urgence regroupent les actions à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des usagers et le bon fonctionnement des ouvrages et équipements. La réglementation, dans le cadre de travaux d'entretien, préconise une mise aux normes systématique, impose la mise aux normes du système électrique et précise que, dans tous les cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de diminuer le niveau de sécurité antérieur.

Il convient de souligner que les caractéristiques actuelles des immeubles présentent de nombreux points faibles en matière de sécurité incendie, leur somme impliquant un réel danger en cas de sinistre.

Sécurité incendie

En référence à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (version consolidée au 08 novembre 2012).

Tableau récapitulatif des principales observations relatives à la sécurité incendie d'un immeuble de troisième famille A, catégorie des immeubles D, E, F, G et H de la copropriété.

TITRE II : STRUCTURES ET ENVELOPPE DES BATIMENTS D'HABITATION		
Éléments porteurs verticaux	*SF 1h.*	Conforme
Planchers	*CF 1h*	Conforme
Parois séparatives logements	*CF ½h*	Conforme
Parois séparatives Caves	*CF 1h*	Conforme
Blocs-portes Caves	*CF ½h, ouvrant sens sortie, ferme-porte, ouvrable depuis intérieur sans clef, ne donnant pas dans la cage d'escaliers desservant les logements.*	Condition non remplie
Classement matériaux de façade	*Étages : M3, RdC : M2*	A contrôler
Propagation en façade	*Règle C+D*	Conforme
TITRE III : DEGAGEMENTS		
Parois escaliers en façade	*PF ½ h, distance fenêtres non PF ½ h des baies logements.*	Condition non remplie
Parois escaliers intra-muros	*CF 1h*	Conforme
Structure escalier	*Incombustible*	Conforme
Revêtements	*M0 sols, murs et plafonds, M2 marches et contremarches.*	A contrôler
Blocs-portes	*CF ½h*	Condition non remplie
Désenfumage	*Ouvrant, commande, détection, ventilation.*	Condition non remplie
Éclairage de sécurité	*Circuit indépendant.*	Condition non remplie
TITRE IV : CONDUITS ET GAINES		
Entre deux niveaux	*Recoupement, classement matériaux, calorifugeage, trappes de visite, porte des gaines.*	Condition non remplie
Particularité gaine gaz	*Recoupement, ventilation, classement matériaux.*	A contrôler

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Tableau récapitulatif des principales observations relatives à la sécurité incendie d'un immeuble de troisième famille A, catégorie des immeubles A et C de la copropriété.

TITRE II : STRUCTURES ET ENVELOPPE DES BATIMENTS D'HABITATION		
Éléments porteurs verticaux	*SF 1h.*	A contrôler
Planchers	*CF 1h*	Conforme
Parois séparatives logements	*CF ½h*	Conforme
Parois séparatives Caves	*CF 1h*	A contrôler
Blocs-portes Caves	*CF ½h, ouvrant sens sortie, ferme-porte, ouvrable depuis intérieur sans clef, ne donnant pas dans la cage d'escaliers desservant les logements.*	Condition non remplie
Classement matériaux de façade	*Étages : M3, RdC : M2*	A contrôler
Propagation en façade	*Règle C+D*	Conforme
TITRE III : DEGAGEMENTS		
Parois escaliers intra-muros	*CF 1h*	Conforme
Structure escalier	*Incombustible*	Conforme
Escalier « à l'abri des fumées »	*C-F, P-F, Menuiseries, ventilation.*	Condition non remplie
Revêtements	*M0 sols, murs et plafonds, M2 marches et contremarches.*	A contrôler
Blocs-portes	*CF ½h*	Condition non remplie
Désenfumage	*Ouvrant, commande, détection, ventilation.*	Condition non remplie
Éclairage de sécurité	*Circuit indépendant.*	Condition non remplie
TITRE IV : CONDUITS ET GAINES		
Entre deux niveaux	*Recoupement, classement matériaux, calorifugeage, trappes de visite, porte des gaines.*	Condition non remplie
Particularité gaine gaz	*Recoupement, ventilation, classement matériaux.*	Condition non remplie
TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES		
Ascenseurs	*C-F, dispositif secours*	A contrôler
Colonnes sèches	*Section, norme, emplacement*	A contrôler

Cages d'escaliers et paliers

Il n'existe, dans aucun bâtiment, de trappe de désenfumage avec un mécanisme d'ouverture commandé depuis le niveau du rez-de-chaussée.

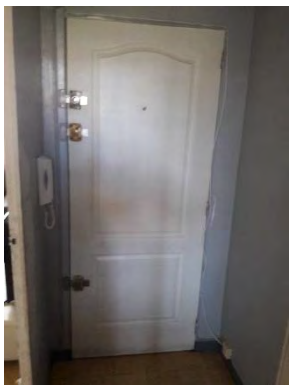
Les cages d'escaliers doivent constituer une zone sécurisée en cas d'incendie (évacuation des personnes). Actuellement, les portes desservant les logements et les communs n'assurent aucun degré coupe-feu.

La mise en œuvre d'**un exutoire de désenfumage efficace**, permettant l'ouverture depuis le rez-de-chaussée et empêchant les intrusions indésirables en toiture, est recommandée.

Il convient de les remplacer par **des portes CF 1/2h**. Les portes principales de l'immeuble ouvrant vers l'intérieur, en cas de remplacement, ces dernières devront ouvrir vers l'extérieur. Le revêtement des murs et plafonds (peinture) doit être **M0**. Enfin, les cages doivent comporter soit **un éclairage électrique indépendant** constitué par une dérivation issue directement du tableau principal (sans traverser les sous-sols) et sélectivement protégée soit **des blocs autonomes de sécurité**

.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022






Les parois verticales et horizontales étant constituées de béton, le degré coupe-feu est assuré. En revanche, les ouvertures en loggias des cages d'escaliers qui en sont pourvu, en plus d'être parfois dégradées, ne respectent pas originellement de degré CF½h..

Pour y remédier, il convient soit de mettre en œuvre **des occultations de baies, fixes ou ouvrantes, respectant un degré CF approprié**, soit de condamner par de la maçonnerie ces ouvertures. Dans ce dernier cas de figure, les cages d'escalier ne bénéficieraient plus d'éclairage naturel diurne. Il est par conséquent recommandé d'opter pour une occultation translucide (pavés de verre par exemple).

Caves

Les caves sont situées en sous-sols complètement ou partiellement enterrés. L'accès s'effectue actuellement directement depuis chaque hall d'entrée. Le bloc-porte (lorsqu'il existe) devrait présenter un degré CF½h et être équipé d'un système ouvrant depuis l'intérieur sans clef. La configuration actuelle des lieux contredit ces dispositions de sécurité.

Il est recommandé **de mettre en œuvre une paroi (bât. C) et une porte coupe-feu au niveau des halls isolant ainsi les caves des logements**. *A minima*, est proposé de remplacer les portes actuelles par des éléments répondant aux normes de sécurité.



Portes vers caves.

(Bât D à gauche, Bât H à droite)



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Gaines techniques

Les gaines techniques se situent sur les paliers (ou les coursives pour le bât. A) et sont accessibles à chaque niveau. Elles sont maçonnées et ne communiquent pas entre elles.

Toutes les gaines n'ont pas été visitées. Il a été constaté que **les traversées de dalles** ont été correctement rebouchées pour les zones inspectées.

Dans le cas où certaines gaines présenteraient un défaut de maçonnerie horizontale (exception gaine gaz), il conviendrait d'y remédier en employant des matériaux incombustibles, occupant sur toute l'épaisseur du plancher la totalité de l'espace restant libre autour des conduits, tous les deux niveaux au moins.

Les gaines gaz doivent impérativement être ventilées en pied et en tête de colonne. Or, il a été régulièrement relevé que **les prises d'air basse sont obstruées** (déchets, passage d'autres réseaux…). Ces mêmes gaines sont **complètement ouvertes entre niveaux et la majorité des portes non sécurisées** (quand elles ne sont pas arrachées). Cela implique **des risques de chute** pour les personnes, et ce du premier au dernier niveau des bâtiments. A noter de surcroît que **les conduites de gaz sont en plomb**.

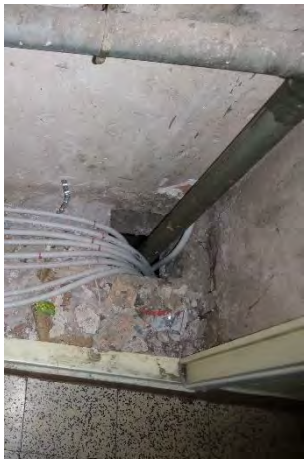
Il convient de **déboucher les pieds de colonnes et de s'assurer que la prise d'air ait lieu depuis l'extérieur** et non depuis les caves. **Il est urgent de remédier au risque de chute mortelle** soit en remplaçant et/ou sécurisant les portes, soit en procédant à la mise en œuvre de recoupements perforés (type grille métallique).

Les portes isoplanes de l'ensemble des gaines sont en bois, à âmes creuses, *a priori* peintes à l'huile. Cette composition ne garantit pas **un degré CF et PF 1/2h**.

Il convient d'en changer.

Certaines gaines de **vide-ordures** sont encore utilisées et celles qui ont été condamnées n'ont pas nécessairement été neutralisées (risque sanitaire et incendie).

Dans les bâtiments A et C, **les colonnes sèches** existent mais leur bon fonctionnement est à étayer par des tests.






Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Obligations des propriétaires

La copropriété doit s'assurer de l'**affichage dans les halls d'entrée** des consignes à respecter en cas d'incendie. Elle doit également tenir **un registre de sécurité** permettant d'apprécier le calendrier d'entretien des éléments de l'immeubles inhérents à la sécurité incendie.

Ces dispositions doivent être mises en place dans les bâtiments qui en sont dépourvus et maintenues dans les bâtiments le pratiquant

Gros-œuvre

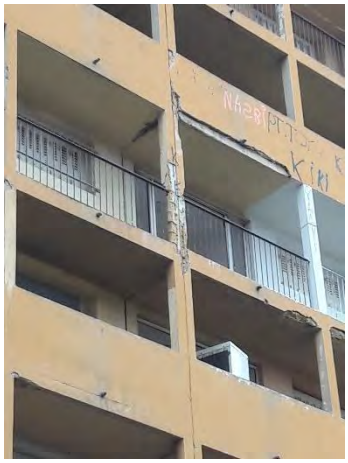
De nombreuses épaufrures sont visibles sur **les bétons** en façade et sur les corniches. Ces dégradations n'ayant pas ou peu été stoppées, les aciers (originellement peu enrobés) ont été mis à nus en de nombreux endroits provoquant des fragilités encore plus importantes par phénomène d'éclatement des bétons.

Des risques de chutes de matériaux existent. Ces manifestations sont majoritairement étendues aux arrêtes saillantes de la construction.

Certaines structures sont tellement dégradées que leur stabilité est sérieusement compromise (les poteaux et dalles des coursives du bâtiment A ainsi que certaines consoles au droit des entrées des bâtiments, notamment le F).

Il convient de **purger la rouille des aciers attaqués et de reprendre les bétons aux endroits concernés**. Dans les cas d'altération des bétons par phénomènes d'infiltrations, il est naturellement nécessaire d'en traiter l'origine.

Les structures présentant des risques d'effondrement doivent impérativement et *a minima* faire l'objet de dispositifs de confortement. Des reprises en sous-œuvre sont impératives pour garantir la bonne stabilité des bâtiments. .







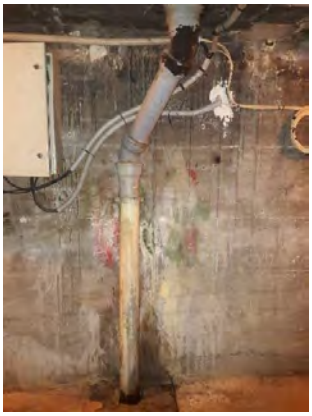
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Plomberie (parties privatives et communes)

Les chutes d'EU/EV datent de l'origine de l'immeuble, les matériaux sont délités et on peut supposer qu'elles sont très probablement encrassées, ce qui minimise davantage l'évacuation des fluides. L'évacuation des EU/EV de l'ensemble des bâtiments (à l'exception de certaines cages qui font des réparations ponctuelles au fil des désordres) dysfonctionne particulièrement. Les occupants nous ont signalé **des phénomènes récurrents de débordement ou de rupture de canalisations et font constater l'odeur nauséabonde persistante** dans les caves où se situent les pieds de chutes. Certaines caves sont totalement inondées d'eaux sales et sont inaccessibles. L'environnement, y compris dans les étages supérieurs, est notablement marqué par ces sinistres : revêtements tâchés, cloisons délitées, pièces métalliques rouillées… Au-delà de l'aspect technique du problème, il s'agit d'un désastre sanitaire pour les occupants.

Il est urgent de remplacer l'ensemble du réseau d'évacuation des eaux vannes et usées et de s'assurer de leur bon écoulement dans le réseau public. Les dégâts occasionnés dans les espaces adjacents (salles de bains, W.C., gaines, caves, halls…) ne pourront être résorbés qu'à cette condition.







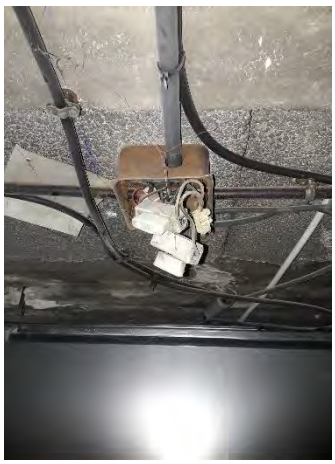
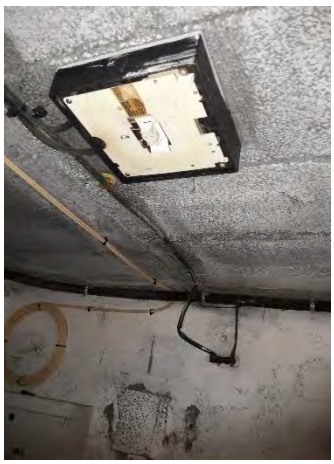
Courants forts (parties communes)

L'installation électrique, qu'elle date de l'origine de la construction ou ait été partiellement reprise, est vétuste et inadaptée à la morphologie et à la pratique des bâtiments : l'éclairage est insuffisant, les circuits non protégés, les équipements fragiles. De surcroît, les actes de vandalisme sont récurrents, tant sur les équipements d'éclairage (maintien du sentiment d'insécurité, plusieurs étages sont plongés dans l'obscurité totale) que sur les colonnes montantes (branchements pirates pour alimenter des appartements)**. Cela implique des risques sérieux pour les usagers** : à la fois d'électrocution et d'incendie.

Il est indispensable de mettre en œuvre **des mesures adaptées pour sécuriser les communs face aux usages malveillants** : portes de gaines inviolables, luminaires anti-vandales avec éclairage continu en gradation par exemple. Un test effectué par un personnel habilité est également indiqué afin de valider le bon fonctionnement de **la mise à la terre** de chaque colonne.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Stationnements aux abords des bâtiments

Les parcs de stationnement aux abords des bâtiments A, C, D, H sont **peu qualitatifs**. L'absence de revêtement et de délimitation des places favorisent les détournements d'usage. On recense notamment des véhicules ventouses et des phénomènes de mécanique sauvage.

Seuls les parkings aériens aux abords des bâtiments E et F sont goudronnés, néanmoins les places de stationnement ne sont pas délimitées par un marquage au sol.

De manière générale, **ces espaces sont peu qualitatifs et ne bénéficiant pas ou peu d'éclairage**.

Il est recommandé de **requalifier ces espaces,** de redéfinir les parcs de stationnement à proximité des bâtiments A et C (espace peu optimisé et trop largement dimensionné) ; **d'étudier l'opportunité de goudronner les parcs de stationnement** à proximité des bâtiments G, et D ; de refaire le revêtement et le marquage au sol des parkings E et F.

Ces travaux d'amélioration ne sont pas prioritaires, mais devront être étudiés dans le cadre de travaux de résidentialisation ou de pacification des voies circulées.









Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Façades et abords immédiats

L'état général du bâtiment A nécessite que des travaux préalables sur le bâti soit réalisés avant de déployer un plan de sécurisation. Pour rappel, 2/3 des appartements sont squattés et les abords de ce bâtiment sont essentiellement constitués de déchets.



Façades du bâtiment A





Façades du bâtiment A à gauche / Déchets contre la clôture de l'école élémentaire

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les façades du bâtiment C sont marquées par les nombreux incendies et nécessiteraient un ravalement complet. Les ouvrants absents aux étages où se sont déclarés les incendies devront également être remplacés.





Façades du bâtiment C

Les façades des bâtiments D, E, F et G nécessiteraient également d'être valorisées via un ravalement. Ces travaux d'amélioration sont nécessaires à la requalification du secteur et à l'ambiance générale et doivent être réalisés en même temps que d'autres travaux de sécurisation et d'amélioration de l'habitat.

Les caves

Les caves du bâtiment A sont inondées par les eaux usées. Cet espace insalubre favorise le développement de nuisibles au sein de la résidence.
Ce problème est également présent aux bâtiments G, E, F et H (seulement hall 27).
Les caves du bâtiment C font l'objet d'un trafic de pièces détachées et les accès sont contrôlés par les délinquants.

Nous recommandons la fermeture des caves du bâtiment C et des travaux d'assainissement et de réparations des canalisations dans les bâtiments A, G, E, F et H.

Les caves du bâtiment D sont saines, seule la présence de deux-roues motorisés est à traiter.

En outre, il sera nécessaire pour éviter les itinéraires de fuite de condamner la communication des caves entre les différents halls (actuellement une circulation pour les caves des halls 7, 8 et 9 et une circulation pour les caves des halls 10 et 11).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les halls

Les halls des bâtiments A et C font l'objet d'un trafic de stupéfiants entraînant de nombreuses **dégradations et incivilités**. Par ailleurs, ces deux bâtiments étant très largement squattés, il est peu probable que des dispositifs de sécurisation des ouvrants résistent aux actes de vandalisme.

La localisation des **halls du bâtiment D** n'est pas visible depuis la voie circulée. Bien que ne souffrant pas de problématique majeure en matière de délinquance, cette configuration favorise l'installation d'un trafic.

Par ailleurs, l'accès aux halls des bâtiments D, E, F, G et H bénéficient d'auvents favorisant la stagnation.

L'intensité lumineuse et les dispositifs d'éclairage sont également très disparates au sein de cet ensemble résidentiel.

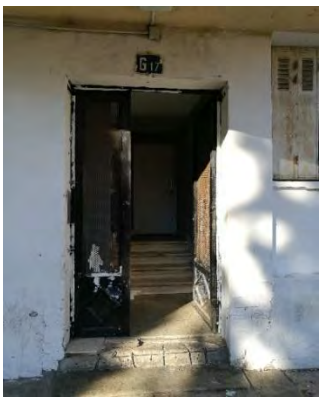
Les travaux d'amélioration de cet espace ne peuvent être effectués qu'après la requalification complète de l'ensemble résidentiel et qu'après le relogement des familles squattant illégalement dans ces bâtiments.

Au vu du contexte actuel et pour éviter tout transfert de délinquance, il est recommandé d'**installer des bloc-portes en métal anti-vandalisme** (vitrage de type P5A, double ventouse 300daN chacune). Les bâtiments E, F, G et H devraient également être équipés de ces ouvrants.

Il est donc opportun de les supprimer.

Un **effet de seuil** devant chaque hall est donc à prescrire pour renforcer le sentiment de sécurité des habitants le soir et améliorer la surveillance naturelle. Un **spot sur détection** de mouvement implanté sur façade assurant une intensité lumineuse suffisante permettrait de pallier à cette problématique.









Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Le contexte étant sensible, les travaux de sécurisation devront être assurés en coordination avec d'autres travaux d'embellissement des parties communes par exemple.

Les ascenseurs

Seuls les bâtiments A et C sont concernés ; les ascenseurs sont tagués et brûlés par des cigarettes.

Concernant le bâtiment C, les ascenseurs tombent régulièrement en panne et une liaison au niveau toiture est maintenue pour les habitants des niveaux supérieurs.



Nous recommandons la fermeture des accès au niveau toiture du bâtiment C depuis les deux colonnes de circulations verticales.

Les coursives et les paliers d'appartement

Les coursives du bâtiment A sont vétustes, très fortement dégradées et encombrées de déchets.

Certains paliers du bâtiment C sont très fortement dégradés suite au dernier incendie. Par ailleurs, les luminaires installés aux paliers des étages squattés sont *a priori* systématiquement détériorés.



Les paliers des bâtiments D, E, F, G et H sont peu qualitatifs et nécessiteraient des reprises en peinture. Les travaux de mise en valeur des paliers du bâtiment C doivent être réalisés après le relogement des familles squattant des appartements.

Les logements

Les bâtiments A et C sont confrontés à des problématiques majeures de squats et de dégradations.



Il est recommandé aux différents propriétaires d'installer **des portes de type BP2 avec serrures de types A2P**** et un dispositif d'alarme anti-intrusion reporté à une société de télésurveillance pour éviter tout squat.

Les toitures

Il est primordial d'assurer une sécurisation minimum des accès aux toitures des bâtiments C, D, E, F, G et H.



Des travaux d'installation de serrures de type NF A2P** permettraient d'augmenter le niveau de sécurisation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Entretien

Gros-œuvre

En travaux d'urgence, il est donc indispensable de stabiliser la maçonnerie fragilisée. Toutefois, ce traitement d'urgence ne saurait que s'accompagner d'un traitement protecteur afin de pérenniser ces reprises.

Par conséquent, il est préconisé en dernier lieu de reprendre les revêtements de façades et les protections d'étanchéité (soubassements, corniches, appuis de fenêtres et seuils, couvertines…).





Étanchéité de toiture

Les ouvrages datent de l'origine de la construction sur la quasi-totalité du parc, exception faite du bâtiment C et d'un bloc du bâtiment H dont l'étanchéité a été reprise entièrement il y a + ou – 15 ans. Globalement, le complexe isolant d'étanchéité remplit ses fonctions mais présente des signes de vétusté (craquellements, déformations). La copropriété a réalisé de menus travaux de réparation au fil des désordres : des zones couvertes d'étanchéité de type rouleau Asphaltco sont parfois visibles en toiture, aux points de fragilité courants (acrotères, souches, pénétrations).

Il est recommandé de reprendre **les complexes d'étanchéité et procéder à la réparation des souches et des protections des conduits quand celles-ci sont abîmées**. Ces travaux peuvent être l'opportunité d'un remplacement des **collecteurs et descentes d'eaux pluviales ainsi que de l'isolant thermique**.







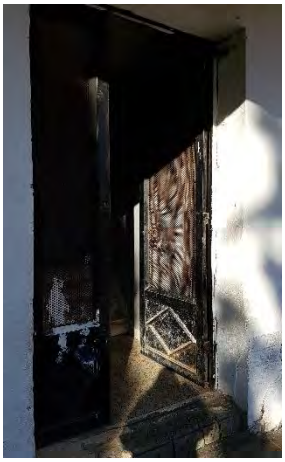
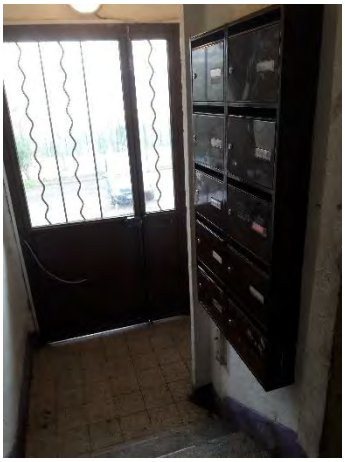
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Menuiseries (parties communes)

Les portes d'entrée des immeubles datent de l'origine de la construction, elles sont donc vieillissantes mais en état relativement correct. Certaines portes ont été arrachées et n'ont plus été remplacées (bâtiments A et C notamment). Le même constat s'applique aux portes intérieures.

Les cages d'escaliers bénéficiant de lumière naturelle en sont pourvues via de petits vitrages fixes simple vitrage donnant sur les balcons des logements adjacents. Certains de ces vitrages sont cassés ou obstrués (encombrement des balcons, occultations volontaires par des éléments opaques…).

A minima, il serait indispensable **de repeindre les portes et réviser la quincaillerie et la mise en jeu**. En cas de **remplacement des portes d'entrée principales et/ou des portes de service, celles-ci devront répondre aux normes de sécurité incendie, et idéalement apporter une amélioration thermique.** Le simple vitrage des ouvertures dans les escaliers donnant sur les balcons pourrait être remplacé par **des pavés de verre translucides afin de maintenir une luminosité naturelle minimale dans les cages, garantir un degré coupe-feu, une solidité et une intimité pour les habitants.**


Serrurerie

Un écaillement progressif des peintures protectrices et des points de rouille sont présents sur les éléments de serrurerie intérieurs et extérieurs.

Il est nécessaire, pour un bon entretien, de régulièrement **purger la rouille et d'appliquer une couche protectrice de peinture antirouille adaptée aux exigences de l'immeuble**.

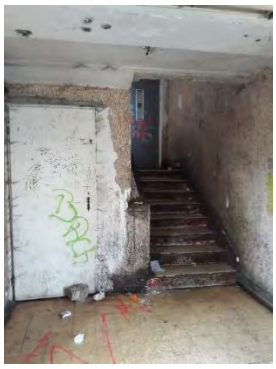


Les scellements en maçonnerie des garde-corps et volets ne présentent pas de fragilités particulières dans la majorité des logements visités. Leur configuration est satisfaisante au regard de la prévention des risques de chute.

Néanmoins, lors des travaux de reprises partielles des bétons évoqués au paragraphe « gros-œuvre », il est recommandé de prévoir une **vérification systématique des ancrages des éléments rapportés en façade**.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Revêtement de surfaces



Globalement, dans les communs (hall, paliers, cages d'escaliers) les revêtements de surfaces sont non seulement vieillissants mais amplement dégradés et méritent une **réfection complète**. Cela est d'autant plus vrai dans les cages d'escaliers où **le revêtement de surface doit impérativement présenter un degré M0.**

Il est recommandé de mettre en œuvre des peintures et vernis également pourvus d'une caractéristique **anti-graffiti** afin d'en faciliter l'entretien.

Voirie et Réseaux Divers / Espaces verts

Les revêtements de voirie, trottoirs et espaces de stationnement **ne sont pas en bon état** (nids de poules, revêtements usés et disparates…). La maîtrise des écoulements et récupérations des **eaux pluviales** semble aléatoire. **La signalétique horizontale et/ou verticale** est inexistante ou bien a disparu avec l'usure. **Les espaces verts ne sont pas entretenus**, à l'exception de quelques poches que **les habitants ont investies et entretiennent de leur propre chef**. L'arbre de haute tige (platane) en pied d'immeuble du bâtiment H est complètement creux. Il est susceptible de se déraciner à tout moment et de s'abattre sur l'immeuble. **L'éclairage extérieur est inexistant**, la copropriété est plongée dans l'obscurité totale une fois la nuit tombée. La gestion des déchets et le nettoyage des zones de dépôts sauvages doit être une priorité absolue.

Il est nécessaire de s'assurer de **la bonne santé de l'arbre de haute tige au pied du bâtiment H**. Si le risque de déracinement est avéré, il est indispensable de le purger.

A minima, il conviendrait de reprendre **les revêtements de surfaces et évacuer les véhicules épaves**. La copropriété peut également envisager des travaux de valorisation de ses extérieurs en mettant en œuvre **un revêtement pérenne, une signalétique, un éclairage nocturne adapté et une gestion des eaux pluviales** (avec une option de récupération ou d'épandage pour l'arrosage des espaces verts).





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Amélioration

Aménagement des espaces extérieurs

Un aménagement plus poussé, au-delà de simples travaux d'entretien des existants, permettrait de valoriser le visage de la copropriété, à l'instar des petits jardins partagés qui ont émergés en face des bâtiments D et H.

Les **espaces verts** présentent un potentiel assez peu exploité. Actuellement, pelouse et arbres de haute et moyenne tige occupent les zones vertes sans plus d'aménagement.



Or, il serait valorisant pour les espaces extérieurs de mettre en place **bordures, éclairages, arrosage automatique et mobilier communs** (bancs, corbeilles, jeux fixes, etc.). Il serait même opportun de développer une thématique de zones, avec par exemple, des espaces dédiés en jardin (pourquoi pas même un potager collectif) et des espaces dédiés aux jeux pour jeunes enfants.

La mise en place **d'une gestion sérieuse de la collecte des déchets** est un aspect important de la valorisation et du respect des espaces extérieurs communs : **containers de tri, zone dédiée, consignes affichées**.

Enfin, de **petits travaux d'embellissement des existants** seraient un élément clef de la réussite de l'évolution de l'aspect extérieur de la copropriété : enduits et clôtures homogène, signalétique d'apparat, pavage des cheminements piétons, uniformisation des équipements, etc…

Isolation thermique et phonique

En référence à l'étude spécifique réalisée par le bureau d'étude SERGIE.

Actuellement, l'immeuble ne bénéficie que d'une performance d'isolation relative à la date de la construction. Les procédés de l'époque classent les bâtiments **en étiquette énergétique E** (231 à 330 $kWh_{EP}/m^2.an$). Les déperditions les plus importantes sont relevées **en façades, au niveau des murs et des menuiseries, ainsi que via la ventilation naturelle et les infiltrations d'air**.



Afin d'offrir une performance optimale, il est proposé la mise en œuvre d'une **isolation par l'extérieur**. Ce procédé garantit une efficacité thermique éprouvée, **accentue la protection des bétons et présente l'avantage, contrairement à une isolation par l'intérieur, de n'infliger aucune diminution de la surface habitable**. De surcroît, sa mise en œuvre offre l'opportunité d'une valorisation architecturale évidente de l'immeuble et, par conséquent, de sa cote immobilière.

Enfin, 50% des occupants interrogés ont fait valoir une gêne liée à la propagation sonore, depuis l'extérieur et entre avoisinants. La mise en œuvre d'une isolation thermique contribuera à renforcer l'isolement des logements de l'environnement extérieur bruyant. Dans ce cas de figure, il conviendra de traiter également **l'isolation phonique entre logements et communs**, car l'isolation en façade minimisant les nuisances sonores depuis l'extérieur, accentuera le sentiment de gêne depuis l'intérieur du bâtiment.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Menuiseries (parties privatives)

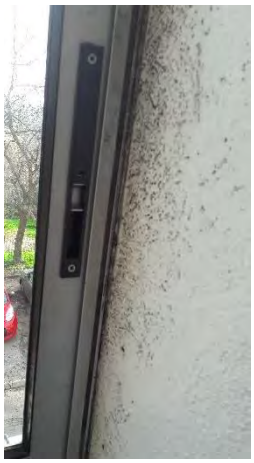
En référence à l'étude spécifique réalisée par le bureau d'étude SERGIE.

Les menuiseries datent, pour une majorité des logements, de l'époque de la construction. A l'instar des procédés d'isolation thermique, celles-ci participent fortement aux déperditions mises en évidence par l'étude thermique. 57% des ménages interrogés (bâtiment D) estiment qu'il est nécessaire de remplacer une partie ou l'ensemble des fenêtres de leur logement et 71% des menuiseries sont encore en simple vitrage (étude URBANIS de 2015).

Leur remplacement par **des éléments performants** s'inscrit en pertinence et en complément de la mise en œuvre d'une isolation sur les murs périphériques.







Ainsi, quelques propriétaires ont déjà effectué le changement de certaines menuiseries et volets. Ces mises en œuvre sont hétérogènes et ont un impact sur l'aspect architectonique de l'immeuble : cadres en P.V.C. ou aluminium, volets roulants avec coffres intégrés ou saillants. Ces remplacements ont également parfois provoqué **un changement hygrométrique** à l'intérieur des logements lorsque les prises d'air sont insuffisantes ou inexistantes et plusieurs logements présentent des traces de moisissures.

Idéalement, afin de minimiser les ponts thermiques, les menuiseries sont communément placées **en continuité du complexe isolant**. Dans le cas de figure où la mise en œuvre d'un isolant thermique s'effectue par l'extérieur, ce système de pose s'avère un peu plus complexe et onéreux (réalisation d'un encorbellement en nez de dalle béton). Dans le cas d'une pose au nu intérieur, les ponts thermiques affaibliront la performance des logements, à moins d'un retour d'isolant sur les tableaux, auquel cas la surface vitrée sera réduite.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ventilation (parties privatives et parties communes)

En référence à l'étude spécifique réalisée par le bureau d'étude SERGIE.

Actuellement et originellement, la ventilation naturelle des logements est assurée en pièces humides par des prises d'air donnant sur conduit collectif et par balayage dans les pièces sèches. Il est évident que si un changement des menuiseries extérieures est opéré, impliquant une étanchéité plus prononcée des espaces de vie, il est nécessaire d'**adapter le système de ventilation**. Or, une partie des propriétaires ayant remplacé leurs menuiseries, l'hygrométrie des logements a été négativement impactée : de nombreuses traces de moisissures ou décollement des peintures sont les témoins d'une ventilation insuffisante. Un tiers des ménages interrogés (bâtiment D) se plaignent effectivement de problèmes d'humidité. Dans certains logements, les occupants ont rajouté des prises d'air donnant sur l'extérieur ou en loggias pour contrer le phénomène.

Étant donné la configuration actuelle, la solution la plus adaptée techniquement et économiquement est la mise en œuvre d'**une ventilation mécanique contrôlée commune hybride** raccordée sur les conduits de type shunt existants pour garantir aux occupants un fonctionnement et un entretien pérenne.

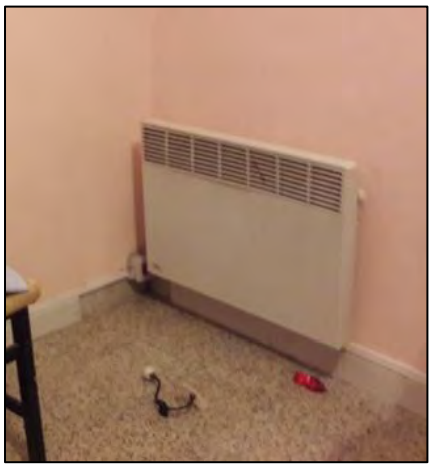




Chauffage (partie privative)







La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est individuelle. Certains logements sont dépourvus de chauffage central et la plupart présentent des équipements vieillissants.

A titre individuel, il est fortement recommandé aux propriétaires de **moderniser et uniformiser les systèmes de chauffage**. Dans le cadre de la reprise de la ventilation des logements, celle-ci devra être réglée et choisie en fonction des modes de chauffage soit existants s'ils sont conservés, soit modernisés s'ils sont remplacés.

Dans le cadre de la présente étude, **une solution de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire collective a été étudiée afin de garantir aux occupants un confort satisfaisant** (voir chapitre *Le Conseil en Orientation Énergétique*).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Autres aménagements d'économies d'énergies

En référence à l'étude spécifique réalisée par le bureau d'étude SERGIE.

Actuellement, l'**éclairage artificiel** des communs est particulièrement énergivore et surtout inadapté au vandalisme récurent.



Il est proposé de remplacer les ampoules à incandescence par **des LEDS**, de modifier le système d'éclairage permanent par la mise en place d'**une gradation couplée à un détecteur de présence** dans le hall, les paliers et les caves. Ce système, en plus de présenter un avantage économique, permettra d'améliorer l'ambiance, dont l'impression d'insécurité a été exprimée par de nombreux occupants. Les équipements nouvellement installés devront naturellement être **anti-vandalisme**.

Afin de réduire également les consommations en eau, il est recommandé d'inciter les propriétaires à mettre en œuvre des **équipements adaptés** de type mousseurs, aérateurs, douchettes économes, chasses d'eau double commande, etc.

Accessibilité P.M.R.

En référence à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et à l'arrêté du 26 février 2007.

Les immeubles ne sont pas accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Leur configuration ne se prête pas non plus à un aménagement évident afin de satisfaire les normes d'accessibilité actuelles.

Il n'existe aucun emplacement réservé de stationnement dans la copropriété. Aux entrées des immeubles, plusieurs difficultés se présentent. Par exemple, le **système d'appel et d'ouvre-porte** n'est pas adapté aux P.M.R., le **poids de la porte** lors de sa manipulation est trop important, aucun repère visuel et sonore n'est présent sur le cheminement. Et, point indéniablement le plus problématique, **les volées de marches** devant les immeubles et dans les halls permettant d'atteindre les paliers des rez-de-chaussée présentent un obstacle majeur au cheminement des P.M.R.
Points positifs, les seuils et ressauts sont minimes, les espaces de manœuvre au droit des équipements et ouvertures sont confortables, même s'ils ne présentent pas les dimensions suffisantes pour assurer une utilisation autonome à une personne fortement handicapée, permettent toutefois de répondre aux besoins de **la majorité de personnes à mobilité réduite**. Les logements sont également susceptibles d'être aménagés facilement.



Ces observations impliquent que les aménagements à proposer ne peuvent raisonnablement prendre en compte tous les degrés d'handicaps connus et ne peuvent que faciliter un accès partiel aux P.M.R. les plus valides. D'autre part, si le montant des travaux de rénovation et d'entretien ne dépasse pas 80% de la valeur du bien, les aménagements réalisés ne sont pas soumis aux exigences d'accessibilité. Néanmoins, il est recommandé d'adapter, quand cela est possible et à moindre coût, les espaces communs susceptibles d'être améliorés, pour le confort de tous. Il est ainsi proposé d'adapter systématiquement les postes de travaux de création et d'entretien aux P.M.R. (contrastes visuels pour les travaux de peinture, positionnement des commandes pour les travaux d'électricité, quincaillerie adaptée pour les travaux de menuiseries, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONCLUSION

Avec un état général « très dégradé », la copropriété Parc Corot présente à la fois des éléments nécessitant une intervention technique rapide (réseaux, maçonnerie, menuiseries des parties communes, gestion des déchets…) et des postes qui remplissent aujourd'hui globalement leurs fonctions (toitures, murs extérieurs, halls d'entrée…) **mais qui devront rapidement faire l'objet de réparation au risque de basculer dans une situation inextricable, à l'instar des bâtiments A et C**.

Plus, les caractéristiques actuelles des immeubles présentent de nombreux points faibles notamment en matière de sécurité et de la santé des personnes, auxquels il s'agira de remédier, dans le cadre de travaux d'urgence, préalables à toutes les autres interventions.

D'un point de vue énergétique, les bâtiments sont classés E, souligné par une forte perméabilité à l'air et à son bâti très déperditif. Au regard de ces éléments, des travaux d'amélioration y compris énergétiques (isolation de l'enveloppe extérieure, menuiseries, VMC…) sont fortement préconisés dans l'objectif de valoriser la qualité et le cadre de vie.

Au-delà de l'intervention globale sur l'ensemble du bâti de la copropriété, le projet de renouvellement urbain sur le quartier, envisage la démolition des bâtiments A et C. **Au regard du degré alarmant de leur état technique (bâtiment A particulièrement), du niveau dramatique des autres indicateurs - de *santé notamment mais aussi économique* – du fonctionnement urbain de cet ensemble immobilier et de la qualité de vie que le Plan de Sauvegarde vise à rétablir au regard des « standards » actuels, le recyclage complet des bâtiments A et C trouve toute sa pertinence.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°18

Extraits de l'analyse comptable, juridique et financière de la copropriété du Parc Corot réalisée par Urbanis en novembre 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

PARC COROT

Analyse comptable, juridique et financière du syndicat principal et des syndicats secondaires

Rapport définitif



Caisse des dépôt et des consignations Habitat

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

/ SOMMAIRE

/ SOMMAIRE 3

/ Analyse comptable, juridique et financière Parc Corot 5

1. Introduction et contexte de la mission 5

1.1. Contexte du site et de la mission 5

1.2. Organisation 7

2. Gouvernance de la copropriété 8

3. Charges de gestion courante 10

3.1. Evolution et écart entre le budget appelé et le réalisé 10

3.2. Ratio des charges par bâtiments 15

3.3. Détail des charges 18

3.4. Analyse globale 25

4. Impayés et dettes copropriétaires 25

4.1. Niveau d'impayés des copropriétaires 25

4.2. Analyse globale 31

5. Trésorerie et avances 32

5.1. Niveau de trésorerie 32

5.2. Avances et fonds travaux 37

5.3. Analyse globale 40

6. Dette fournisseurs 41

6.1. Evolution de la dette fournisseurs 41

6.2. Analyse globale 45

7. SYNTHÈSE DU VOLET COMPTABLE ET FINANCIER 45

/ LES ENJEUX ET PRÉCONISATIONS 46

/ ANNEXES 50

4. Bâtiment A 50

4.1. Charges de gestion courante 50

4.2. Dette copropriétaires 51

4.3. Trésorerie et avances 52

4.4. Dette fournisseurs 53

5. Bâtiment C 54

5.1. Charges de gestion courante 54

5.2. Dette copropriétaires 56

5.3. Trésorerie et avances 56

5.4. Dette fournisseurs 57

6. Bâtiment D 58

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

6.1. Charges de gestion courante 58
6.2. Dette copropriétaires 60
6.3. Trésorerie et avances 60
6.4. Dette fournisseurs 61
7. Bâtiment E 62
7.1. Charges de gestion courante 62
7.2. Dette copropriétaires 64
7.3. Trésorerie et avances 64
7.4. Dette fournisseurs 65
8. Bâtiment F 66
8.1. Charges de gestion courante 66
8.2. Dette copropriétaires 68
8.3. Trésorerie et avances 68
8.4. Dette fournisseurs 69
9. Bâtiment G 70
9.1. Charges de gestion courante 70
9.2. Dette copropriétaires 72
9.3. Trésorerie et avances 72
9.4. Dette fournisseurs 73
10. Bâtiment H 74
10.1. Charges de gestion courante 74
10.2. Dette copropriétaires 76
10.3. Trésorerie et avances 76
10.4. Dette fournisseurs 77

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.4. Analyse globale

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Moyenne par mois par logement du réalisé	132,42 €	281,80 €	54,44 €	127,19 €	244,09 €	113,42 €	125,42 €
Moyenne par m² du réalisé	26,48 €	56,36 €	10,89 €	25,44 €	48,82 €	22,68 €	25,08 €
Excédent ou insuffisance budgétaire 2020	-74 533,24 €	-139 285,55 €	15 911,08 €	-7 569,47 €	-48 705,96 €	-17 122,17 €	-5 185,30 €
Evolution du budget entre 2019 et 2020	317,57%	59,74%	-9,86%	NC	113,47%	0,00%	NC

Dans ce tableau récapitulatif des indicateurs clés, nous constatons que seul le bâtiment D a les voyants au vert.

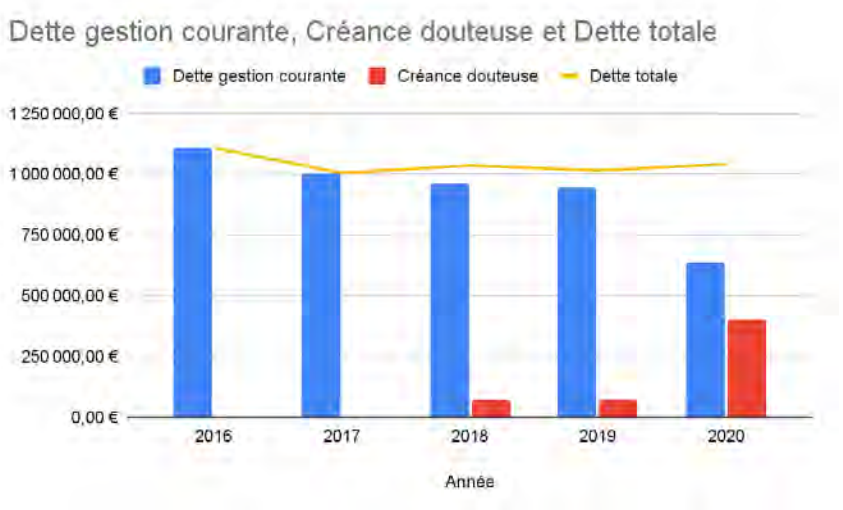
C'est tout d'abord le seul bâtiment qui ne dépasse pas son budget et à un excédent budgétaire.

De plus, c'est le seul bâtiment dont le budget est en baisse entre 2016 et 2020.
Enfin, en plus de ce budget maîtrisé et en baisse, le poids des charges est le moins important pour les copropriétaires (55€ en moyenne par mois) alors que tous les autres bâtiments dépassent les 100 € par mois.

4. Impayés et dettes copropriétaires

4.1. Niveau d'impayés des copropriétaires

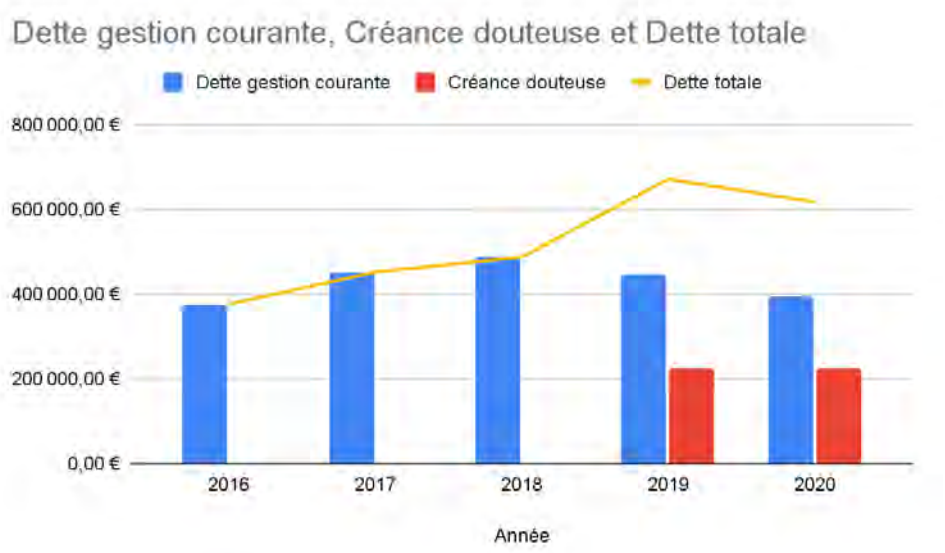
- Bâtiment A



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

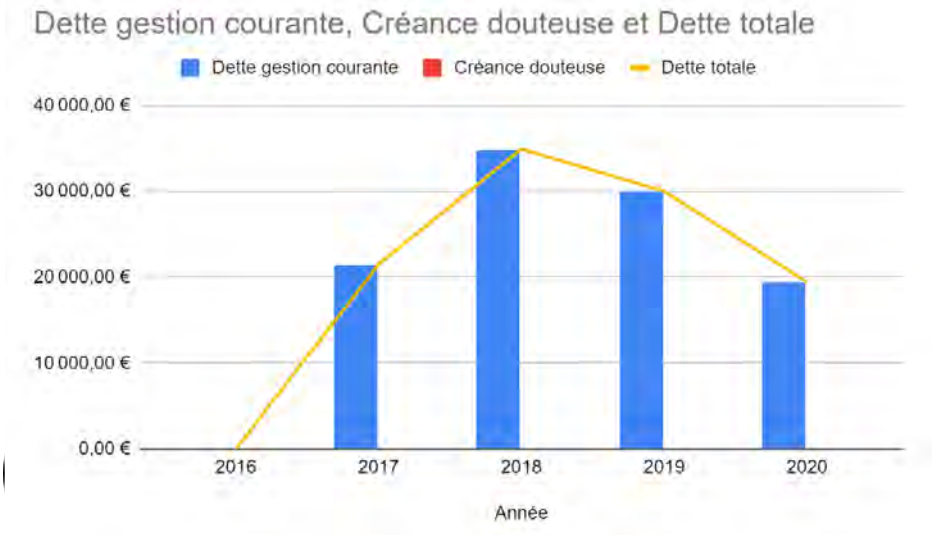
Le niveau de dettes sur la copropriété ne baisse pas depuis 2016 et reste stable autour d'1 million d'€uros. De plus, le niveau de créance douteuse à fortement augmenté pour atteindre 406 000 € soit 40% des impayés et de la dette totale qui ne seront probablement pas récupérés par la copropriété et que les copropriétaires devront combler.

- Bâtiment C



Les impayés ne cessent d'augmenter sur cette copropriété passant de 370 000 € à 600 000 €. De plus, le montant de la créance douteuse atteint 224 000 € en 2019, somme qui ne sera que très peu probablement récupérée par la copropriété.

- Bâtiment D



Sur ce graphique, on constate qu'après un pic en 2018, le niveau de dette a fortement diminué pour passer en dessous des 20 000 € pour la première fois depuis 2017.
De plus, la part des impayés ne représente "que" 35% des charges, ce qui est beaucoup moins important que les autres bâtiments.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Sa trésorerie a fortement augmenté entre 2016 et 2020.

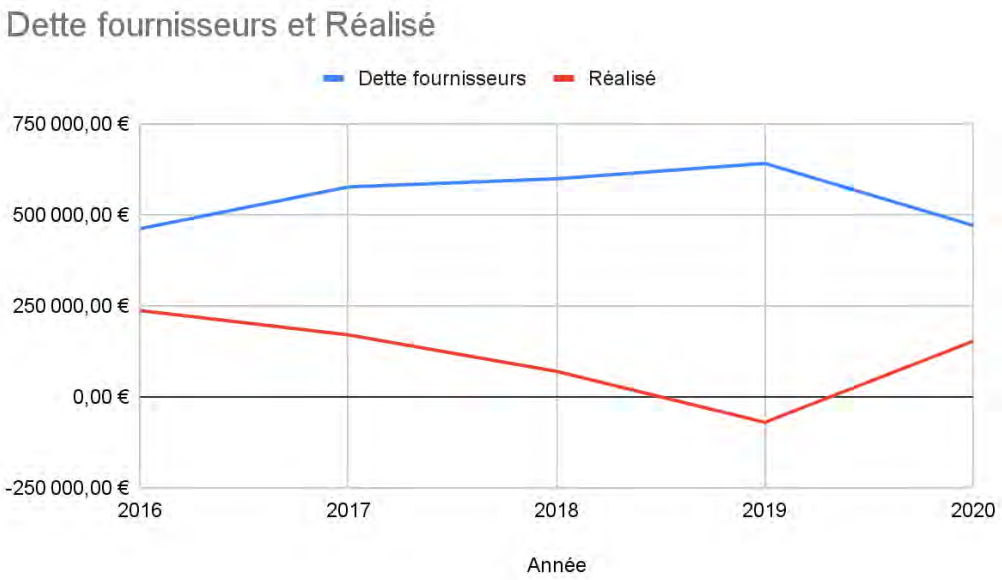
Enfin, en 2020, la trésorerie était supérieure au budget appelé et représentait 136% du budget.

Seul le bâtiment C fait mieux, mais pour ce bâtiment cela fait suite au versement d'une subvention et non à une amélioration de la situation financière.

6. Dette fournisseurs

6.1. Evolution de la dette fournisseurs

- Bâtiment A



Nous constatons dans ce tableau une baisse de la dette fournisseur sur la dernière année. Néanmoins, ce montant reste important (470 000 €) et reste supérieur à la situation de 2016 (460 000 €).
Il n'y a donc pas eu d'amélioration dans le temps de la dette fournisseur qui demeure importante et représente 3 fois les dépenses réelles annuelles de la copropriété.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

6.2. Analyse globale

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part de la dette fournisseur / Réalisé (2020)	308,36%	735,61%	6,03%	213,63%	156,05%	174,22%	172,92%
Evolution de la dette fournisseur entre 2016 et 2020	1,98%	232,07%	-18,48%	61,11%	647,50%	385,49%	227,02%

Encore une fois, le bâtiment D est le seul bâtiment avec ces indicateurs au vert avec une dette fournisseur qui a baissé de 19% entre 2016 et 2020.

Cette même dette ne correspond qu'6% du budget (situation raisonnable et normale en comparaison avec des copropriétés ordinaires) alors que la situation est beaucoup plus complexe sur les autres bâtiments.

7. SYNTHÈSE DU VOLET COMPTABLE ET FINANCIER

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Moyenne par mois par logement du réalisé	132,42 €	281,80 €	54,44 €	127,19 €	244,09 €	113,42 €	125,42 €
Moyenne par m² du réalisé	26,48 €	56,36 €	10,89 €	25,44 €	48,82 €	22,68 €	25,08 €
Excédent ou insuffisance budgétaire 2020	-74 533,24 €	-139 285,55 €	15 911,08 €	-7 569,47 €	-48 705,96 €	-17 122,17 €	-5 185,30 €
Evolution du budget entre 2019 et 2020	317,57%	59,74%	-9,86%	NC	113,47%	0,00%	NC
Part des impayés par rapport au budget (2020)	1336,52%	735,61%	39,98%	295,43%	430,67%	370,91%	247,82%
Evolution des impayés entre 2016 et 2020	-6,01%	63,96%	-9,59%	39,99%	227,53%	186,82%	89,54%
Part de créance douteuse sur les impayés totaux	38,95%	36,41%	0,00%	18,37%	37,21%	47,36%	43,15%
Part de la trésorerie / budget appelé (2020)	52%	370%	136%	52%	38%	40%	66%
Totalité des avances en 2020	0,00 €	0,00 €	64 909,68 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Evolution de la trésorerie entre 2016 et 2020	150,94%	5410,65%	1033,17%	1181,93%	-17,83%	21,50%	214,56%
Part de la dette fournisseur / Réalisé (2020)	308,36%	735,61%	6,03%	213,63%	156,05%	174,22%	172,92%
Evolution de la dette fournisseur entre 2016 et 2020	1,98%	232,07%	-18,48%	61,11%	647,50%	385,49%	227,02%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°19

Requête aux fins de désignation d'un expert judiciaire déposée le 20 août 2018 par Me GILLIBERT.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE A PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/65

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

REQUETE AUX FINS DE DESIGNER UN EPXERT

Article L. 615-6 du Code de la Construction et de l'Habitat

A MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

LE SOUSSIGNE

Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT & ASSOCIES, demeurant 11 rue Venture - CS 80436 - 13001 MARSEILLE, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot, 130 avenue Corot, 13013 MARSEILLE.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement en la forme des référés en date du 13 janvier 2017 du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, l'exposant a été désigné en qualité d'administrateur provisoire au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que le syndicat des copropriétaires du bâtiment A, ci-après SDC A, compte 96 lots d'habitation ainsi que 96 caves ;

Que depuis sa désignation, l'exposant a pu constater dans son premier rapport :
- L'état de délabrement matériel avancé du bâtiment (boîtes aux lettres, structures béton laissant apparaître l'armature métallique, canalisations d'alimentation en eaux nécessitant d'être remplacées, canalisations d'évacuations des eaux usées générant régulièrement des fuites, câblages accessibles au RDC, présence de rongeurs et de nuisibles en nombre important)
- Un problème de salubrité général aux alentours du bâtiment A

Qu'il apparaît, d'après l'enquête de CITEMETRIE établie en vue du Comité de suivi mis en place pour le plan de sauvegarde, que le bâtiment héberge plus de 156 habitants, hors squats, et que :
- seuls 2 occupants se sont déclarés copropriétaires occupants ;
- 30 se sont déclarés locataires
- 22 logements seraient vacants
- 32 seraient probablement squattés
- 10 ont un statut incertain

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Que le bâtiment A présente manifestement toutes les caractéristiques d'un bâtiment insalubre et que le diagnostic CITEMETRIE fait apparaître que :

- près de 75 % des logements se sont déclarés infestés de nuisibles ;
- 78 % des logements ont déclaré avoir des problèmes d'humidité
- 56 % des ménages ont déclaré avoir des problèmes de santé liés aux conditions d'habitat
- 38 % des ménages n'ont pas de chauffage fixes

Que l'exposant a été effectivement confronté à de multiples reprises à des problèmes de salubrité liée à l'entassement régulier d'ordures et encombrants à côté de l'immeuble entraînant, entre autre la multiplication de rogneurs et nuisibles obstruction de canalisations, et ce en dépit des différents enlèvement effectués

Qu'un arrêté d'insalubrité n° 2018-32 a été pris à l'encontre du SDC A le 28 juin 2018 par Monsieur le Préfet de la Région Sud constatant que « *l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants* » enjoignait à la copropriété de :

- *Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;*
- *Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;*
- *Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.*

Que le SDC A dispose au 3 août 2018 de 4.473 euros de trésorerie ;

Que le SDC A étant dans l'incapacité matérielle de mettre en œuvre ces mesures, la métropole s'est substituée au SDC défaillant pour procéder aux opération et travaux sur place en avançant les frais qui resteront à la charge du SDC et en demandant également la présence régulière de forces de police ;

Que les comptes du SDC font apparaître de façon synthétique les éléments suivants :

- Solde débiteur de plus de 1,3 millions d'euros de comptes de copropriétaires
- Solde créditeur à l'égard de la SEM (fournisseur d'eau) de 447 k€ au 1/1/17 porté à 482 k€ au 3/8/18

Que depuis sa désignation il y a 18 mois sur la copropriété du Parc Corot, l'exposant a pu constater que le niveau des copropriétaires défaillant ne permettait pas de faire face au budget courant et permettait de couvrir uniquement la prime d'assurances de l'immeuble ainsi que quelques interventions d'urgence ;

Que dans ces conditions, un redressement du SDC A est inenvisageable puisque les copropriétaires ne peuvent assumer le paiement des charges courantes, a fortiori ne règleront pas des appels de charges pour réaliser les travaux nécessaires à une mise en sécurité et en salubrité de l'immeuble estimés à plus de 400 k€ ;

Que les occupants sont quasiment tous en situation précaire et personnes intervenant sur site sont confrontés par ailleurs à des problèmes de sécurité ;

Que l'article L. 615-6 du CCF dispose que « *I.-Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat. »

Que l'exposant, considérant la situation obérée et du syndicat et l'absence de perspectives de redressement a sollicité Monsieur le Président de la Métropole pour être autorisé à saisir le Président du Tribunal de Grande Instance en vue de faire désigner un expert au visa de l'article L. 615-6 du CCH ;

Que par courrier en date du 18 juillet 2018, Monsieur le Président de la Métropole a autorisé l'exposant à vous saisir en vue de cette désignation ;

Que la désignation d'un expert permettra d'établir l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes ;

Qu'en fonction des conclusions du rapport de l'expert, l'exposant pourra alors solliciter l'état de carence du SDC A ;

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE

De bien vouloir désigner un expert au visa de l'article L. 615-6 du CCH aux fins d'établir son rapport tant sur les parties communes que sur les parties privatives et de rendre son rapport dans un délai de trois mois, renouvelable une fois.

SOUS TOUTES RESERVES

ET VOUS FEREZ JUSTICE

FAIT A MARSEILLE, le 20 août 2018

Vincent GILLIBERT

Annexes :
1. Extrait du rapport du
2. Arrêté du 28 juin 2018
3. Accord de Monsieur le Président de la Métropole pour solliciter la désignation d'un expert

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°20

Ordonnance rendue le 31 août 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille et désignant Messieurs CARTA et CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE A PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/65

JUGE
Madame Hélène MEO

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
SCP GILLIBERT & ASSOCIES
Maître Vincent GILLIBERT

ORDONNANCE

Nous, Mme MEO
Vice-Président

Vu la requête qui précède et les pièces annexées

Vu le déséquilibre manifeste du

Vu les difficultés rencontrées dans le redressement du syndicat de copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot ;

Désignons en qualité d'expert : Messieurs Richard CARTA et Luc CHANCEAU, Experts judiciaires

Avec la mission prévue à l'article L. 615-6 du CCH et plus précisément d' établir l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes :

Disons que l'expert devra rendre son rapport dans un délai de 3 mois à compter de l'acceptation de sa mission

Disons que la mission de l'expert pourra être renouvelée une fois sur simple requête ;

Ordonnons la notification de la présente à l'expert désigné ;

FAIT EN NOTRE CABINET A MARSEILLE le 3 / 3 / 22

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°21

Assignation délivrée le 26 mars 2019 par le cabinet AJAssociés aux fins de faire désigner des experts judiciaires sur le bâtiment A avec la mission prévue aux dispositions de l'article L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2019.03.15 AH/cv – dossier n° 19536 – Aff. : AJASSOCIES – SDC PARC COROT A

COPIE

SCP REMUZAT & ASSOCIES
Gilles SORINI - Camille CHABAUD
MUZAT - Thomas GENISSIEUX
MUZAT - Boris ROTH,
Huissiers de Justice Associés
13006 MARSEILLE
91.33.57.95 - Fax 04.91.33.02.25
www.huissier-marseille.fr

ASSIGNATION EN LA FORME DES RÉFÉRÉS DEVANT MADAME OU MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

statuant comme en matière de référé,
conformément à l'article L.615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

---

L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le VINGT SIX MARS

A LA DEMANDE DE :

La SELARL AJASSOCIES, Administrateurs judiciaires, domiciliée Résidence Le Ribera, immeuble E, 376 avenue du Prado – 13008 MARSEILLE, prise en la personne de Maîtres Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, agissant en qualité d'Administrateur Provisoire du **SyndicatdesCopropriétaires secondaire du Bâtiment A du Parc Corot** sis 130 avenue Corot – 13013 MARSEILLE.

Ayant pour Avocats la SCP FH AVOCATS & ASSOCIES
Prise en la personne de Maître Antoine HINFRAY
Avocats au Barreau de PARIS
demeurant 4 rue Galilée -75116 PARIS
Tél: 01 44 17 93 00 - Toque: P 255

laquelle occupera sur la présente assignation et ses suites.

J'AI

HUISSIER SOUSSIGNÉ

Nous, Fabrice DUBAIL, Gilles SORINI, Camille CHABAUD, François REMUZAT Thomas GENISSIEUX, Florence REMUZAT, Boris ROTH Huissiers de Justice Associés SCP REMUZAT et ASSOCIES titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Marseille, y demeurant à ladite ville, 2 Place Félix Baret, l'un d'eux soussigné,

DONNÉ ASSIGNATION A COMPARAITRE LE :

Vendredi 5 avril 2019 à 8 heures 30

A l'audience et par-devant Madame ou Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, tenant l'audience des référés, au Palais de justice de MARSEILLE, 6 rue Joseph Autran – 13281 MARSEILLE Cedex 06.

Vous devez comparaître à cette audience seul ou assisté d'un avocat ou vous y faire représenter par un Avocat inscrit au Barreau.

A défaut, vous vous exposeriez à ce qu'une ordonnance soit rendue à votre encontre sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Les pièces à l'appui de la présente demande, sont numérotées selon bordereau annexé au présent acte.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DESTINATAIRES DE LA PRESENTE ASSIGNATION :

1) Le **SyndicatdesCopropriétaires secondaire du Bâtiment A du Parc Corot** sis 130 avenue Corot – 13013 MARSEILLE, représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maîtres Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, ès qualité d'AdministrateurProvisoire, domiciliéeRésidence Le Ribera, immeuble E, 376 avenue du Prado – 13008 MARSEILLE

où étant et parlant à

2) La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, créé par la Loi 2014-58 du 27 janvier 2014 – art. 42-II et III (codifiée aux articles L.5218-1-I et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales), dont le siège social est à MARSEILLE (13007) – Le Pharo – Boulevard Charles Livon n°58, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Actuellement Tour la Marseillaise 2 Bd Bois Méditerranée Quai du Lazaret 13002 Marseille

où étant et parlant à

OBJET DE LA DEMANDE

I. Par ordonnance du 19 février 2019, le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a notamment :

Nous, Sylvie REBE 1re Vice **Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE,**

Vu la requête qui précède, les motifs exposés et les pièces annexées,

Vu les articles 29-1 I alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-11 du Décret du 17 mars 1967,

Vu le Jugement du 17 janvier 2017 désignant la SCP GILLIBERT et Associés représentée par Maître Vincent GILLIBERT, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat Principal des Copropriétaires du :

PARC COROT
sis 130 Avenue Corot, 13013 à Marseille

Vu l'Ordonnance du 31 août 2018 désignant la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL et de Maître Nicolas DESHAYES, en remplacement de la SCP GILLIBERT,

ATTENDU QUE la situation particulière du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT nécessite que l'administrateur provisoire soit muni, outre des pouvoirs du syndic, des pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux visés aux articles 26 a) et b) de la Loi du 10 juillet 1965.

MODIFIONS la mission de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, en élargissant les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire 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.

DISONS que la présente Ordonnance sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception par les soins de la Requérante aux copropriétaires.

[Pièce n°1]

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

II. Le Syndicat des copropriétaires du bâtiment A, ci-après SDC A, compte 96 lots d'habitation ainsi que 96 caves.

Depuis sa désignation, l'exposant a pu constater dans son premier rapport :

- L'état de délabrement matériel avancé du bâtiment (boîtes aux structures béton laissant apparaitre l'armature métallique, canalisations d'alimentation en eaux nécessitant d'être remplacées, canalisations d'évacuation des usées générant régulièrement des fuites, câblages accessibles au RIDC, présence de rongeurs et de nuisibles en nombre important) ;
- Un problème de salubrité général aux alentours du bâtiment A.

Le dernier rapport de CITEMETRIE précise en conclusion :

> L'occupation du bâtiment A est avant tout caractérisée par l'importance des logements squattés et par la vacance endémique : les logements occupés « règlementairement » ne représentent qu'un tiers des 96 appartements. L'état d'abandon des espaces et des équipements communs signalé dans le diagnostic technique trouve ici son écho, dans les désordres révélés dans les logements lors des enquêtes. La quasi-totalité des logements, souvent infestés de nuisibles sont sans aucun doute indignes.
>
> Ces logements sont occupés pour l'essentiel par des locataires, particulièrement précarisés : plus de 80% vivent sous le seuil de pauvreté, la moitié des chefs de ménages en âge d'activité sont au chômage, 7 ménages sur 10 ne déclarent aucune ressource et subsistent grâce aux aides sociales.
>
> Les 3/4 des ménages interrogés sont arrivés dans la résidence au cours des 5 dernières années « par défaut ». Dans l'hypothèse d'un relogement, la moitié des familles souhaitent toutefois rester dans le 13e arrondissement de Marseille voire dans le quartier et la plupart espère obtenir un logement social.

[Pièce n°2]

Il stigmatise, en outre, une présomption d'insalubrité dans la quasi-totalité des logements, des réseaux en état d'usure très avancé, avec des problèmes d'humidité récurrents (page 21), la prolifération de nuisibles, des dépôts sauvages et encombrants (page 22), des structures dégradées qui compromettent leur stabilité (page 23).

Ce bâtiment présente manifestement, toutes les caractéristiques d'un bâtiment insalubre.

Auparavant, un arrêté d'insalubrité n°2018-32 a été pris à l'encontre du SDC A le 28 juin 2018 par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône constatant que « *l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants* » enjoignait à la copropriété de :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

[Pièce n°3]

Enfin, le 23 novembre 2018, le Maire de MARSEILLE, par arrêté n°2018-03014, a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot, avec neutralisation immédiate des accès.

[Pièce n°4]

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Le SDC A dispose,au 4 mars 2019, de 11.260,49 € de trésorerie.

Le SDC A étant dans l'incapacité matérielle de mettre en œuvre ces mesures, la métropole s'est substituée au SDC défaillant pour procéder aux opération et travaux sur place en avançant les frais qui resteront à la charge du SDC et en demandant également la présence régulière de forces de police.

Les comptes du SDC font apparaître, de façon synthétique, les éléments suivants :

- Solde débiteur de plus de 1.370.000 € de comptes de copropriétaires ;
- Solde créditeur à l'égard de la SEM (fournisseur d'eau) 500.000 € au 31 décembre 2018, factures impayées depuis 2009.

Depuis sa désignation, l'exposant a pu constater que le niveau des copropriétaires défaillants ne permettait pas de faire face au budget courant et permettait de couvrir uniquement la prime d'assurances de l'immeuble, ainsi que quelques interventions d'urgence.

Dans ces conditions, un redressement du SDC A est inenvisageable puisque les copropriétaires ne peuvent assumer le paiement des charges coutantes, a fortiori, ne règleront pas des appels de charges pour réaliser les travaux nécessaires à une mise en sécurité et en salubrité de l'immeuble estimés à plus de 450.000 €.

Les occupants sont quasiment tous en situation précaire et personnes intervenant sur site sont confrontés par ailleurs à des problèmes de sécurité.

III.

L'article L.615-6 du CCH dispose que :

> *« I.-**Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation**, le propriétaire, la société civile immobilière, **le syndicat des copropriétaires**, la société d'attribution ou la société coopérative de construction **est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants**, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut **saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé**, aux fins de **désignation** d'un ou plusieurs **experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge**, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, **l'importance du déséquilibre financier** du propriétaire, **du syndicat** ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, **la répartition des dettes** par copropriétaire ainsi que **la nature et l'état des parties communes** et, conséquemment, la nature et **le coût des travaux** à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. **La saisine peut être également effectuée, après accord** du maire ou du **président de l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière d'habitat, **par** le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, **l'administrateur provisoire** défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

du syndicat. »

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'exposant, considérant la situation obérée du syndicat et l'absence de perspectives de redressement, a sollicité Monsieur le Président de la Métropole pour être autorisé à saisir le Président du Tribunal de Grande Instance en vue de faire désigner un expert au visa de l'article L.615-6 précité.

Par courrier en date du 18 juillet 2018, Monsieur le Président de la Métropole a autorisé l'exposant à vous saisir en vue de cette désignation**[Pièce n°5]**.

La désignation d'un expert permettra d'établir l'importance du déséquilibre financier du Syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

En fonction des conclusions du rapport de l'expert, l'exposant pourra alors solliciter l'état de carence du SDC A.

Pour mémoire, il est ici précisé à la juridiction présentement saisie que par ordonnance du 31 août 2018, Messieurs Richard CARTA et Luc CHAMOULEAU ont été désignés en qualité d'Experts **[Pièce n°6]**.

Cependant, cette désignation est devenue caduque.

IV.

La désignation d'un expert, au visa de l'article L.515-6 du Code de la construction et de l'habitation précité, pose la question du financement de sa mission.

En ce sens, la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE a déjà fait part de l'accord de son Conseil pour consigner la somme fixée à titre de provision, par lettre du 11 janvier 2019 **[Pièce n°7]**.

Cette prise de position conforte la position de l'Administrateur Provisoire.

Elle implique néanmoins d'être confirmée dans le cadre de la présente instance.

C'est la raison pour laquelle le demandeur entend appeler METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE en la cause.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PAR CES MOTIFS

Vu l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation,

Il est demandé à Madame ou Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, statuant comme en matière de référé, de :

- **DECLARER** la SELARL AJASSOCIES, Administrateur judiciaire, prise en la personne de Maîtres Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, agissant en qualité d'Administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, recevable en ses demandes ;

- **DESIGNER**tel(s) expert(s) avec la mission prévue à l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation, et plus précisément :

  ✓ Etablir :

  - l'importance du déséquilibre financier du syndicat,
  - la répartition des dettes par copropriétaire,
  - la nature et l'état des parties communes,
  - la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

  ✓ Rappeler que l'(les) expert(s) est(sont) tenu(s) de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes, qu'il constate au cours de sa mission ;

- **DIRE**que l'(les) expert(s) remplira(ont) sa(leur) mission dans un délai qui ne peut excéder trois mois, éventuellement renouvelables ;

- **FIXER**le montant de la provision de l'(des) expert(s) ;

- **DONNER**acte à METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE de son engagement pour supporter la provision d'honoraires et de frais de l'(des) expert(s) ;

- **FIXER**le délai dans lequel ladite provision devra être réglée ;

- **FIXER**le délai à partir duquel l'(les) expert(s) devra(ont) entreprendre sa(leur) mission ;

- **PREVOIR**, en cas de difficulté, qu'il en sera référé à la présente juridiction ;

- **ORDONNER**la notification de la présente ordonnance à la diligence de l'Administrateur provisoire ;

- **RESERVER**les dépens.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PIECES PRODUITES A L'APPUI DE L'ASSIGNATION :

1) Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE du 19 février 2019 et requête du 6 février 2019
2) Rapport de diagnostic CITEMETRIE, bâtiment A, octobre 2018
3) Arrêté d'insalubrité n°2018-32 du Préfet des Bouches du Rhône du 28 juin 2018
4) Arrêté d'Insécurité Imminente des Equipements Communs n°2018-0314 du Maire de MARSEILLE du 23 novembre 2018
5) Lettre METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / Maître Vincent GILLIBERT, Administrateur judiciaire, du 18 juillet 2018
6) Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE du 31 août 2018 de désignation des experts
7) Lettre METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / AJASSOCIES, Maître Nicolas DESHAYES du 11 janvier 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Syndicat des copropriétaires
Résidence du Bâtiment A du Rouc
Sont représenté par son syndic en exercice
Le SCRAU AJ Associés pris en la personne
de Maître Nicolas et Maître DESHAYES
Ses gérants d'administrateurs présents
Résidence Ribéra
376 Avenue du Prado
13008 Marseille

S.C.P. REMUZAT et Associés
Huissiers de Justice Associés
2, Place Félix Baret BP 35
13251 MARSEILLE Cedex 20

Acte Manuel 695413 19.14665 ASSIGNATION

Cet acte a été remis au destinataire par : ☐ l'Huissier de Justice ☒ Clerc assermenté
dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix suivant les déclarations, qui lui ont été faites.
M'étant transporté chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

I - REMISE A PERSONNE

☐ **Au destinataire (ainsi déclaré) PERSONNE PHYSIQUE présente**

☐ **Au destinataire PERSONNE MORALE à une personne qui s'est déclarée habilitée à recevoir l'acte, l'a accepté**

(Nom, Prénoms et Qualité) : _____

qui a, en outre, déclaré être : ☐ Représentant légal ☐ Fondé de pouvoir ☐ Habilité à recevoir l'acte
(*) Formalité 1 décrite ci-dessous remplie

II - REMISE A DOMICILE ELU

☒ **Au domicile élu par le destinataire chez :** AJ Associés
où étant et parlant à : M Lopez Danick **Qualité :** Collaboratrice
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C sera adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III - REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.
A une personne présente : Nom et Prénoms : M _____ **Qualité :** _____
qui a accepté de recevoir copie de l'acte.
(*) Formalités 1 et 2 décrites ci-dessous remplies

IV - DEPOT A L'ETUDE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après :

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à une personne présente :
☐ l'intéressé est absent ☐ la personne présente refuse l'acte ☐ autre : _____
Confirmation du domicile par :
☐ Voisin ☐ Gardien ☐ Mairie ☐ Facteur ☐ Connu du clerc ☐ Greffe de Commerce ☐ Annuaire Téléphonique
☐ Personne Présente ☐ Autre
Détail des vérifications : le nom figure sur :
☐ Tableau des occupants ☐ Boîte aux lettres ☐ Porte de l'appartement ☐ Interphone ☐ Enseigne ☐ Autre
☐ Autre :
(*) Formalités 1 et 2 décrites ci-dessous remplies

FORMALITES ANNEXES

[1] La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C sera adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

[2]Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile, conformément à l'article 655 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage sera adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

V - REMISE A PARQUET

☐ La personne visée dans l'acte résidant à l'étranger, J'ai remis au Parquet à : ☐ Mr le Procureur de la République prés le Tribunal de Grande Instance de Marseille , ou ☐ à Mr le Procureur Général près la Cour d'Appel où étant et parlant à : _____
Qualité : _____ qui a visé les originaux.

Le présent acte a été signé par :

☐Fabrice DUBAIL
☐Gilles SORINI
☐Camille CHABAUD
☐François REMUZAT
☐Thomas GENISSIEUX
☒Florence REMUZAT
☐Boris ROTH

DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Emolument a.R444-3 C. Com	36.46
Frais de déplacement a.A444-48	7.67
Total Hors-Taxes	44.13
TVA au taux de 20.00 %	8.83
Taxe forfaitaire a.302 bis Y CGI	14.89
Affranchissement	2.90
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	**70.75**

Membre de la S.C.P. Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la Résidence de MARSEILLE
La copie de cet acte comporte 5 Feuilles
Acte soumis à la Taxe Forfaitaire

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°22

Ordonnance rendue le 10 avril 2019 par le Tribunal de Grande Instance Marseille et désignant Messieurs CARTA et CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE N°19/ 346

Référés Cabinet 4

ORDONNANCE DU : 10 Avril 2019
Président : M. AZEMA, Premier vice-président adjoint
Greffier : Madame ESPAZE, Greffier
Débats en audience publique le : 05 Avril 2019

GROSSE :	**EXPEDITION :**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**
Le	**Le .....**
à Me	**à Me .....**

N° RG 19/01544 - N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNM

PARTIES :

DEMANDERESSE

La S.E.L.A.R.L. AJASSOCIES
dont le siège social est sis Résidence le Ribera - Immeuble E - 376 Avenue du Prado - 13008 MARSEILLE
pris en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Antoine HINFRAY de la SCP FH AVOCATS ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

DEFENDERESSES

Le Syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot - 130 avenue Corot - 13013 MARSEILLE
représenté par la SELARL AJASSOCIES - Administrateur Provisoire
pris en la personne de son représentant légal

représenté par Maître MIAILHE, avocat au barreau de PARIS

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
dont le siège social est sis Tour la Marseillaise - 2 Bis Boulevard Méditerranée - Quai du Lazaret - 13002 MARSEILLE
pris en la personne de son représentant légal

représentée par Me Clarisse BAINVEL, avocat au barreau de MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DU LITIGE

Exposant que le préfet des Bouches-du-Rhône a pris le 28 juin 2018 un arrêté d'insalubrité à l'encontre du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot au motif que *"l'état d'insalubrité du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants"*, que le maire de Marseille a pris le 23 novembre 2018 un arrêté interdisant toute occupation et utilisation de l'immeuble A du parc Corot, avec neutralisation immédiate des accès, que par ordonnances sur requête des 31 août 2018 et 19 février 2019, la SELARL AJASSOCIES a été désignée administrateur provisoire de du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, avec une mission élargie, qu'elle a constaté depuis sa désignation l'état de délabrement avancé du bâtiment A ainsi qu'un problème de salubrité général aux alentours dudit bâtiment, qu'il résulte d'un rapport de CITEMETRIE d'octobre 2018 fait apparaître une présomption d'insalubrité dans la quasi-totalité des logements, des réseaux en état d'usure avancé, des problèmes d'humidité récurrents, la prolifération de nuisibles, des dépôts sauvages et encombrants et des structures dégradées qui compromettent leur stabilité, faisant valoir que le syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, étant dans l'incapacité de mettre en oeuvre les mesures de remise en état, la Métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée au syndicat des copropriétaires défaillant pour procéder aux travaux en avançant les frais qui resteront à la charge du syndicat des copropriétaires, que le niveau des copropriétaires défaillants ne permet ni de faire face au budget courant ni de régler les appels de fonds pour réaliser les travaux indispensables pour une mise en sécurité et en salubrité de l'immeuble estimés à plus de 450.000 euros, la SELARL AJASSOCIES, administrateurs judiciaires, es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, a fait assigner en la forme des référés, par acte d'huissier en date du 26 mars 2019 (procédure n°19/1544) , le syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de maîtres Franck MICHEL et de maîtres Nicolas DESHAYES, es qualité d'administrateur provisoire, et la Métropole Aix-Marseille Provence, aux fins d'obtenir, sur le fondement de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation, l'instauration d'une expertise judiciaire, pour évaluer la nature de désordres.

A l'audience du 5 avril 2019, la SELARL AJASSOCIES, administrateurs judiciaires, es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, a réitéré ses demandes.

La Métropole Aix-Marseille Provence a fait part de son accord pour l'instauration d'une expertise judiciaire à ses frais avancés.

L'affaire a été mise en délibéré au 10 avril 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 467 du code de procédure civile, toutes les parties ayant comparu, la présente décision est contradictoire.

Sur la demande d'instauration d'une expertise judiciaire

Suivant l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation, *"lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation...le syndicat des copropriétaires...est, en*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants", l'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires *"peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission."*

Par la production aux débats de l'arrêté préfectoral du 28 juin 2018, de l'arrêté municipal d'insécurité imminente des équipements communs du 23 novembre 2018 et du rapport de diagnostic CITEMETRIE d'octobre 2018 ,la SELARL AJASSOCIES, administrateurs judiciaires, es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot, justifie d'un motif légitime pour obtenir l'instauration d'une mesure d'instruction.

Il convient donc de faire droit à cette demande, selon les modalités précisées dans le dispositif de la présente ordonnance, aux frais avancés de la Métropole Aix-Marseille, qui a fait part de son accord pour cette prise en charge.

Il résulte de l'article 491 du code de procédure civile que le juge des référés statue sur les dépens, que la Cour de cassation a précisé qu'il s'agit d'une obligation, de sorte qu'il convient de dire que chaque partie conservera à sa charge les dépens exposés jusqu'à ce jour.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Thierry AZEMA, premier vice-président adjoint, juge des référés,

Jugeant par ordonnance en la forme des référés, prononcée par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Vu l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation;

Vu les articles 264 et 265 du code de procédure civile;

ORDONNONS UNE EXPERTISE JUDICIAIRE;

DÉSIGNONS un collège d'expert composé de monsieur Richard CARTA, 193 rue de Rome, 13006 Marseille, et de monsieur Luc CHAMOULEAU, 59 avenue Georges Pompidou, 13272 Marseille Cedex 08, en qualité d'experts judiciaires, investis de la mission suivante, *qui pourra être réalisée de manière dématérialisée par le biais de la plate-forme sécurisée OPALEXE* :

après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelées, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous documents utiles à la solution du litige,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

-établir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot,

-établir la répartition des dettes par copropriétaire,

-rechercher la nature et l'état des parties communes,

-indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants,

-signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission,

-faire toutes observations utiles,

DISONS que les experts devront faire connaître sans délai leur acceptation et disons qu'à défaut ou en cas de carence dans l'accomplissement de leur mission, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance du magistrat chargé du contrôle de l'expertise;

DONNONS acte à la Métropole Aix-Marseille Provence de son engagement à prendre en charge les provisions d'honoraires et frais d'expertise judiciaire,

DISONS que la Métropole Aix-Marseille Provence devra consigner au greffe dans **le délai d'un mois** à compter du prononcé de la présente décision la **somme de 5.000 euros** afin de garantir le paiement des frais et honoraires des experts;

DISONS qu'à défaut de consignation selon les modalités ainsi fixées, la désignation des experts sera caduque à moins que le magistrat chargé du contrôle de l'expertise, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou un relevé de forclusion,

DISONS que si le coût probable de l'expertise est beaucoup plus élevé que la provision fixée, les experts devront à l'issue de la première ou, à défaut, de la deuxième réunion des parties, communiquer au magistrat chargé du contrôle des opérations et aux parties l'évaluation prévisible de leurs frais et honoraires en sollicitant la consignation d'une provision complémentaire et en avisant par écrit les parties ou leurs avocats qu'elles disposent d'un délai de 15 jours pour présenter leurs observations sur cette demande de provision complémentaire directement au magistrat chargé du contrôle des expertises qui statuera à l'issue de ce délai,

DISONS que les experts devront déposer leur rapport au greffe dans le **délai de 3 mois** à compter de la présente décision, à moins qu'ils ne refusent la mission,

DISONS que ce délai pourra être renouvelé une fois,

DISONS qu'il devra solliciter du magistrat chargé du contrôle de l'expertise une prorogation de ce délai s'il s'avère insuffisant,

Disons qu'en application des dispositions de l'article 173 du Code de procédure civile, les experts devront remettre une copie de leur rapport à chacune des parties, ou à leurs

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

représentants, en mentionnant cette remise sur l'original,

DÉSIGNONS le juge de ce Tribunal chargé du contrôle des mesures d'instruction pour le contrôle et le suivi de la mesure d'instruction qui vient d'être ordonnée;

DISONS que chaque partie conservera à sa charge ses propres dépens.

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

Pauline ESPAZE **Thierry AZEMA**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°23

Rapports d'expertises déposés le 30 novembre 2020 par Messieurs CARTA & CHAMOULEAU.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Tribunal Judiciaire de Marseille

Expertise	AJASSOCIES c/ SDC PARC COROT BATIMENT A METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
Ordonnance de référé	du 10 avril 2019
	RG N°19/01544
Demanderesse	SELARL AJASSOCIES
Défendeurs	Syndicat des copropriétaires du Parc Corot – Bâtiment A représenté par AJASSOCIES – Administrateur Judiciaire Métropole Aix Marseille Provence
Lieux du litige	**Parc Corot – Bat A** 130, avenue du Parc Corot – 13013 Marseille

RAPPORT D'EXPERTISE

En date du 30 novembre 2020

Destinataires :

TRIBUNAL JUDICIAIRE greffe des expertises civiles	6, rue Joseph Autran 13281 MARSEILLE cedex 6
Maître Antoine HINFRAY avocat	FH Avocats associés - 4, rue Galilée - 75116 PARIS
Maître Vincent MIAILHE avocat	4, rue Galilée - 75116 PARIS
Maître Clarisse BAINVEL avocat	UGGC AVOCATS - 3/5, rue Gilbert Dru - 13002 Marseille
Luc-Renée CHAMOULEAU Co-expert	59, avenue Georges Pompidou - 13008 Marseille

Richard Carta
Architecte DPLG – Architecte du Patrimoine
Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence
Expert près la Cour Administrative d'Appel de Marseille
193, rue de Rome - 13006 Marseille. Tél : 04 91 92 52 26 - Fax : 04 91 47 87 00 – carta.expertises@orange.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE

RAPPEL DES CHEFS DE MISSION DES CO- EXPERTS	3
1. PARTIES EN CAUSE	4
2. LIEU ET OBJET ET SUJET DE L'EXPERTISE	4
3. LISTE DES PIECES EXAMOINEES PAR L'EXPERT	5
4. DESCRIPTIF DU « PARC COROT – Bâtiment A »	6
5. ETAT DESCRIPTIF ET QUALITATIF DE L'ETAT DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT A	8
6. TRAVAUX NECESSAIRES POUR GARANTIR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS	10
7. ESTIMATIF DU COUT DES TRAVAUX NECESSAIRES	12
8. DESORDRES CONSTATES DANS LES PARTIES PRIVATIVES AFFECTANT LA SECURITE ET LA SANTE DES PERSONNES	13
9. REPONSE AUX DIRES DES PARTIES	14
10. OBSERVATIONS	15
11. CONCLUSIONS	16
ANNEXE PHOTOGRAPHIQUE	18
PIECE ANNEXE	20

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RAPPEL DES CHEFS DE MISSIONS DES CO-EXPERTS

Après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelées, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous documents utiles à la solution du litige,

1° chef de mission :
Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ;

2° chef de mission :
Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;

3° chef de mission :
Faire toutes observations utiles

Ces trois chefs de mission relèvent de la compétence du co-expert uc-René CHAMOULEAU et seront traités par ses soins dans un document séparé.

4° chef de mission :
Rechercher la nature et l'état des parties communes ;

5° chef de mission :
Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;

6° chef de mission :
Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;

7° chef de mission :
Faire toutes observations utiles

Ces quatre chefs de mission relèvent de la compétence du co-expert Richard CARTA et seront traités par ses soins dans le présent rapport.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1. PARTIES EN CAUSE

A) Demanderesse :
SELARL AJASSOCIES
Ayant pour avocat :
Maître Antoine HINFRAY

B) défendeurs :
Syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot
SELARL AJASSOCIES – Administrateur Judiciare
Ayant pour avocat :
Maître Vincent MIAILHE

AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
Ayant pour avocat :
Maître Clarisse BAINVEL

2. LIEU ET OBJET DU LITIGE

Après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelées, ainsi que leurs Conseils,

Tels qu'ils ressortent des pièces, constats et opérations d'expertise :
A) lieu du litige :

Parc Corot – Bat A
130, avenue Corot – 13013 Marseille

B) Objet du litige :
La copropriété du parc Corot construite dans les années 60 est composée de huit bâtiments. Le bâtiment A en R+12 présente actuellement des dégradations si importantes qu'il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité le 28 juin 2018 puis d'un arrêté de péril le 23 novembre 2018 comprenant l'évacuation totale de l'immeuble.

- Les risques identifiées portent sur :
- L'électricité
- L'alimentation en eau potable
- Le réseau d'assainissement
- Les accès et la sécurité
- La dégradation s'est d'autant propagée que l'immeuble a été squatté.

La situation est d'autant plus préoccupante que les propriétaires semblent, pour une grande partie, avoir délaissé leur bien faute de pouvoir envisager de louer les appartements.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3. LISTE DES PIECES EXAMINEES PAR L'EXPERT

Après s'être fait remettre tous documents utiles à la solution du litige,

Annexe 0 :
Dossier de Permis de Construire conservé aux Archives Départementales sous les côtes 165 W 170 – 165 W 817 et 165 W 949

Annexe 1 :
Note de contexte – copropriété du Parc Corot
Delphine BELLON – chef de projet GIP Rénovation Urbaine
(doc daté du 17/10/2018)

Annexe 2 :
Rapport CITEMETRIE d'octobre 2018
(diagnostic économique et social du Bâtiment A du Parc Corot)

Annexe 3 :
Rapport CITEMETRIE de novembre 2018
(diagnostic technique du Parc Corot)

Annexe 4 :
Relevé de décision Préfecture des Bouches du Rhône
(doc daté du 19/03/2019)

Annexe 5 :
DIRE 1 de Maître BAINVIEL du 24/03/2020

Annexe 7:
DIRE de Maître BAINVIEL du 20/11/2020

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4. DESCRIPTION DU « Parc COROT – Bâtiment A »

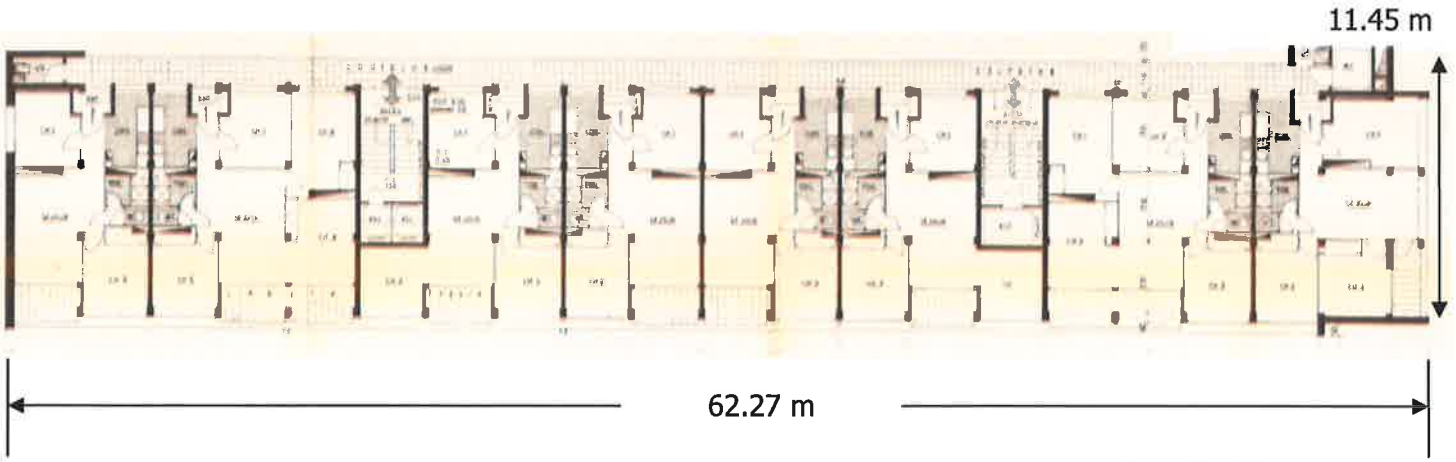


PARC COROT
130, avenue Corot – 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Façade ouest Bâtiment A





Plan d'un étage courant

Emprise : 713 m2
Étages : 12
Surface hors œuvre brute : environ 8 556 m2
Logements : 96
+ Caves : environ 700 m2

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5. ETAT DESCRIPTIF ET QUALITATIF DES PARTIES COMMUNES

4° chef de mission :
Rechercher la nature et l'état des parties communes ;

Façade est
Planches : 2 - 3
1 - Gros-œuvre désordres :
- couronnement (planches 4 - 5) bétons éclatés et purgés à cause de la carbonatation des aciers manifestement insuffisamment enrobés.
- poteaux soutenant les coursives (planches 6 - 7 - 8) bétons éclatés et purgés à cause de la carbonatation des aciers manifestement insuffisamment enrobés.
- nez des dalles des coursives - localement - (planche 9)

2 - niveau 0 à 3 murés (planches 2 et 3)
3 - plus de sas d'entrée (planche 10)

Accès aux 3 portes d'immeubles à l'est
1 - les enrobés et les bordures sont détruits à 100%
Planches (2 et 10)

Pignon nord
1 - enduits endommagés (planche 11)
2 - niveau 0 à 3 murés (planches 2 et 3)

Façade ouest
Planches 12 - 13 - 14
1- gros œuvre désordres :
- couronnement (planches 4 - 5) bétons éclatés et purgés à cause de la carbonatation des aciers manifestement insuffisamment enrobés (planches 15 et 16)

2- niveau 0 et 1 murés (planches 13 et 14)

Pignon sud
1 - niveau 0 à 2 murés (planches 17)

Gaines techniques
Toutes les gaines techniques :
- courant fort, courant faible et gaz : ont été pillées ou sont hors services (planches 18 - 19 - 20)
- alimentations eau sont hors service.
- évacuations sanitaires sont hors service

Halls d'entrée et cages d'escalier
Tous les halls d'entrée et les cages d'escalier présentent le même niveau de vétusté aggravé :
- sas d'entrée détruits
- boîtes aux lettres détruites
- portes détruites

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- installations minuterie, peintures et toutes les huisseries à refaire entièrement
- état général des escaliers et paliers : en état de délabrement (planches 22 à 31)

Ascenseurs
Compte tenu de la vétusté de l'ensemble il est certain que les ascenseurs devront faire l'objet d'une restauration complète.
Planche 26

Aménagements extérieurs
1 - accès piétons à recréer côté est.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

6. TRAVAUX NECESSAIRES POUR GARANTIR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS

5° chef de mission :

Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;

Planches 32 à 38

Le bâtiment A se trouve dans un stade avancé de délabrement.
Les structures béton sont encore solides bien qu'on puisse émettre des réserves sur la façade est qui présente des dégradations très avancées des poteaux béton.

La rénovation complète de toutes les alimentations eau potable, électricité et télécom sont indispensables à la santé et la sécurité des occupants. On notera l'absence généralisée d'isolation des murs de façade. Actuellement il semble qu'aucun équipement de chauffage ne soit disponible sauf électrique dans cet immeuble.
En conséquence, il serait nécessaire de prévoir une isolation thermique correcte (y compris en remplaçant toutes les fenêtres et porte d'entrée) pour équiper décemment les appartements de chauffages électriques par nature couteux en consommation énergie.







Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

On notera des désordres dans le plancher sous les sanitaires et les salles de bains dus à des infiltrations d'eau des équipements sanitaires qui ont sans doute perduré durant des décennies.



Détail de plancher dégradé sous salle de bain

Même en solutionnant les alimentations en fluides, l'état général des installations privatives ne permet pas d'envisager la sécurité des habitants sans une rénovation profonde et complète des parties privatives.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

7. ESTIMATIF DU COUT DES TRAVAUX NECESSAIRES POUR GARANTIR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS

DESIGNATION	U	Q	PU	MONTANT €
nettoyage des parties communes, toiture et caves	U	1	36 000,00	36 000,00
Façade est				
Démurage 4 niveau et emportement	m2	400	200,00	80 000,00
restructuration des bétons éclatés	U	1	80 000,00	80 000,00
Peinture générale de la façade	m2	4000	17,00	68 000,00
Échafaudages	m2	2280	27,00	80 760,00
Accès aux 3 portes d'immeubles à l'est				
enlèvement des terres	m3	2000	5,00	10 000,00
réalisation des enrobés et bordures	m2	180	160,00	28 800,00
réalisation d'un nouveau parking de stationnement	m2	2000	120,00	240 000,00
Pignon nord				
Réparation des bétons éclatés localement	U	1	10 000,00	10 000,00
refection des enduits endommagés	m2	50	30,00	1 500,00
Échafaudages	m2	50	27,00	1 350,00
Façade ouest				
Démurage 2 niveaux et emportement	m2	310	200,00	62 000,00
déposedes baies metalliques refermant les loggias	U	20	300,00	6 000,00
Réparation des bétons éclatés	U	1	40 000,00	40 000,00
Peinture générale de la façade	m2	2000	17,00	34 000,00
Échafaudages	m2	2080	27,00	56 160,00
Façade sud				
Démurage 3 niveaux et emportement	m2	40	200,00	8 000,00
Peinture générale de la façade	m2	400	17,00	6 800,00
Échafaudages	m2	440	27,00	11 880,00
diverses maçonnerie				
conformements ponctuels de plancher, souches...	U	1	66 000,00	66 000,00
Gaines techniques/réseaux				
(3 gaines complètes)				
- Courant fort	U	3	12 000,00	36 000,00
- courant faible	U	3	6 000,00	18 000,00
- Alimentation eau	U	8	8 000,00	64 000,00
- purge et réfection partielle des évacuations sanitaires	U	16	12 000,00	192 000,00
- remplacement des huisseries	U	39	250,00	9 750,00
2 Halls d'entrée et 2 cages d'escalier				
réalisation des sas d'entrée	U	3	10 000,00	30 000,00
boites à lettres	U	66	300,00	28 800,00
remplacement des baies lumineuses	U	24	2 000,00	48 000,00
installations minuterie	U	2	16 000,00	32 000,00
peintures complète des murs plafonds et garde-corps	m2	1400	17,00	23 800,00
diverses petites maçonneries	U	1	12 000,00	12 000,00
remplacement des portes d'accès aux appart.	U	66	800,00	76 800,00
Ascenseurs	U	3	40 000,00	120 000,00
restauration complète.				
toiture terrasse				
dépose générale des étanchéités	m2	700	25,00	17 500,00
Étanchéité multicouche complète du toit	m2	700	50,00	35 000,00
Installations de chantier - gardiennage	U	1	40 000,00	40 000,00
			total € HT	**1 718 780,00**
			TVA 10%	171 878,00
			total €TTC	**1 890 658,00**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

A ce coût des travaux, doivent s'ajouter :

Désignation	Montant TTC
Études complémentaires - forfait	60 000.00
Honoraires maitrise d'œuvre - 11 % du montant des travaux	207 900.00
Assurance Dommage Ouvrage - 4% de l'ouvrage TTC	75 600.00
TOTAL (dont TVA 10%)	**343 500.00**

Durée prévisible des travaux : 10 mois

8. DESORDRES CONSTATES DANS LES PARTIES PRIVATIVES AFFECTANT LA SECURITE ET LA SANTE DES PERSONNES

6° chef de mission :
Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;
7° chef de mission :
Faire toutes observations utiles

D'une manière générale, tous les appartements ont été dévastés.

Sont à refaire en totalité :

- Les équipements sanitaires et de cuisine
- Les installations électriques et plomberie
- la production individuelle d'eau chaude
- Le chauffage individuel
- les revêtements de sol et menuiseries intérieures
- les peintures
- Les menuiseries extérieures sont très vétustes et doivent être remplacées.
- L'isolation thermique défaillante des appartements pose un problème de cout du chauffage. L'architecture ne permet pas une isolation par l'extérieur bien efficace.

Voir planches 32 à 38

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

9. REPONSE AUX DIRES DES PARTIES

J'ai tenu grand cas dans mon rapport des observations et des dires des parties.

DIRE de Maître BAINVEL du 20/11/2020 Pour MAMP	Réponse des co-experts
3.2 S'AGISSANT DU RAPPORT TECHNIQUE REDIGE PAR MONSIEUR CARTA **3.2.1. LA MAMP SOUHAITE APPORTER DES PRECISIONS SUR LES MESURES DE CONSERVATION ENGAGEES AU SEIN DU BATIMENT A DU PARC COROT.** Il ressort du pre-rapport d'expertise page 4 que : *« objet du litige :* *La copropriété du parc Corot construite dans les années 60 est composée de huit bâtiments.* *Le bâtiment A en R+12 présente actuellement des dégradations si importantes qu'il a fait l'objet d'un arrêté de péril en 2018 comprenant l'évacuation totale de l'immeuble »* Il est important de préciser que le bâtiment A du Parc Corot a fait l'objet de deux arrêtés. **Par arrêté d'insalubrité du 20 juin 2018 (Pièce n°8),** le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot, qui précisait que : Un rapport du 27 juin 2018 établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'hygiène et de santé de Marseille établit que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ; La situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies. Par conséquent, le Préfet des Bouches du Rhône a mis en demeure la copropriété, dans un délai de 8 jours, de : · Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A; · Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ; · Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A. Les copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot étant dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations, la MAMP a sollicité la société URBANIS, dans le cadre de sa concession pour lutter contre l'habitat indigne, afin d'intervenir et d'exécuter en lieu et place des copropriétaires des obligations énoncées dans l'arrêté du 20 juin 2018. Ainsi, la carence de la copropriété a obligé la MAMP à intervenir et à exécuter les travaux (Pièce 21). **Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12),** le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès en La présence de nombreux branchements sauvages dans les colonnes de distribution d'électricité, alimentées en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ; La présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu (température relevée à 120°C) ; La présence sur la majorité des paliers, de pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant **3.2.2. LA MAMP SOUHAITE QUE DES PRECISIONS SOIENT APPORTEES SUR LES MONTANTS DES TRAVAUX ENVISAGES POUR LES PARTIES COMMUNES** Il ressort de la page 12 du rapport d'expertise que Monsieur l'Expert a chiffré les travaux nécessaires à la réhabilitation des parties communes. Nous vous saurions gré de bien vouloir nous préciser si le montant de ces travaux est un chiffrage minimal ou si cela ressort d'une moyenne de devis faits par diverses entreprises spécialisées. De plus, il saurait opportun de compléter ce tableau avec les coûts obligatoires induits des travaux, soit à minima : Le coût des études complémentaires avant travaux ; Le coût de la maîtrise d'œuvre ; Le coût de l'assurance dommage-ouvrages obligatoire. Nous vous saurions gré de bien vouloir compléter le tableau afin d'intégrer ces coûts au pre-rapport d'expertise.	Il s'agit d'un chiffrage minimum estimé au métré par l'expert. Un delta de 5 à 15% devrait s'appliquer à cette estimation au regard de la nature des ouvrages à réaliser. J'ai tenu cas de votre observation dans le présent rapport.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.3.LA MISSION N°6 DEFINIE PAR L'ORDONNANCE DU 10 AVRIL 2019 N'A PAS ETE REMPLIE PAR MESSIEURS LES EXPERTS Pour rappel, par ordonnance du 10 avril 2019 (Pièce n°14), le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille a : Ordonne une expertise judiciaire ; Désigne un collège composé de Monsieur Richard CARTA et de Monsieur Luc CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires investis de la mission suivante, après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelées, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous les documents utiles à la solution du litige : • Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ; • Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ; • Rechercher la nature et l'état des parties communes ; • Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ; • Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ; • Faire toutes observations utiles. Cependant, en l'espèce, ni Monsieur CARTA ni Monsieur CHAMOULEAU n'ont rempli cette mission et ainsi aucune observation utile n'a été développée dans le pré-rapport d'expertise du bâtiment A. Lors de la lecture du pré-rapport d'expertise, la Métropole Aix-Marseille Provence a déploré que les données techniques et financières n'aient pas été mises en perspective afin de statuer sur la carence du syndicat. Par conséquent, la Métropole Aix-Marseille Provence sollicite de Messieurs les Experts qu'ils se prononcent sur la carence du syndicat de copropriété du bâtiment A du Parc Corot en raison de son incapacité à assurer l'entretien et la conservation du bâtiment et de mettre en place les dispositifs de sécurité indispensables en raison de son important déséquilibre financier. D'autant plus que cette incapacité à rétablir l'équilibre s'avère structurelle sur le long terme.	Nous avons tenu compte de votre observation dans nos rapports respectifs.

10. OBSERVATIONS

Au regard des conclusions du rapport du co-expert CHAMOULEAU, il apparaît en page 21 de son rapport que :
« ...la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et elle ne traduit donc pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayés) et passifs non justifiés. Cette situation comptable ne remet pas en cause l'état de cessation de paiement de la Copropriété avéré ».

Cet état de cessation de paiement doit être mis en perspective avec le montant estimé des travaux qui est actuellement estimé à
2 234 158.00 TTC.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

11. CONCLUSIONS

Conclusion n°1 :

Rechercher la nature et l'état des parties communes

Concernant l'état qualitatif des parties communes, il apparaît que les façades et couvertures nécessitent un investissement important compte tenu de l'état sanitaire des structures béton et des étanchéités.
Tous les réseaux sont à remplacer dans les parties communes.
Tous les équipements (ascenseurs, huisseries, minuteries...) sont à réaliser à neuf.
Enfin, les accès à l'immeuble doivent être recréés ainsi que le parking à l'est du bâtiment.

Conclusion n°2 :

Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants

Le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé comme suit :

Désignation	Montant TTC
Cout des travaux	1 890 658.00
Études complémentaires - forfait	60 000.00
Honoraires maitrise d'œuvre - 11 % du montant des travaux	207 900.00
Assurance Dommage Ouvrage - 4% de l'ouvrage TTC	75 600.00
TOTAL (dont TVA 10%)	**2 234 158.00**

Conclusion n°3 :

Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission.

D'une manière générale, tous les appartements ont été dévastés si bien que les équipements sont à reprendre en tout ou partie à savoir :
- Les sanitaires et cuisines
- Les installations électriques et plomberie
- la production individuelle d'eau chaude
- Le chauffage individuel
- les revêtements de sol et menuiseries intérieures
- les peintures
- Les menuiseries extérieures sont très vétustes et doivent être remplacées.
- L'isolation thermique défaillante des appartements pose un problème de coût du chauffage. L'architecture ne permet pas une isolation par l'extérieur bien efficace.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Conclusion n°4 :
Au regard de la situation financière de cessation de paiement du syndicat des copropriétaires décrite dans le rapport du co-expert CHAMOULEAU, au regard des investissements considérables pour réhabiliter chaque appartement qui ont tous été sévèrement vandalisés, il apparaît qu'un financement de travaux estimé à ce jour à
2 234 158.00 TTC semble difficilement envisageable pour les copropriétaires.

//

Ayant ainsi rendu compte de mes opérations au contradictoire des parties, répondu à mes chefs de mission et aux dires des parties, après avoir fait part de mes pré-conclusions, et tenu grand cas des dires des parties, je clos le présent rapport en mon bureau de Marseille, pour que les parties en usent comme bon leur semblera, et que le Tribunal en juge ainsi qu'il lui appartiendra.

Fait le 30 novembre 2020
par l'architecte soussigné,
expert désigné pour ce que de droit.



Richard CARTA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE PHOTOGRAPHIQUE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

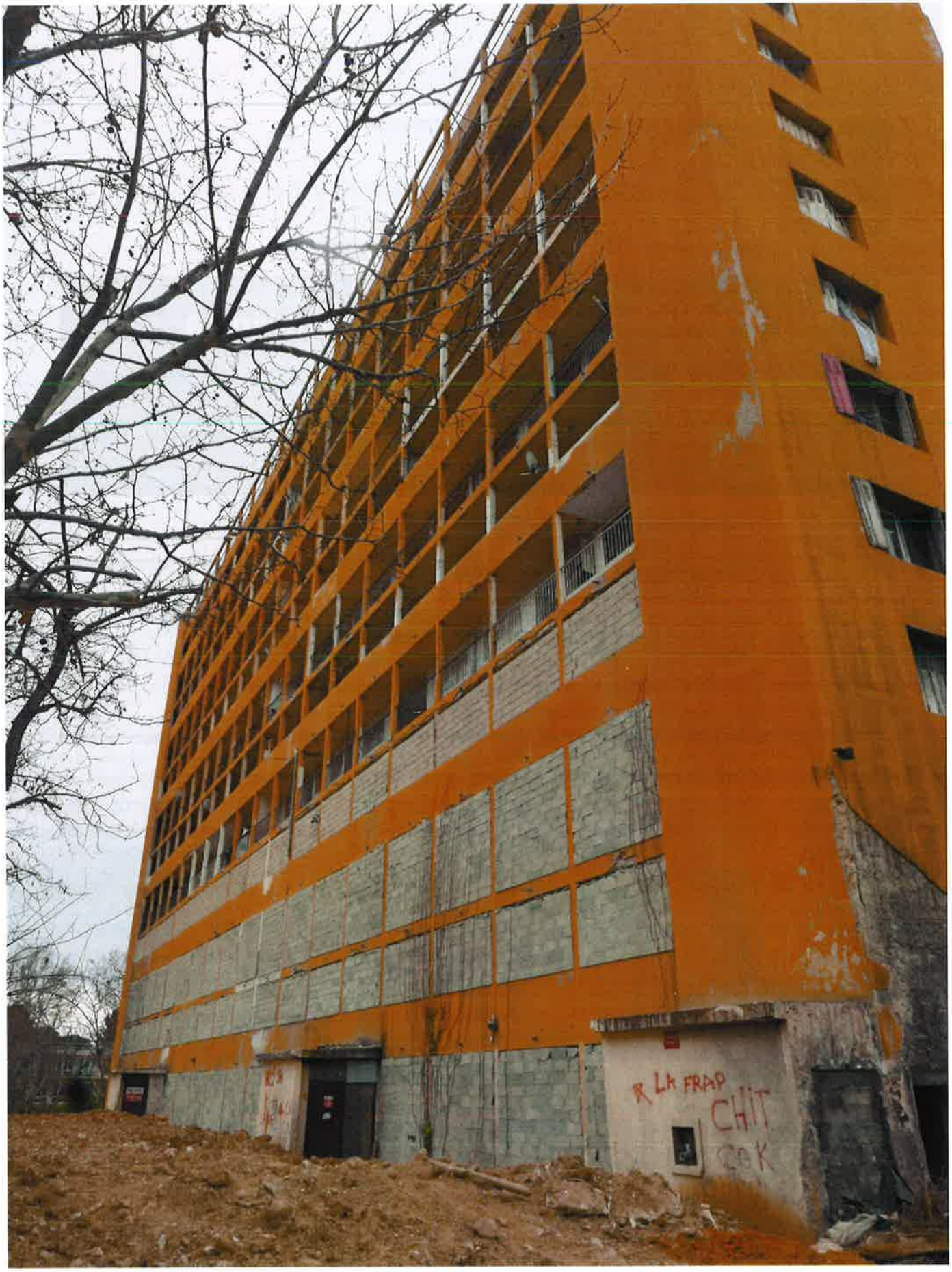
Société d'architecture CARTA ARCHITECTES
Richard CARTA & Anne-Claude CARTA

ARCHITECTE DPLG
ARCHITECTE du PATRIMOINE DIPLÔMÉ du CENTRE des HAUTES ETUDES de CHAILLOT (PARIS)
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
EXPERT PRES LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE MARSEILLE
Vice-Président de la CRCAAM

PHOTOGRAPHIES **Accédit du 03/03/2020**	**Parc Corot – Bâtiment A** **130 avenue Corot** **13013 Marseille** **Richard CARTA - expert**
Ordonnance	du 10 avril 2019
N°RG	**19/01544**
Demanderesse	**SELARL AJASSOCIES**
Défendeurs	**SDC du Parc Corot – Bâtiment A** représenté par AJASSOCIES – Administrateur Judiciaire **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

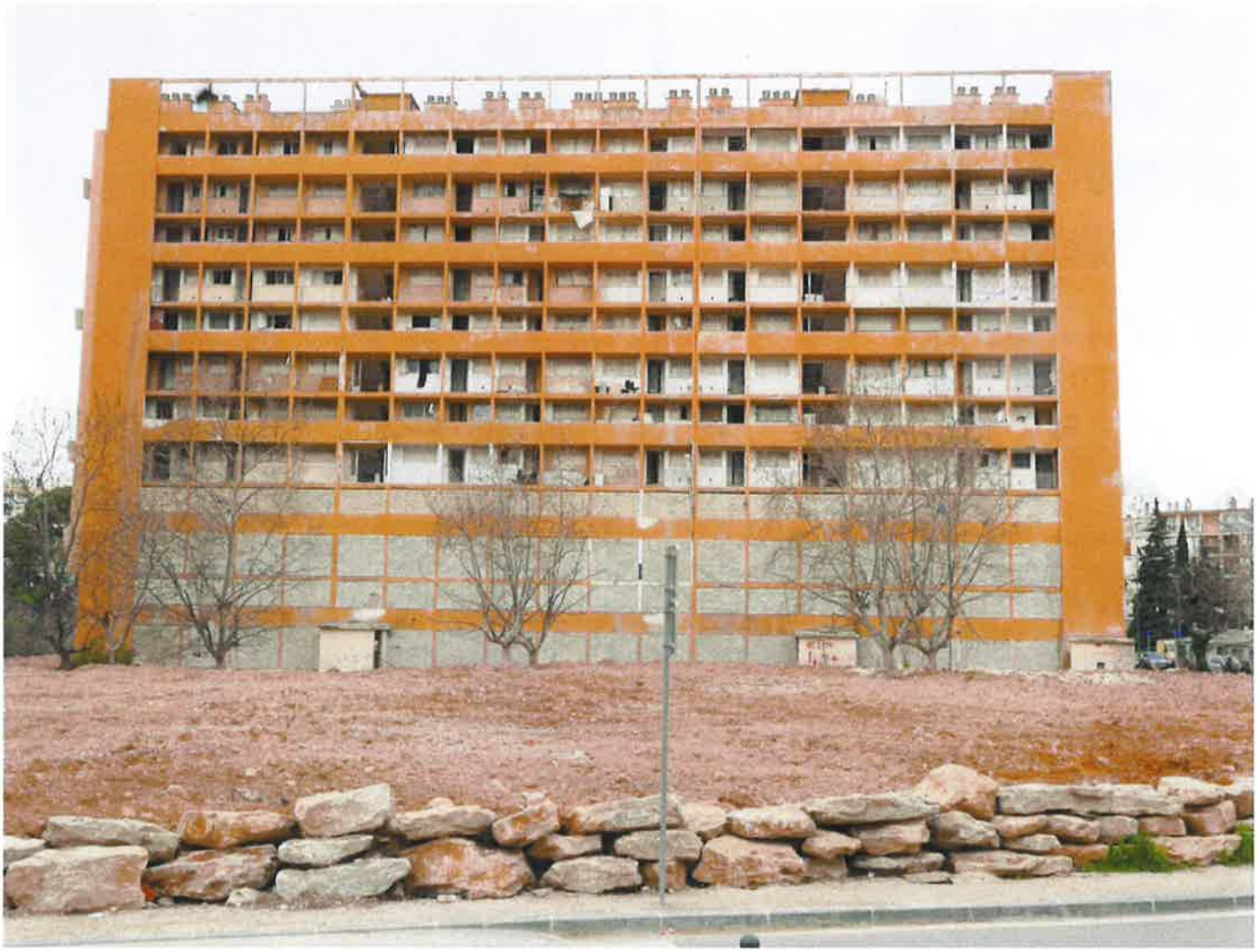
Siège social 193, rue de Rome 13006 Marseille
Téléphone 04 91 92 52 26 - Télécopie 04 91 47 87 00 - e-mail carta.architecture@wanadoo.fr
Sarl au capital de 10 000 euros Ordre National des Architectes S 6174 SIRET 478 858 731 00019 TVA intercommunautaire FR 94478 858 731

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade est

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

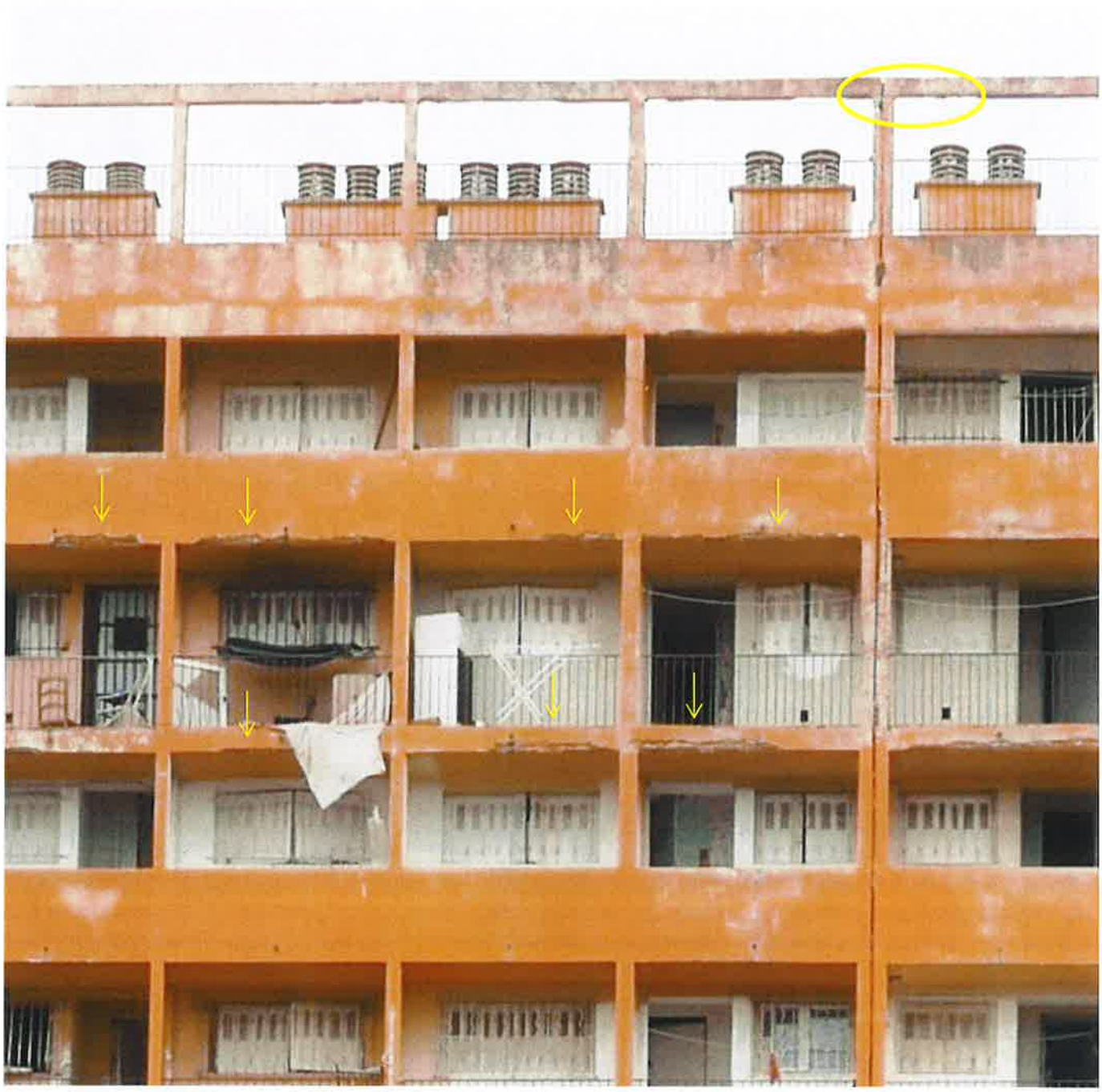
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

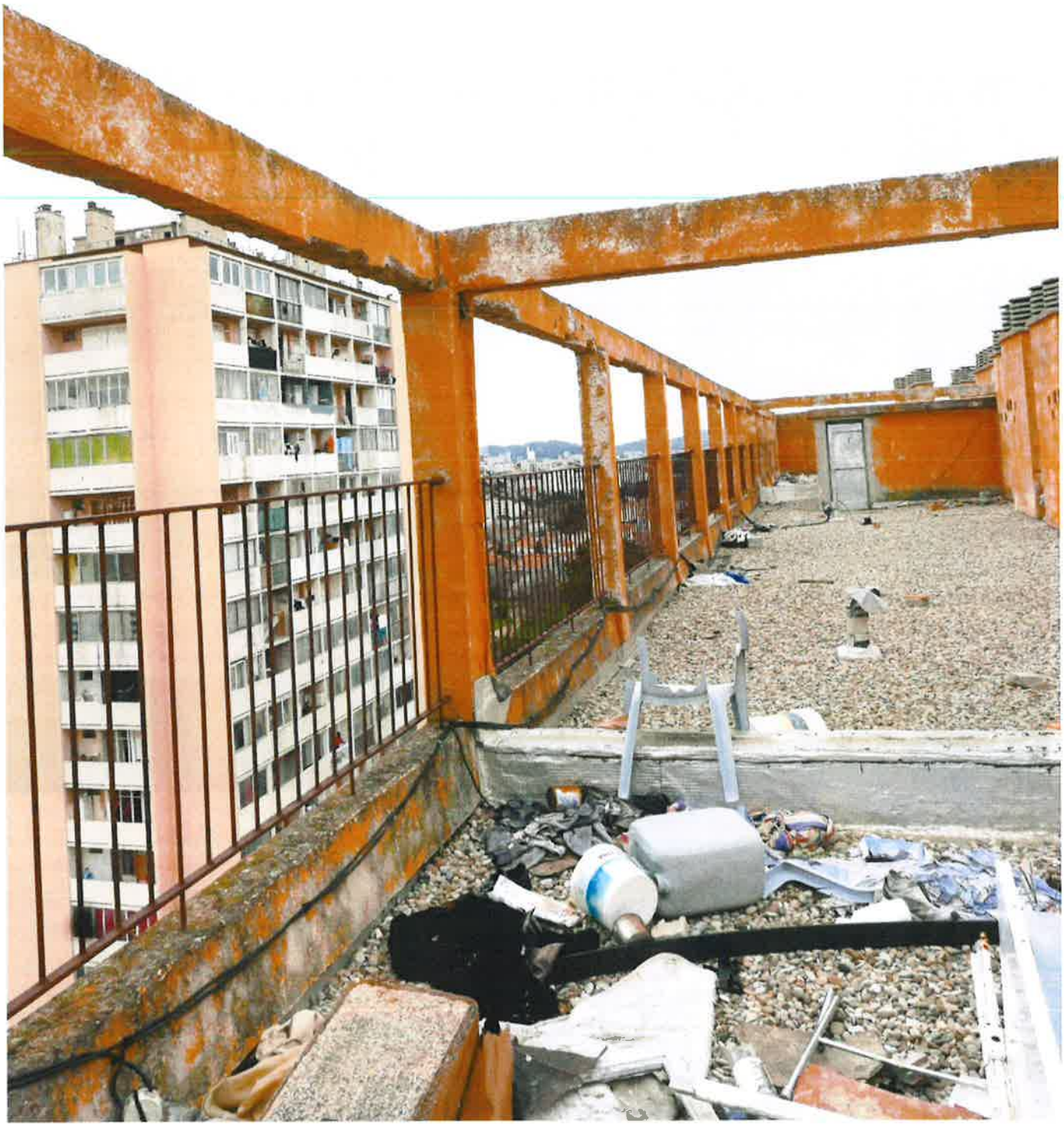


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



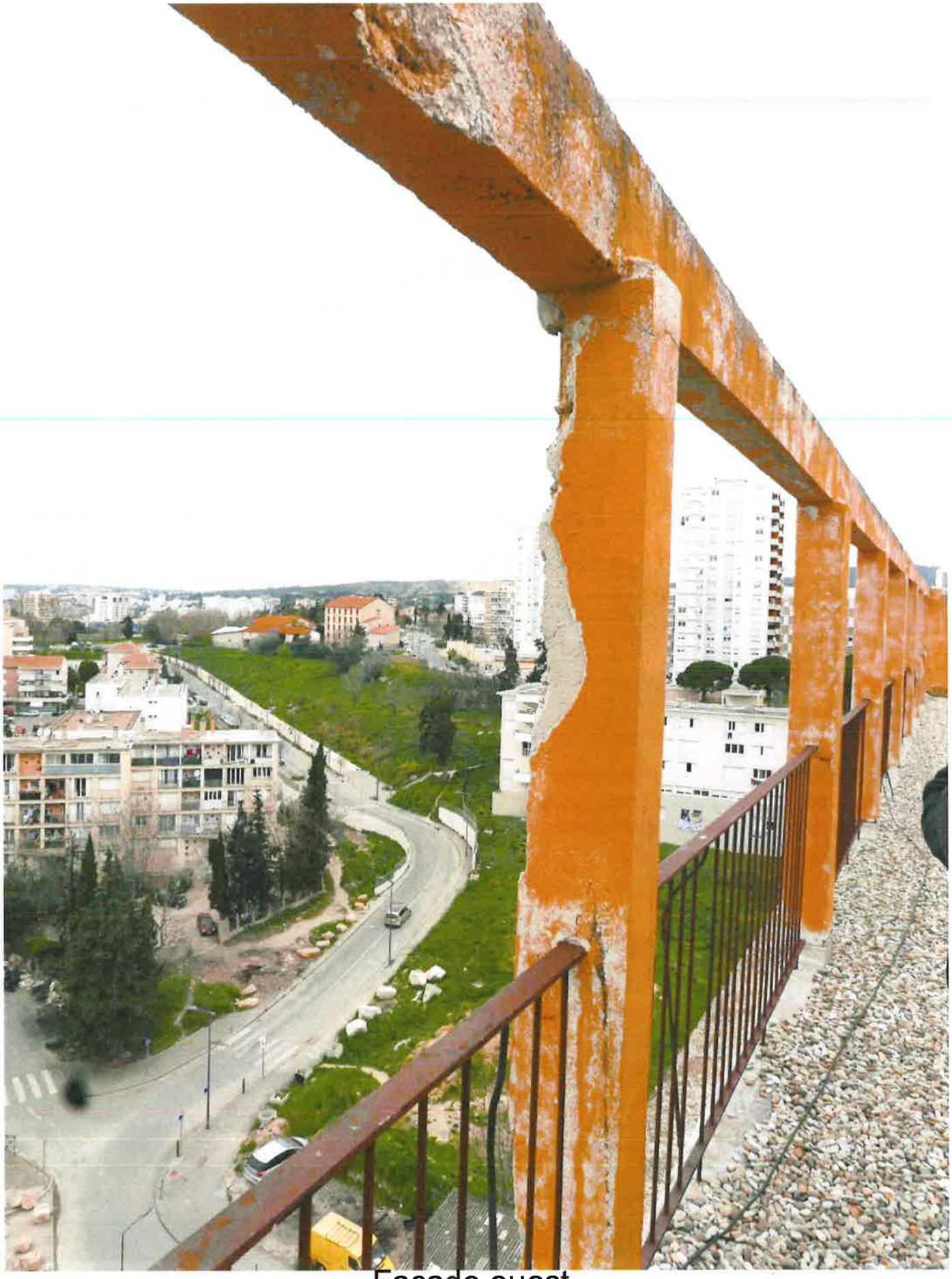
Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



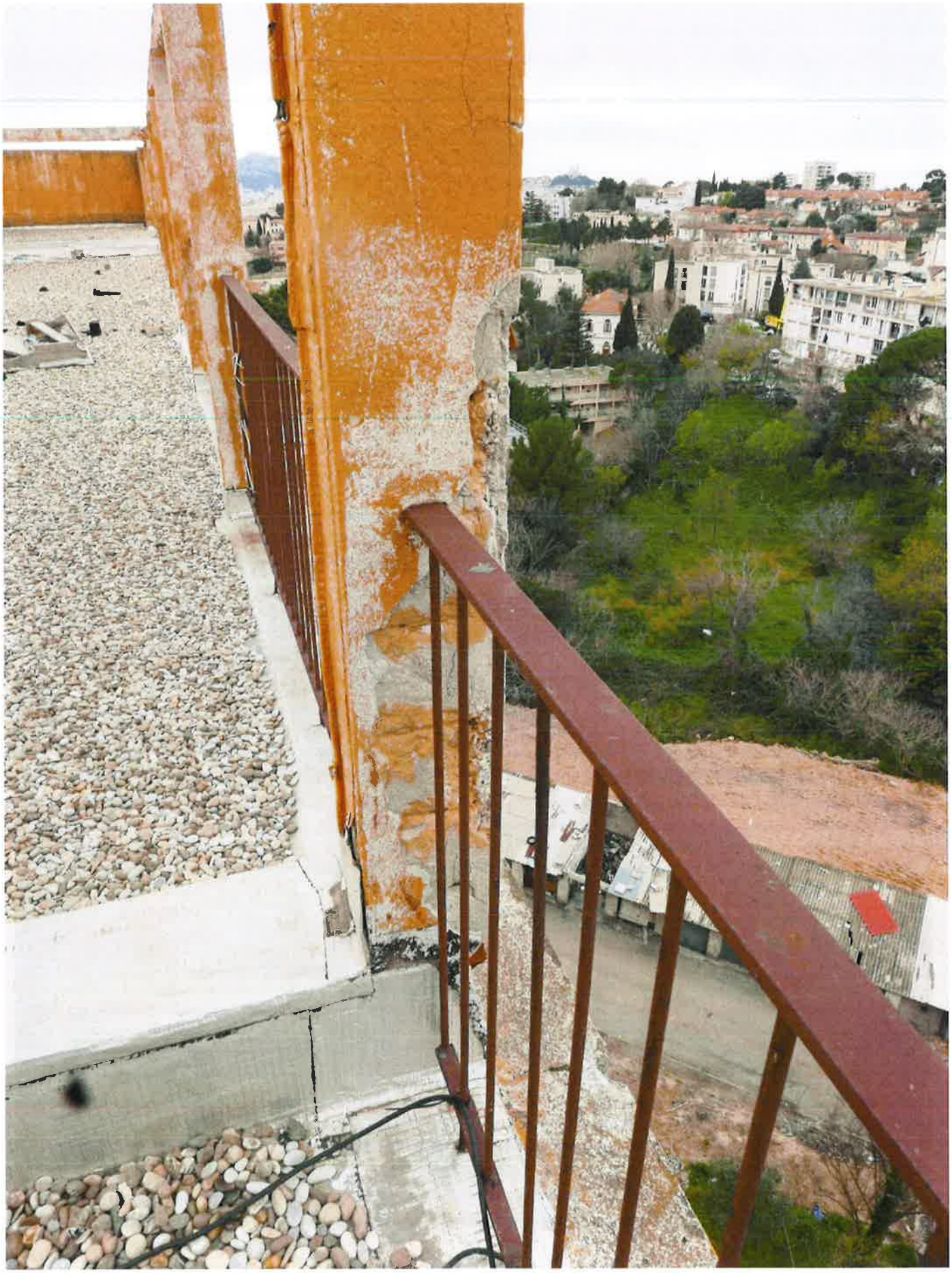
Pignon nord

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



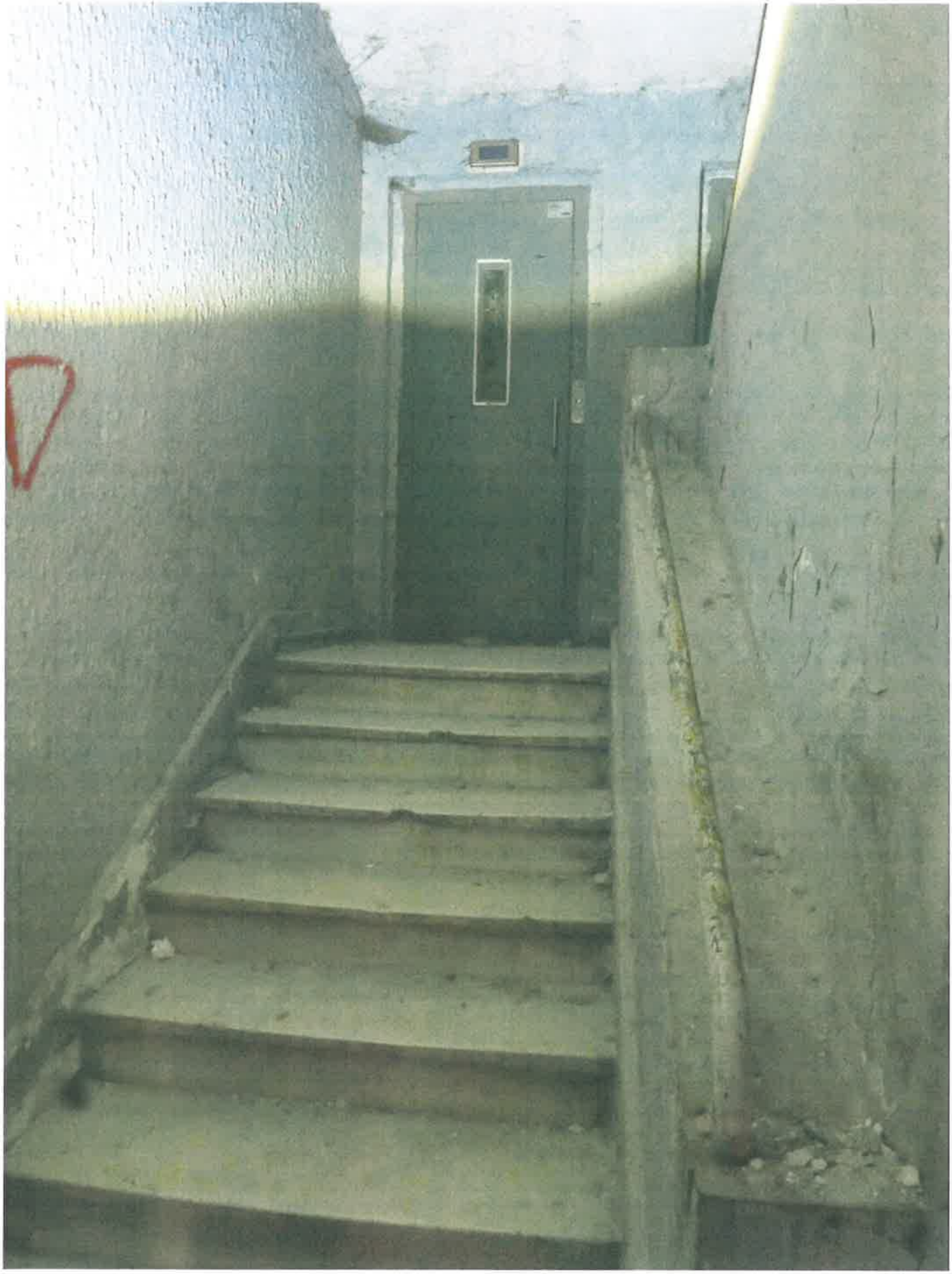
Pignon sud

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade est

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Hall Rez-de-chaussee

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



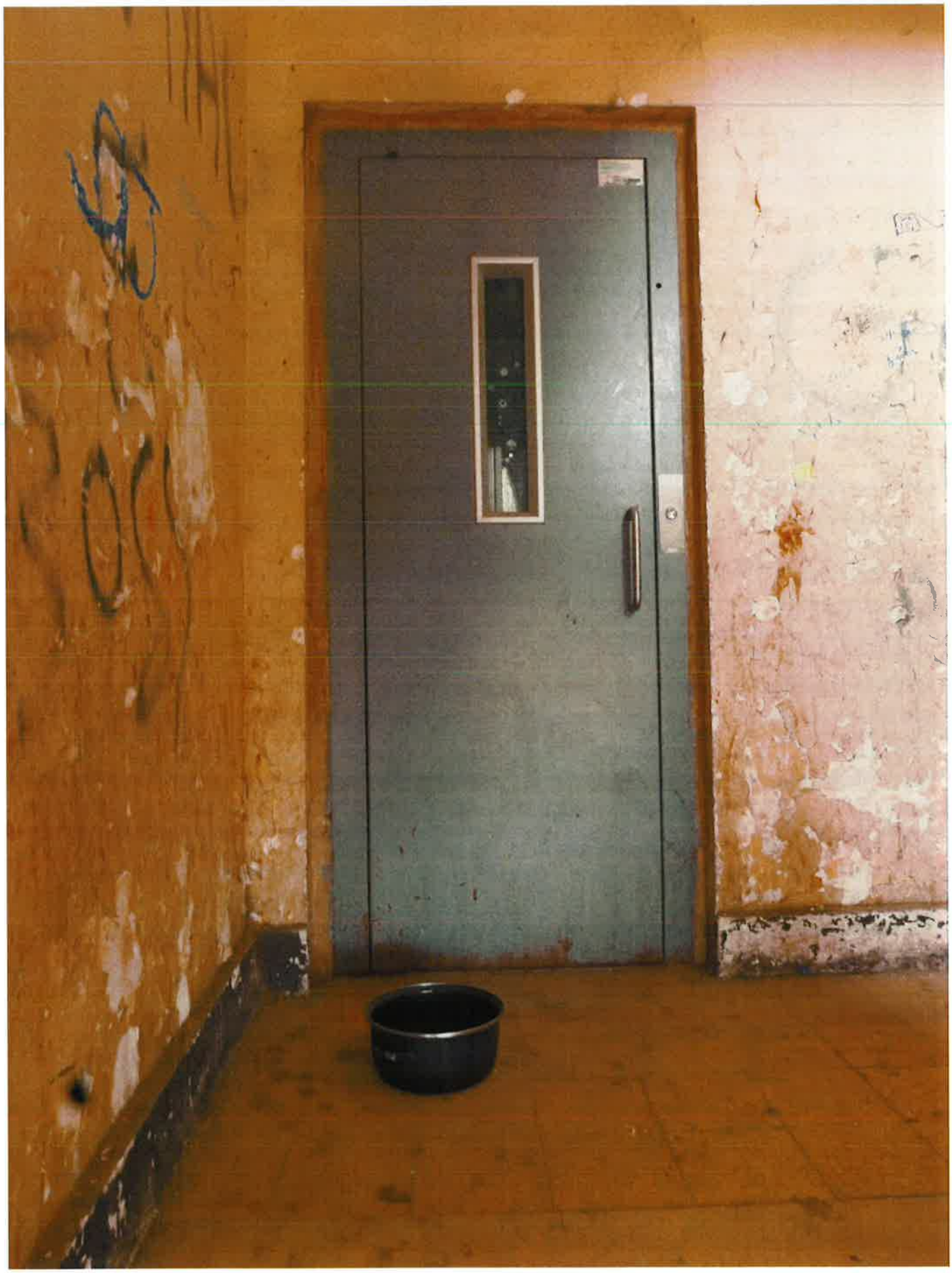
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



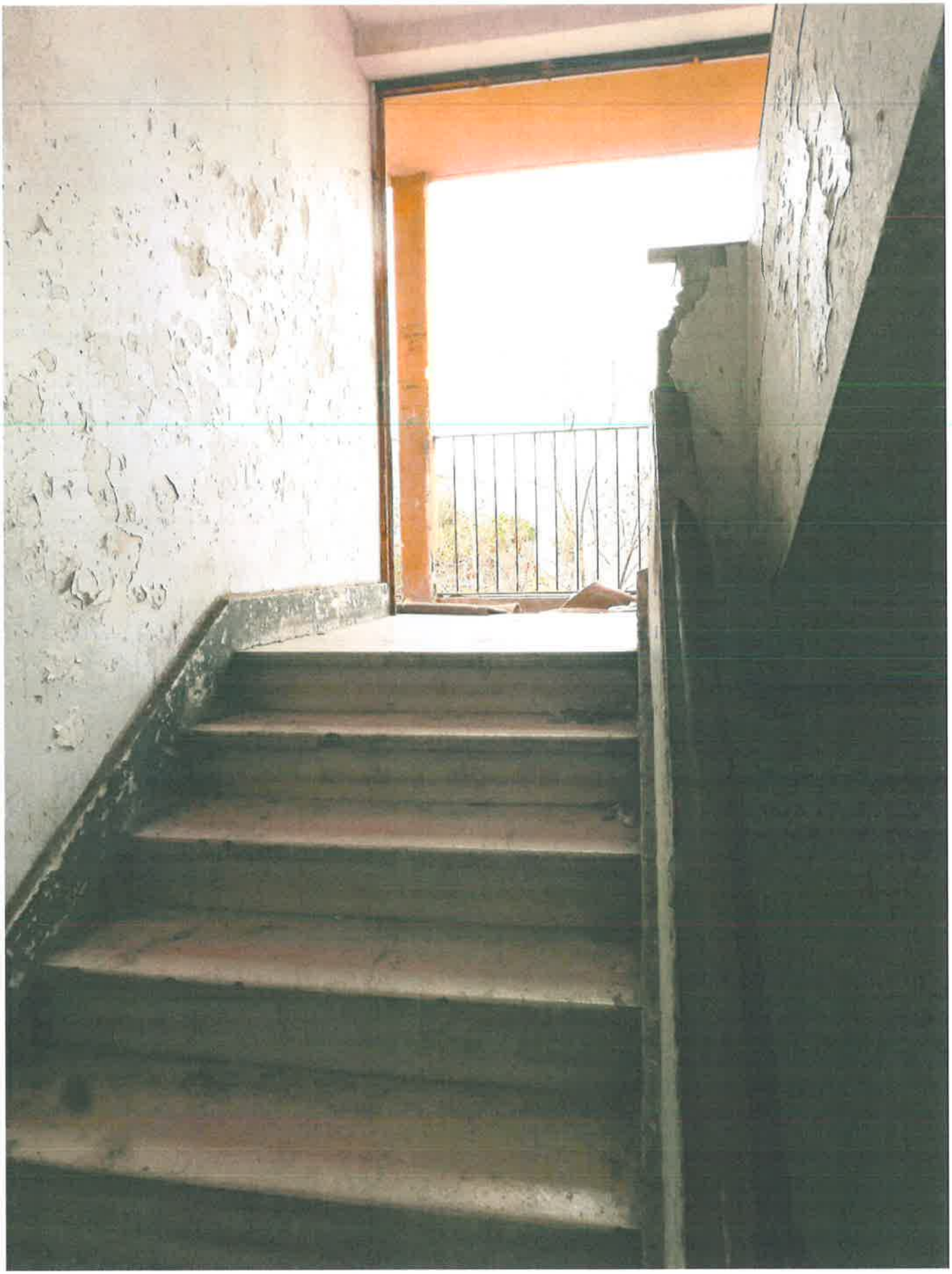
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

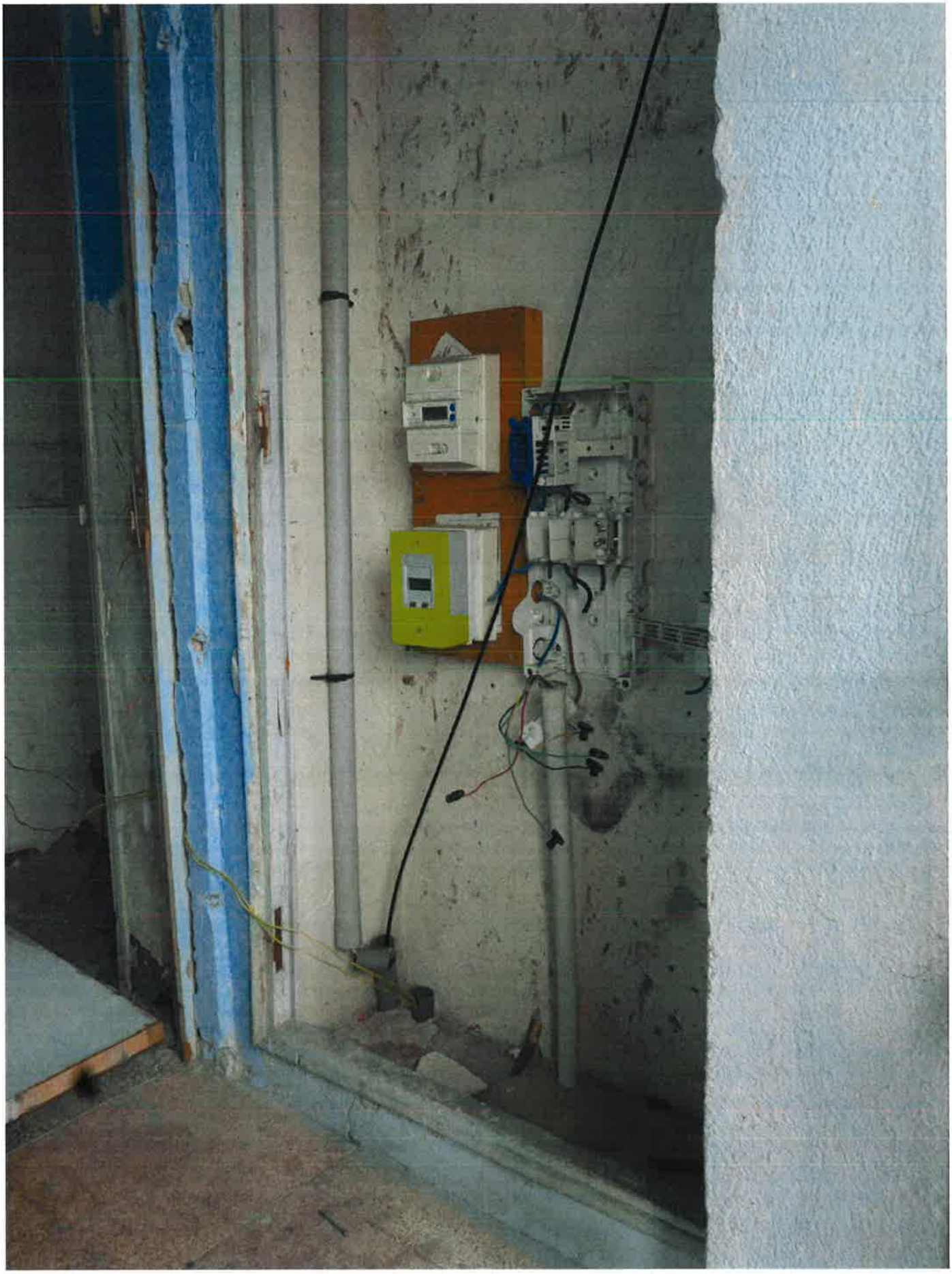


Façade ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



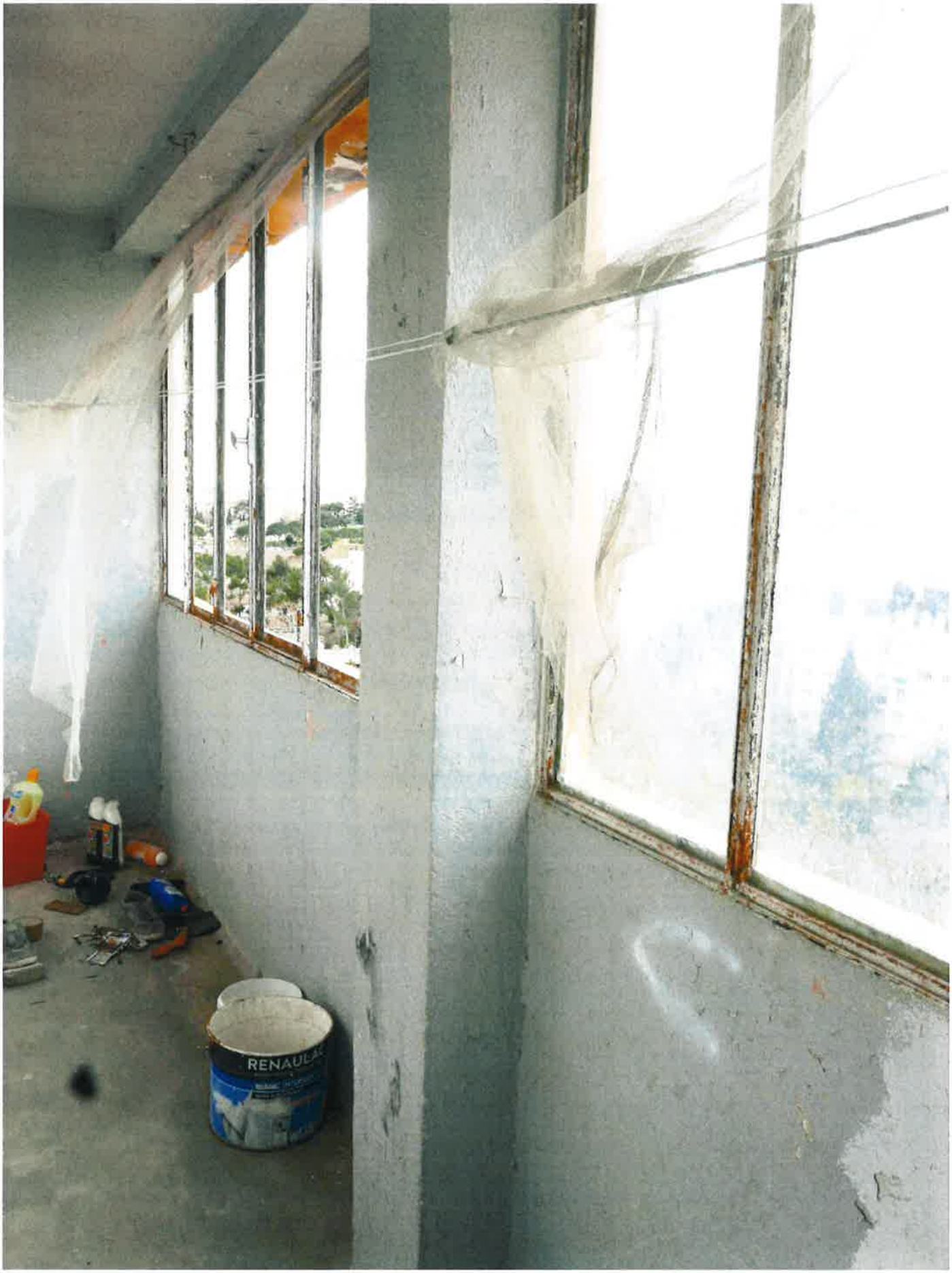
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



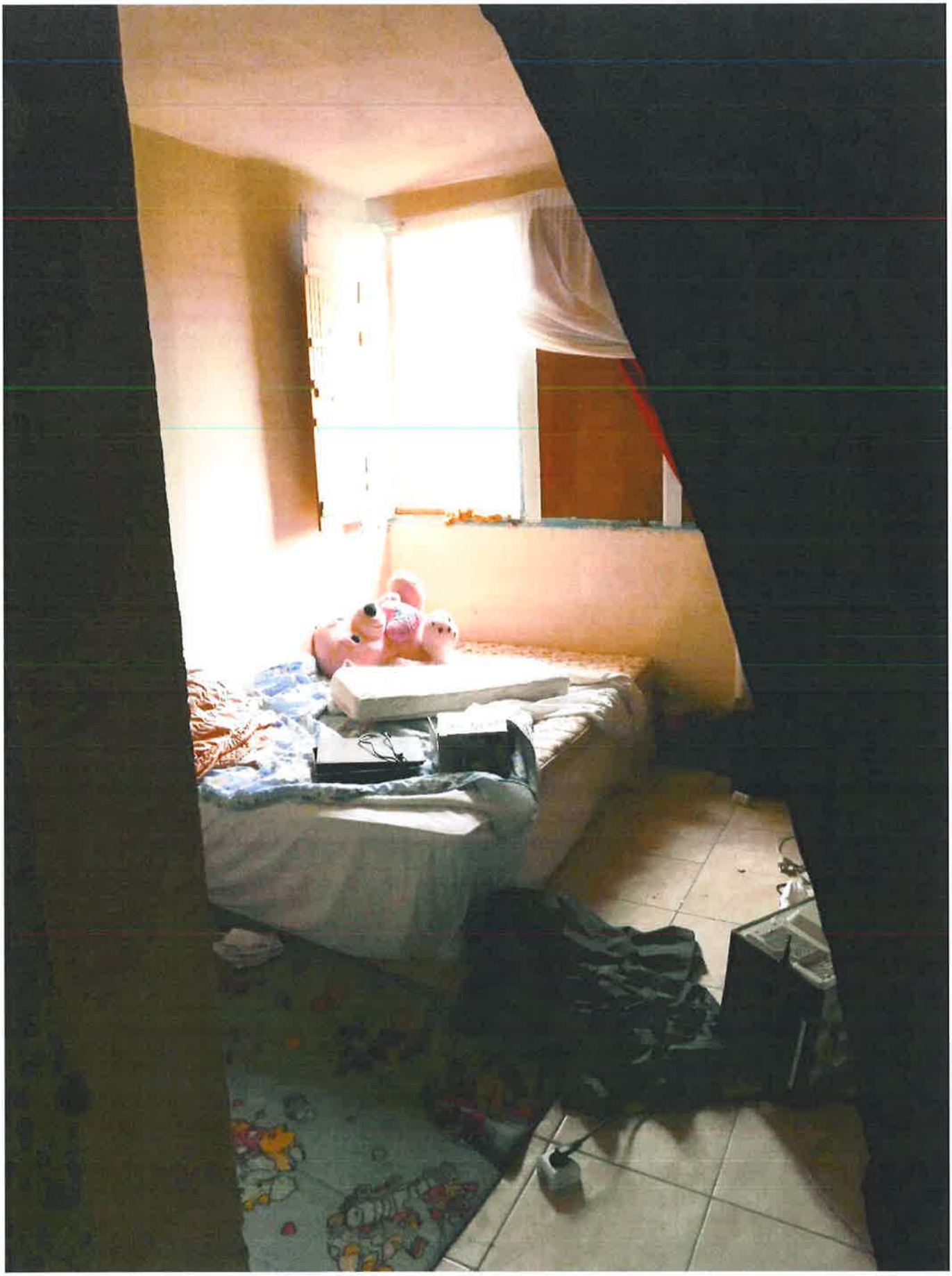
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Plancher sous salle de bain

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PIECE ANNEXE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

UGGC AVOCATS

Monsieur Richard CARTA
Monsieur Luc-René CHAMOULEAU
Experts Judiciaires

A Marseille, le 20 novembre 2020

Réf. : CB / NB - 1900123
AFF. : METROPOLE AIX MARSEILLE - EXPERTISE POUR PROCEDURE DE CARENCE BATIMENT A PARC COROT
Par courriel : carta.architecture@wanadoo.fr ; l.r.chamouleau@syrec.fr;
Copie : marseille@AJAssocies.fr ; d.lopez@ajassocies.fr

DIRE N°3

Messieurs les Experts,

Nous venons vers vous dans le cadre du dossier cité en objet, à la suite de l'envoi du pré-rapport d'expertise relatif au **bâtiment A du Parc Corot**, situé sis 130, avenue de Corot à Marseille (13013). Nous vous prions de trouver ci-après les observations de la Métropole valant dire au sens des dispositions de l'article 276 du code de procédure civile.

Nous vous prions de croire, Messieurs les Experts, à l'assurance de notre considération.

Clarisse BAINVEL

www.uggc.com
Tél. +(33)4 95 09 10 10
1 rue Gilbert Dru 13002 Marseille - RCS Marseille 442 857 231

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « MALPASSE - COROT », 130 avenue Corot, dans le 13ème arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat principal et 7 syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H. L'emprise foncière de la résidence inclut également un petit centre commercial et des garages, également constitués en syndicats secondaires.

Par assignation en référé du 26 février 2016 (Pièce n°10), la Ville de Marseille a saisi le Tribunal de Grande Instance de Marseille afin que soit désigné un administrateur provisoire pour le syndic du bâtiment A du Parc Corot à Marseille, en raison de l'importance des impayés des copropriétaires, représentant 441% du budget, ainsi que l'état de dégradation avancé du bâtiment.

Par jugement du 13 janvier 2017 (Pièce n°10), pris en la forme des référés, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a, notamment :

- Désigné pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et associés en la personne de Maître Vincent Gillibert en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT ;
- Dit qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du décret du 17 mars 1967 ;

Par ordonnance du 31 août 2018 (Pièce n°11), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir à chacun de ses mandats.

Par arrêté d'insalubrité du 28 juin 2018 (Pièce n°8), le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot, qui précisait que :

- Un rapport du 27 juin 2018 établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'hygiène et de santé de Marseille établit que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ;
- La situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies.

Par conséquent, le Préfet des Bouches du Rhône a mis en demeure la copropriété, dans un délai de 8 jours, de :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès en raison de :

- La présence de nombreux branchements sauvages dans les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu (température relevée à 120°C) ;
- La présence sur la majorité des paliers, de pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant un risque de contact direct et d'électrocution ;
- L'ensemble des branchements sauvages ont été faits en fils de section non adaptés, non protégés et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution ;
- Les circulations verticales et horizontales ne possèdent plus d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité ;
- Les moyens de secours ont été rendus inutilisables pour la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches ;
- L'absence de possibilité de coupure d'électricité à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraîne également un risque pour les services de secours.

Cet arrêté a donné lieu à l'évacuation du bâtiment A entre le 29 novembre et le 16 décembre 2018. Les locataires titrés et propriétaires occupants ont été relogés dans le parc social de deux bailleurs (HMP et 13 Habitat) à l'initiative de la Métropole et du GIP MRU et la police a évacué les occupants sans titre qui ont été pris en charge temporairement.

Par ordonnances du 19 février 2019 et du 1er mars 2019 (**Pièce n°13**), les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par assignation du 26 mars 2019 (Pièce n°14), la SELARL AJASSOCIES a sollicité la désignation d'un expert afin de :

- Permettre d'établir l'importance du déséquilibre financier du syndicat ;
- La réparation des dettes par copropriétaires ;
- La nature et l'état des parties communes sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ;
- La nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

Par ordonnance du 10 avril 2019 (Pièce n°15), le Président du Tribunal de Grande instance de Marseille a :

- Ordonné une expertise judiciaire ;
- Désigné un collège composé de Monsieur Richard CARTA et de Monsieur Luc CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires investis de la mission suivante, **après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelés**, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous les documents utiles à la solution du litige :
    - Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ;
    - Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
    - Rechercher la nature et l'état des parties communes ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

  - Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
  - Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;
  - Faire toutes observations utiles.

- Donné acte à la Métropole Aix-Marseille Provence de son engagement à prendre en charge les provisions d'honoraires et frais d'expertise judiciaire ;
- Dit que la Métropole devra consigner au greffe dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la présente décision la somme de 5.000 € afin de garantir le paiement des frais et honoraires des experts ;
- Dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe dans le délai de 3 mois à compter de la présente décision et qu'ils devront solliciter une prorogation de ce délai s'il s'avère insuffisant.

Le 10 mai 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a procédé à la consignation des sommes.

Par courrier simple du 25 juillet 2019, Messieurs les Experts ont convoqué les parties à l'accédit n°1 le 25 septembre 2019 à 14h30 à la Maison de l'Avocat.

Il ressort du compte rendu de l'accédit n°1 (Pièce n°16), envoyé le 27 septembre 2019, que :

- Concernant la partie bâtiment, il apparait qu'aucun plan de l'immeuble n'est disponible ;
- L'expert architecte procèdera à un accédit sur place dans les meilleurs délais afin d'examiner les lieux et envisager dans quelle mesure il est possible de se dispenser de plans. A ce titre, la visite devra se faire en compagnie des gestionnaires qui assisteront l'expert sur place pour accéder à toutes les parties communes ;
- En ce qui concerne les travaux relatifs à l'aspect financier, AJ Associés a précisé que tous les documents comptables seraient mis à disposition au plus tard le 31 octobre 2019, soit :
  - Comptabilité du syndicat 2015 à 2019 ;
  - Etat des dettes par copropriétaire ;
  - Répartition des charges ;
  - Charges communes affectées à la copropriété ;
  - Etat des encaissements.
- La MAMP a convenu de transmettre une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par ordonnance de consignation complémentaire du 28 octobre 2019 (Pièce n°17), le Tribunal de Grande Instance a ordonné le versement d'une consignation complémentaire de 8.451,40 € par la Métropole Aix-Marseille Provence.

Par dire du 25 novembre 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a produit une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par ordonnance de prorogation de délai du 12 février 2020 (Pièce n°18), le Tribunal de Grande Instance a autorisé une prorogation de délai jusqu'au 30 juin 2020 pour le dépôt du rapport.

Par traité de concession du 15 mai 2020, la MAMP a confié à la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE diverses missions pour permettre la réhabilitation du site, notamment la démolition des bâtiments les plus dégradés (**Pièce n°21**).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par ordonnance de prorogation de délai du 13 octobre 2020 (Pièce n°19), le Tribunal de Grande Instance a autorisé une prorogation de délai jusqu'au 30 novembre 2020 pour le dépôt du rapport.

Par courrier du 2 novembre 2020 (Pièce n°20), le pré-rapport de Messieurs les experts a été envoyé à la société AJASSOCIES et au conseil de la MAMP.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DE L'ACCEDIT N°2 (dire n°2 du 24 mars 2020)

Il ressort du compte rendu de l'accédit n°1 du 27 septembre 2019 que :

- En ce qui concerne les travaux relatifs à l'aspect financier, AJ Associés a précisé que tous les documents comptables seraient mis à disposition au plus tard le 31 octobre 2019, soit :
  - Comptabilité du syndicat 2015 à 2019 ;
  - Etat des dettes par copropriétaire ;
  - Répartition des charges ;
  - Charges communes affectées à la copropriété ;
  - Etat des encaissements.

- La MAMP a convenu de transmettre une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par dire du 25 novembre 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a produit, comme demandé par Messieurs les Experts, une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Il apparait cependant que les documents relatifs à la comptabilité du syndicat du bâtiment A n'ont pas été transmis à Monsieur CHAMOULEAU.

Etant donné que :

- Le bâtiment A du Parc Corot est vide ;
- La partie technique de l'expertise est presque finie ;
- La date de dépôt du rapport d'expertise est le 30 juin 2020

Il conviendrait d'inviter AJASSOCIES à remettre très rapidement les documents financiers sollicités.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DU PRE-RAPPORT DU 2 NOVEMBRE 2020

3.1. S'AGISSANT DU RAPPORT COMPTABLE REDIGE PAR MONSIEUR CHAMOULEAU

3.1.1. LE PRE-RAPPORT CONTIENT UNE ERREUR MATERIELLE

A la lecture du pré-rapport, il apparait qu'il contient une erreur matérielle. Ainsi, nous avons relevé qu'à la page n°7, il est écrit que :

> *« Par arrêté du 23 novembre 2019 numéro 2018-03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès. »*

Or, en l'espèce, l'arrêté a été pris le 23 novembre 2018 et **non 2019**.

3.1.2. EN RAISON DE LA DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES, LA MAMP A DÛ FINANCER LES TRAVAUX ORDONNES PAR L'ARRETE D'INSALUBRITE DU 28 JUIN 2018 ET PAR L'ARRÊTE D'INSECURITE IMMINENTE DES EQUIPEMENTS COMMUNS DU 23 NOVEMBRE 2018

Il ressort de la page n°7 du pré-rapport d'expertise que :

> *« un arrêté d'insalubrité n°2018-32 a été pris à l'encontre du syndicat principal du Parc Corot qui intègre notamment le SDC du bâtiment A, le 28 juin 2018 par le Préfet de Région. Par arrêté du 23 novembre 2019 numéro 2018-03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès ».*

Afin d'avoir une présentation complète de la situation du bâtiment A du Parc Corot, la MAMP souhaiterait apporter certaines précisions.

L'**arrêté du 28 juin 2018** avait notamment mis en demeure les copropriétaires d'exécuter les mesures suivantes dans un délai de 8 jours à compter de la notification de l'arrêté :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A du Parc Corot ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

La MAMP a dû se substituer aux copropriétaires pour la réalisation des travaux d'office. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société FARINA pour des opérations liées à la gestion des eaux d'assainissement et d'eaux pluviales pour un montant total de 17.657,39 € (**Pièce n°22**) ;
- La société SERAMM pour des opérations d'assainissement pour un montant de 15.761,14 € (**Pièce n°23**).

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot. Il est ordonné notamment la neutralisation de tous les accès de l'immeuble par tous les moyens jugés utiles par les copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

De nouveau, face à l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de procéder à l'exécution de ces mesures, la MAMP a dû se substituer aux copropriétaires. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société AC ENTREPRISE afin de créer des murs condamnant l'accès aux logements pour un montant de 58.619,2 € (**Pièce n°24**) ;
- La société NS SECURITE a été chargée de la sécurisation du site afin de permettre aux entreprises neutralisant les accès au site de travailler en toute sécurité, pour un montant de 34.929,54 € (**Pièce n°25**) ;
- La société MBTP a été chargée de la fermeture de ces locaux pour un montant de 13.200 € (**Pièce n°26**) ;
- La société VPSITEX a été chargée de la sécurisation du site pour un montant de 13.752 € (**Pièce n°27**) ;

Le syndicat des copropriétaires n'était même pas en capacité de régler ces sommes, ce qui démontre sa défaillance même dans une situation menaçant la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble.

3.1.3. LA MAMP SOUHAITE QUE L'EXPERT CONSTATE ETAT DE FAILLITE DE LA COPROPRIETE DU FAIT DES 5 ANNEES DE NON-ENCAISSEMENT

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page 10, que :

« Le compte « copropriétaire » représente globalement 5 années de non-encaissement ».

La MAMP souhaite insister sur le fait que dès lors qu'elle représente 5 années de non-encaissement, la copropriété est considérée **en état de faillite**. Les 5 années de non-règlement des charges ont eu pour conséquence l'absence de fonctionnement normal du syndicat, qui se trouve aujourd'hui dans une situation de non-retour.

Ainsi, étant donné l'importance des dettes, et de l'impossibilité de recouvrer ces sommes, l'état de faillite ne peut qu'être constaté.

3.1.4. LE RACHAT DES APPARTEMENTS PAR LA CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE NE PERMETTRA PAS A TERME DE REMBOURSER LA CREANCE DES COPROPRIETAIRES DEFAILLANTS

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page n°11, que :

- *« Le cabinet AJAssocies m'a confirmé le 28 octobre 2020, le fait que les créances dues par les copropriétaires n'ont pas fait l'objet de provision dans la mesure où le concessionnaire désigné par la Métropole rachète les biens à minima au prix de la dette du copropriétaire envers le SDC. Il devrait donc y avoir un recouvrement de l'intégralité des créances. Dans la décision numéro 5 de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, il a été donné mandat au cabinet d'avocats GIRAUD-GAY pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires. Aucune action n'a cependant été lancée à ce jour, du fait du rachat par le concessionnaire des appartements. 16 appartements ont été rachetés à ce jour et 30 le seront d'ici janvier 2021. ».*

La MAMP souhaiterait apporter des précisions sur le cadre d'intervention de la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par traité de concession du 15 mai 2020 (Pièce n°21), la MAMP a confié à la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE diverses missions pour permettre la requalification du site, notamment la démolition des bâtiments les plus dégradés. Son rôle est notamment d'assurer la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérés dont il aura fait l'acquisition, afin de permettre la construction de logement hautement qualitatifs et performants énergétique. Ce traité a été conclu pour une durée de 8 ans.

Il ressort notamment de l'objet du contrat que :

> *« L'aménagement de cette zone doit permettre la mutation de ce quartier vétuste par réhabilitation ou la rénovation du bâti en apportant une offre diversifiée de logements, ainsi que la réalisation d'équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions de l'instauration d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et les autres quartiers.*
> *En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge l'ensemble des missions suivantes comprenant toutes les tâches concourant à l'objet de la convention :*
> - *Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation selon la procédure la plus appropriée en fonction des tranches affermies et présentées dans les articles 1.1 et 1.2, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération d'aménagement à long terme.*
> *A noter, que les immeubles A et C font actuellement l'objet d'une procédure de carence (expertise en cours), en vue de leur démolition ;*
> - *Réaliser les travaux de démolitions ;*
> - *Gérer et entretenir les biens acquis, occupés ou vacants ;*
> - *Neutraliser les logements ou immeubles acquis voués à la démolition ;*
> - *Assurer le relogement préalable aux démolitions ainsi que l'accompagnement et le suivi social des ménages de bonne foi, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés ;*
> - *Céder les logements ou les terrains à des personnes privées ou des partenaires institutionnels ;*
> - *Réaliser l'ensemble des études et des travaux de voirie, viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et installations diverses. Sur le plan environnementale et énergétique, l'opération doit être exemplaire, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, ainsi que la préservation de l'espace boisé au sein du périmètre ;*
> - *Assurer le suivi-animation des plans de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot (syndicat principal et syndicats secondaires) pour faciliter leur redressement ou dans l'attente de leur démolition en cas de déclenchement des tranches 1 et 2. »*

Ainsi, la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE a acquis quasiment 50% des logements du bâtiment A pour voie amiable. **Il est important d'insister sur le fait que ces rachats n'ont pas pour but de contrer la procédure de carence, mais sont complémentaires à cette procédure.**

Comme il ressort du traité et des constatations faites par Messieurs les Experts, les bâtiments A et C sont très détériorés et à terme sont voués à la démolition.

Le rachat à l'amiable a pour but notamment de rembourser certaines des créances. Le processus d'acquisition est lié aux missions confiées à l'aménageur dans le cadre du traité de concession. Ce sont les conséquences des acquisitions amiables qui font que les produits des ventes viennent

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

désintéresser tout ou partie des créanciers de la copropriété au vu de la dette des copropriétaires cédants. Cela vient donc apporter un « semblant » de trésorerie permettant de faire fonctionner très *a minima* le syndicat.

A ce jour, CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE arrive aux limites du possible des acquisitions amiables sur le bâtiment A et se heurte aux désaccords sur les termes de la négociation avec plusieurs copropriétaires et/ou à l'absence de retour d'autres copropriétaires.

Il est donc certain qu'il sera initié une procédure d'expropriation au bénéfice du concessionnaire, c'est-à-dire CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE, à la suite du prononcé de l'état de carence ce qui permettra d'assurer la maîtrise foncière et la prise de possession de l'intégralité de l'immeuble (avec, en ligne finale, la démolition du bâtiment).

Or, il n'est pas sûr que l'indemnité de dépossession qui sera fixée par le juge puisse couvrir l'intégralité des créances dues par les copropriétaires. **Il est certain qu'une grande partie des créances ne puissent pas être recouvrées.**

3.1.5. LA MAMP SOUHAITE APPORTER DES PRECISIONS SUR L'ABSENCE DE PROCEDURES EN RECOUVREMENT

Il ressort de la page n°11 du pré-rapport que :

> *« Dans la décision numéro 5 de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, il a été donné mandat au cabinet d'avocats GIRAUD-GAY pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires. Aucune action n'a cependant été lancée à ce jour du fait du rachat par le concessionnaire des appartements. 16 appartements ont été rachetés à ce jour et 30 le seront d'ici janvier 2021. »*

La MAMP souhaite insister sur le fait que des propositions d'acquisition amiable ont été faites par la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE en priorisant les biens ayant une créance importante.

Par conséquent, il est cohérent de ne pas engager de procédures en recouvrement lorsque le bien est en cours d'acquisition et **cela ne démontre en rien l'absence de volonté de l'administrateur judiciaire d'essayer de redresser la situation financière de la copropriétaire. Au contraire, c'est grâce à ces ventes qu'il est possible d'apporter un « semblant » de trésorerie à la copropriété.**

3.1.6. LA MAMP SOUHAITE QUE L'EXPERT TIRE DES CONCLUSIONS DE SES CONSTATATIONS

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page 16, que :

> *« 2.2.3 Etablir la réparation des dettes par copropriétaire*
> *Le tableau joint annexe 1 montre l'évolution de la dette par copropriétaire envers la copropriété, issue des états par le cabinet AJASSOCIES.*
> *On note ainsi que 29 copropriétaires ont un solde dû qui représente 88% des créances totales dues des copropriétaires. On note que les encaissements des copropriétaires de 169.393,31 € en 2016 ont fortement diminué en 2017 et 2018 et passent respectivement à 37.665,38€ et 41.328,42 €. »*

La MAMP souhaiterait que Monsieur l'expert tire une conclusion des constations faites sur la répartition des dettes par copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

De même, il a été fait la constatation suivante :

> *« il en ressort que la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et qu'elle ne traduit donc pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés. »*

Sans remettre en cause ce constat, la MAMP estime que cette situation n'enlève en rien à la défaillance du syndicat des copropriétaires qui ne dispose aujourd'hui pas une trésorerie suffisante pour assurer la conservation de l'immeuble.

3.2. S'AGISSANT DU RAPPORT TECHNIQUE REDIGE PAR MONSIEUR CARTA

3.2.1. LA MAMP SOUHAITE APPORTER DES PRECISIONS SUR LES MESURES DE CONSERVATION ENGAGEES AU SEIN DU BATIMENT A DU PARC COROT.

Il ressort du pré-rapport d'expertise page 4 que :

> *« objet du litige :*
> *La copropriété du parc Corot construite dans les années 60 est composée de huit bâtiments. Le bâtiment A en R+12 présente actuellement des dégradations si importantes qu'il a fait l'objet d'un arrêté de péril en 2018 comprenant l'évacuation totale de l'immeuble »*

Il est important de préciser que le bâtiment A du Parc Corot a fait l'objet de deux arrêtés.

Par arrêté d'insalubrité du 28 juin 2018 (Pièce n°8), le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot, qui précisait que :

- Un rapport du 27 juin 2018 établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'hygiène et de santé de Marseille établit que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ;
- La situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies.

Par conséquent, le Préfet des Bouches du Rhône a mis en demeure la copropriété, dans un délai de 8 jours, de :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

Les copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot étant dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations, la MAMP a sollicité la société URBANIS, dans le cadre de sa concession pour lutter contre l'habitat indigne, afin d'intervenir et d'exécuter en lieu et place des copropriétaires des obligations énoncées dans l'arrêté du 28 juin 2018. Ainsi, la carence de la copropriété a obligé la MAMP à intervenir et à exécuter les travaux (Pièce 21).

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès en raison de :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence de nombreux branchements sauvages dans les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ;
- La présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu (température relevée à 120°C) ;
- La présence sur la majorité des paliers, de pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant un risque de contact direct et d'électrocution ;
- L'ensemble des branchements sauvages ont été faits en fils de section non adaptés, non protégés et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution ;
- Les circulations verticales et horizontales ne possèdent plus d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité ;
- Les moyens de secours ont été rendus inutilisables pour la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches ;
- L'absence de possibilité de coupure d'électricité à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraîne également un risque pour les services de secours.

Cet arrêté a donné lieu à l'évacuation du bâtiment A entre le 29 novembre et le 16 décembre 2018. Les locataires titrés et propriétaires occupants ont été relogés dans le parc social de deux bailleurs (HMP et 13 Habitat) à l'initiative de la Métropole et du GIP MRU et la police a évacué les occupants sans titre qui ont été pris en charge temporairement.

De même, les copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot étant dans l'impossibilité de sécuriser le bâtiment à la suite de l'évacuation, la MAMP a sollicité la société URBANIS AMENAGEMENT, dans le cadre de sa concession pour lutter contre l'habitat indigne, afin d'intervenir et d'exécuter en lieu et place des copropriétaires des obligations énoncées dans l'arrêté du 28 juin 2018. Ainsi, la carence de la copropriété à obliger la MAMP à intervenir pour sécuriser le bâtiment A.

3.2.2. LA MAMP SOUHAITE QUE DES PRECISIONS SOIENT APPORTEES SUR LES MONTANTS DES TRAVAUX ENVISAGES POUR LES PARTIES COMMUNES

Il ressort de la page 12 du rapport d'expertise que Monsieur l'Expert a chiffré les travaux nécessaires à la réhabilitation des parties communes.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous préciser si le montant de ces travaux est un chiffrage minimal ou si cela ressort d'une moyenne de devis faits par diverses entreprises spécialisées.

De plus, il saurait opportun de compléter ce tableau avec les coûts obligatoires induits des travaux, soit *a minima* :

- Le coût des études complémentaires avant travaux ;
- Le coût de la maîtrise d'œuvre ;
- Le coût de l'assurance dommage-ouvrages obligatoire.

Nous vous saurions gré de bien vouloir compléter le tableau afin d'intégrer ces coûts au pré-rapport d'expertise.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.3. LA MISSION N°6 DEFINIE PAR L'ORDONNANCE DU 10 AVRIL 2019 N'A PAS ETE REMPLIE PAR MESSIEURS LES EXPERTS

Pour rappel, **par ordonnance du 10 avril 2019 (Pièce n°14)**, le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

- Ordonné une expertise judiciaire ;
- Désigné un collège composé de Monsieur Richard CARTA et de Monsieur Luc CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires investis de la mission suivante, après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelés, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous les documents utiles à la solution du litige :

    - Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ;
    - Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
    - Rechercher la nature et l'état des parties communes ;
    - Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
    - Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;
    - Faire toutes observations utiles.

Cependant, en l'espèce, ni Monsieur CARTA ni Monsieur CHAMOULEAU n'ont rempli cette mission et ainsi aucune observation utile n'a été développée dans le pré-rapport d'expertise du bâtiment A.

Lors de la lecture du pré-rapport d'expertise, la Métropole Aix-Marseille Provence a déploré que les données techniques et financières n'aient pas été mises en perspective afin de statuer sur la carence du syndicat.

Par conséquent, la Métropole Aix-Marseille Provence sollicite de Messieurs les Experts qu'ils se prononcent sur la carence du syndicat de copropriété du bâtiment A du Parc Corot en raison de son incapacité à assurer l'entretien et la conservation du bâtiment et de mettre en place les dispositifs de sécurité indispensables en raison de son important déséquilibre financier. D'autant plus que cette incapacité à rétablir l'équilibre s'avère structurelle sur le long terme.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

***

Telles sont les observations, valant dire, que la Métropole Aix-Marseille Provence, souhaitait porter à votre connaissance.

Vous trouverez les pièces produites selon le bordereau n°3 également joint.

Nous adressons copie à notre contradicteur.

Nous vous prions de croire, Messieurs Les Experts, à l'assurance de notre considération distinguée.

Clarisse BAINVEL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

UGGC AVOCATS

Bordereau de communication des pièces – BATIMENT A

POUR RAPPEL :

Pièce n°1 – Arrêté du 22 janvier 2016 portant création du Plan de Sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot.
Pièce n°2 – Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du 21 décembre 2017
Pièce n°3 – Compte rendu de réunion du 19 mars 2019 de la Commission du Plan de Sauvegarde du Parc Corot ;
Pièce n°4 – Dossier documentaire d'articles de presse
Pièce n°5 - Le parc Corot : une copropriété dans l'urgence, rapport et préconisation établie par Alexandra LOUIS, députée des Bouches du Rhône, Juillet 2018
Pièce n°6 – Affiche de l'association LE GRAND BLEU organisant le nettoyage des apports du Parc Corot
Pièce n°7 – Cagnotte LEETCHI pour financer le nettoyage du Parc Corot.
Pièce n°8 – Arrêté du 28 juin 2018, portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot.
Pièce n°9 :

- **Pièce n°9-1** - Diagnostic technique de la copropriété PARC COROT – Rapport de diagnostic ;
- **Pièce n°9-2** – Diagnostic économique et social du bâtiment A de la copropriété « Parc Corot »

Pièce n°10 – Jugement du 13 janvier 2017 du TGI pris en la forme des référés ;
Pièce n°11 – Ordonnance du 31 août 2018 ;
Pièce n°12 – Arrêté du 23 novembre 2019 ;
Pièce n°13 – Ordonnances du 19 février et 1er mars 2019 ;
Pièce n°14 – Assignation du 26 mars 2019 de SELARL AJAssociés pour désignation d'office ;
Pièce n°15 – Ordonnance du 10 avril 2019 ;
Pièce n°16 – Compte rendu de l'accédit n°1 ;
Pièce n°17 – Ordonnance de consignation complémentaire du 28 octobre 2019 ;
Pièce n°18 – Ordonnance de prorogation de délai du 12 février 2020 ;

Nouvelles pièces :

Pièce n°19 - Ordonnance de prorogation de délai du 13 octobre 2020 ;
Pièce n°20 - Courrier du 2 novembre 2020 ;
Pièce n°21 – Traité de concession avec la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE ;
Pièce n°22 – factures de FARINA du 2 janvier 2019.
Pièce n°23 – Factures de la société SERAMM ;
Pièce n°24 – Factures de la société AC ENTREPRISE ;
Pièce n°25 – Factures de la société NS SECURITE ;
Pièce n°26 – Factures de la société MBTP ;
Pièce n°27 – Factures de la société VPSITEX ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Luc-René CHAMOULEAU
Expert-comptable - Commissaire aux comptes
Expert de Justice près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
59 Promenade Georges Pompidou - Prado Beach CS 10022 - 13272 MARSEILLE CEDEX 08
Tél : 04.91.77.69.20 - Fax : 04.91.77.08.32
Courriel : l.r.chamouleau@syrec.fr

RAPPORT

Tribunal de Grande Instance de Marseille
Ordonnance du 10 avril 2019
Rôle N°19/01544
N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNM
Affaire :

SELARL AJASSOCIES
Résidence le Ribera – Immeuble E – 376 Avenue du Prado 13008 Marseille
Ayant pour avocat :
Maitre Antoine HINFRAY
Avocat au barreau de Paris

CONTRE

Le syndicat des copropriétaires secondaires du bâtiment A du Parc COROT –
130 Avenue COROT 13013 Marseille
Représenté par SELARL AJASSOCIES – Administrateur Provisoire

Ayant pour avocat :
Maitre MIAILHE
Avocat au barreau de Paris

La Métropole Aix – Marseille Provence
Tour la Marseillaise – 2Bis Boulevard Méditerranée – Quai du Lazaret
13002 Marseille

Ayant pour avocat :
Maitre Clarisse BAINVEL
Avocat au barreau de Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Rapport adressé à Monsieur le Premier Vice-Président Adjoint AZEMA du Tribunal de Grande Instance de Marseille

Tribunal de Grande Instance de Marseille
Ordonnance du 10 avril 2019
Rôle N°19/01544
N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNM
Par :
Luc René CHAMOULEAU, Expert-Comptable – Commissaire aux Comptes
Demeurant 59 Promenade Georges POMPIDOU
13008 Marseille
Dans l'affaire opposant :

SELARL AJASSOCIES
Résidence le Ribera – Immeuble E – 376 Avenue du Prado - 13008 Marseille
Ayant pour avocat :
Maitre Antoine HINFRAY
Avocat au barreau de Paris

CONTRE

Le syndicat des copropriétaires secondaires du bâtiment A du Parc COROT –
130 Avenue COROT 13013 Marseille
Représenté par SELARL AJASSOCIES – Administrateur Provisoire
Ayant pour avocat :
Maitre MIAILHE
Avocat au barreau de Paris

La Métropole Aix – Marseille Provence
Tour la Marseillaise – 2Bis Boulevard Méditerranée – Quai du Lazaret 13002 Marseille
Ayant pour avocat :
Maitre Clarisse BAINVEL
Avocat au barreau de Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

SOMMAIRE

I.	Mandats – Nomination – Déroulement des travaux	4
II.	Travaux d'expertise	6
III.	Conclusion	19
IV.	Annexes	22

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

I. MANDATS – NOMINATION – DEROULEMENT DES TRAVAUX

Par une ordonnance de référé du 10 avril 2019, le Premier Vice-Président du Tribunal de Grande Instance a ordonné la désignation d'un collège d'experts composé de Monsieur Richard CARTA, 193 Rue de Rome 13006 Marseille et **de Monsieur Luc CHAMOULEAU 59 Avenue Georges POMPIDOU 13272 Marseille Cedex 08.**

J'ai accepté la mission et transmis à la Cour d'Appel mon acceptation de la mission le **25 Avril 2019.**

La mission définie dans l'ordonnance du 10 avril 2019 comporte 6 points :

Trois points financiers :

- Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc COROT
- Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
- Faire toutes observations utiles

Trois points techniques sur les bâtiments :

- Rechercher la nature et l'état des parties communes.
- Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé, la sécurité des occupants.
- Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Dates	Correspondances
	Jugement en référé désignant Maître Vincent GILLIBERT administrateur provisoire du bâtiment A du Parc COROT.
31 août 2018	Ordonnance désignant AJASSOCIES et Maitres Franck MICHEL et Nicolas DE SMAYES, administrateurs judiciaires.
31 août 2018	Ordonnance désignant Richard CARTA et Luc René CHAMOULEAU Co-experts pour le bâtiment A.
4 octobre 2018	Correspondance de Richard CARTA au nom du collège d'expert demandant une consignation de 5 000 € par expert.
18 octobre 2018	Correspondance du 18 octobre 2018 reçue le 22 octobre 2018 nous informant de l'acceptation de la mission par Ajassociés pour le bâtiment A.
26 novembre 2018	Correspondance du Tribunal qui fixe la consignation à 10 000 € pour chaque expertise soit 5 000 € par expertise pour chaque expert
10 avril 2019	Ordonnance de référé 19 qui désigne Richard CARTA et Luc CHAMOULEAU experts sur demande du cabinet AJASSOCIES avec un accord de la Métropole Aix-Marseille Provence d'instaurer la mission aux frais avancés de la Métropole Aix-Marseille Provence avec un délai de trois mois pour rendre le rapport et fixe la provision à 5 000 €.
15 avril 2019	Maitre Antoine HINFRAY transmet des pièces pour que les experts engagent la mission concernant le batiment A.
21 mai 2019	AJASSOCIES nous informe avoir versé la provision fixée par l'ordonnance pour le batiment A. La société AJASSOCIES prépare les comptes de la copropriété.
24 septembre 2019	Une première réunion d'expertise s'est tenue pour le bâtiment A.
27 septembre 2019	Un compte rendu d'ouverture d'expertise est établi par les deux experts et est transmis aux parties.
2 octobre 2019	Une demande de consignation complémentaire est transmise par les experts pour 5 275 €.
25 novembre 2019	Le cabinet UGGC Avocats transmet les observations de la Métropole Aix Marseille Provence.
14 février 2020	Une seconde réunion des parties est convoquée au 3 mars 2020 sur site par Monsieur Richard CARTA.
13 mars 2020	Monsieur Richard CARTA établit ses pré-conclusions.
25 juin 2020	J'ai reçu les comptes 2015 et 2016 de l'ancien Syndic. L'année 2015 a été approuvée lors d'une Assemblée Générale
29 juin 2020	Après plusieurs relances, il m'a été adressé le 25 juin 2020 les éléments de l'ancien syndic pour les années 2015 et 2016 avec les annexes d'apurement de comptes 2016. Il m'a été répondu que l'apurement 2017 me serait adressé avant le 30 juin 2020. J'ai donc demandé un report de délai au 30 septembre 2020 qui m'a été confirmé le 21 juillet 2020 par le Tribunal.
20 juillet 2020	J'ai relancé le cabinet AJASSOCIES.
21 juillet 2020	J'ai informé les avocats des parties du retard du cabinet AJASSOCIES pour finaliser les comptes.
17 août 2020	J'ai reçu les comptes 2017.
25 août 2020	J'ai reçu les comptes 2018.
21 septembre 2020	J'ai sollicité une nouvelle demande de report de délai ave une prorogation sollicitée au 30 novembre 2020. J'ai, en outre, reçu le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 4 septembre 2020 approuvant les comptes 2016, 2017 et 2018.
5 octobre 2020	J'ai demandé les balances comptables des années 2017-2018-2019.
7 octobre 2020	J'ai reçu les balances demandées le 5 octobre 2020
13 octobre 2020	Acceptation du report de délai au 30 novembre 2020.
14 octobre 2020	J'ai demandé les grands livres comptables correspondants aux balances qui m'ont été envoyées le
19 octobre 2020	J'ai reçu les grands livres demandés le 14 octobre 2020
26 octobre 2020	J'ai demandé : à ce que l'on me communique le PV d'approbation des comptes 2015 des explications concernant différents postes des comptes 2018 - provision pour créances douteuses - le risque de non recouvrement des créances des copropriétaires et les éventuelles procédures engagées - les créances des copropriétaires ayant vendu leur bien - les comptes fournisseurs - l'apurement des comptes : Provisions pour travaux, Avances de trésorerie, Avances travaux, Fonds de travaux, Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles,
28 octobre 2020	J'ai reçu : les PV du 17/05/2013-20/03/2014-25/06/2015-20/06/2017 les explications demandées sur les postes des comptes 2018 J'ai demandé le PV d'approbation des comptes 2015 car il ne figurait pas dans les PV qui m'avaient été adressé, Le PV de l'Assemblée Générale du 23/05/2016 qui approuve les comptes 2015 m'a été adressé par retour de mail.
2 novembre 2020	Envoi des pré-rapports des experts
20 novembre 2020	Dire n°3 récapitulatif de Maître Clarisse BAINVEL reçu le 23 novembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

II - TRAVAUX D'EXPERTISE

Dans le cadre de ma mission, j'ai dans un premier temps pris connaissance de la première ordonnance du Tribunal du 31 août 2018.

Cet examen des éléments essentiels de l'ordonnance du 31 août 2018 et de l'Ordonnance du 10 avril 2019 me conduit à présenter :

- Le contentieux ;
- Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc COROT ;
- Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
- Faire toutes observations utiles.

2.1. Le contentieux

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment A compte 96 logements.
Maître GILLIBERT a pu constater l'état de délabrement matériel avancé du bâtiment et un état d'insalubrité général aux alentours du bâtiment A.
L'enquête de CITEMETRIE, établie en vue du comité de suivi mis en place pour un plan de sauvegarde, a établi que le bâtiment héberge 156 habitants :

- 33 résidences principales dont 30 louées par des propriétaires
- 32 logements squattés
- 22 logements vacants
- 9 « indéterminés ».

- Les logements sont quasi tous indécents voire insalubres.
- Les réseaux sont en état d'usure très avancé.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Les problèmes d'humidité sont récurrents et illustrent une problématique forte.
- Une forte présence de nuisibles avec des problèmes de santé liés aux conditions d'habitat.
- d'importantes dégradations dans les parties communes.

Un arrêté d'insalubrité n° 2018-32 a été pris à l'encontre du Syndicat Principal du Parc COROT qui intègre notamment le SDC du bâtiment A, le 28 juin 2018 par le Préfet de Région.

Par arrêté du 23 novembre 2018 numéro 2018 – 03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès.

« un arrêté d'insalubrité n°2018-32 a été pris à l'encontre du syndicat principal du Parc Corot qui intègre notamment le SDC du bâtiment A, le 28 juin 2018 par le Préfet de Région. Par arrêté du 23 novembre 2019 numéro 2018-03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès ».

Afin d'avoir une présentation complète de la situation du bâtiment A du Parc Corot, la MAMP souhaiterait apporter certaines précisions.

L'arrêté du 28 juin 2018 avait notamment mis en demeure les copropriétaires d'exécuter les mesures suivantes dans un délai de 8 jours à compter de la notification de l'arrêté :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A du Parc Corot ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

La MAMP a dû se substituer aux copropriétaires pour la réalisation des travaux d'office. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société FARINA pour des opérations liées à la gestion des eaux d'assainissement et d'eaux pluviales pour un montant total de 17.657,39 € ;
- La société SERAMM pour des opérations d'assainissement pour un montant de 15.761,14 €.

Par arrêté du 23 novembre 2018, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot. Il est ordonné notamment la neutralisation de tous les accès de l'immeuble par tous les moyens jugés utiles par les copropriétaires.

De nouveau, face à l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de procéder à l'exécution de ces mesures, la MAMP a dû se substituer aux copropriétaires. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société AC ENTREPRISE afin de créer des murs condamnant l'accès aux logements pour un montant de 58.619,2 € ;
- La société NS SECURITE a été chargée de la sécurisation du site afin de permettre aux entreprises neutralisant les accès au site de travailler en toute sécurité, pour un montant de 34.929,54 € ;
- La société MBTP a été chargée de la fermeture de ces locaux pour un montant de 13.200 € ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La société VPSITEX a été chargée de la sécurisation du site pour un montant de 13.752 € ;

Le syndicat des copropriétaires n'était même pas en capacité de régler ces sommes, ce qui démontre sa défaillance même dans une situation menaçant la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble.

Les comptes ont été établis par le cabinet SELARL AJASSOCIES qui intervient en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires PARC COROT BATIMENT A.

On note ainsi que :

- Le compte bancaire de la SDC au 31 Décembre 2018 s'élève à 12 570.40 €.
- Le solde dû des comptes des copropriétaires sur les appels de fonds s'élève à 1 037 044.07 €.
- Le solde du compte « Débiteurs divers » enregistre des soldes dus par des copropriétaires qui auraient vendus leur appartement (219 684.73 €).
- Le solde créditeur à titre de provisions sur travaux votés et jamais réalisés s'élève à 238 407.78 €.
- Des avances en trésorerie et de travaux réclamés aux copropriétaires sont comptabilisées pour un montant de 70188+88850+62500.95 = 221 538.95 €.
- Des fonds réclamés pour travaux sont inscrits au passif pour 185 331.63 € (171 619.33+13 712.30).
- Les passifs de la copropriété relatifs aux avances de trésorerie et de provisions pour travaux n'ont pas été rapprochés des comptes des copropriétaires, ce qui laisse à penser que ces avances n'ont pas été réglées par les copropriétaires eu égard à l'importance du solde de leurs comptes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Les comptes 2019 ne nous ont pas été transmis.

Les commentaires ci-après portent sur les comptes 2018.

Dans le cadre de la présente expertise, j'ai demandé une note de synthèse à la Métropole d'Aix Marseille Provence qui m'a été transmise le 25 novembre 2019.

Cette note décrit le contexte du Parc COROT qui permet de comprendre la situation de la copropriété.

La construction date de 1959 et s'est terminée en 1964. L'immobilier a commencé à se dégrader dès 1973 en raison de la gestion défaillante du syndic du moment, la société SAGEC, qui n'assurait plus l'entretien des parties communes et qui n'engageait aucune procédure contre les propriétaires défaillants.

Le bâti s'est dégradé et des copropriétaires sont partis au profit de locataires de plus en plus nombreux qui étaient souvent en situation précaire.

La Métropole précise alors dans sa note :

- **Le problème du dépôt sauvage des déchets au sein de la résidence**
- **Le problème d'insécurité au sein de la résidence**
- **L'emprise des marchands du sommeil sur le parc COROT**
- **Les initiatives des pouvoirs publics mises en œuvre pour la réhabilitation du parc COROT**
- **La situation du bâtiment A du parc COROT.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

2.2 Etats des comptes de SDC 2015-2016-2017-2018

J'ai donc demandé au cabinet AJAssociés de me communiquer les comptes du SDC.

- Les comptes au 31 décembre 2015 établis par Maître Vincent GILLIBERT.
- Les comptes au 31 décembre 2016
- Les comptes au 31 décembre 2017
- Les comptes au 31 décembre 2018

2.2.1 Arrêtes des comptes

Les comptes 2015 ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale du 23 mai 2016.
Le 17 janvier 2017, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a désigné la SCP GILLIBERT et Associés en qualité d'administrateur provisoire du SDC.

Le 31 Août 2018, la SELARL AJAssociés est désignée en remplacement de la SCP GILLIBERT.

Le cabinet AJAssociés a donc dû reconstituer la comptabilité à partir des grands livres récupérés.
Les comptes 2017 et 2018 ont été établis par AJAssociés.
Les comptes 2016, 2017, 2018 ont fait l'objet d'une approbation dans un procès-verbal en date du 4 février 2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

2.2.2 Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc COROT

	2015	2016	2017		2018
Banque	23 104,22	16 203,16	4 843,98		12 570,40
Sommes exigibles restant dues par les copropriétaires	1 079 411,86	1 109 347,05	1 006 169,80		963 963,32
Copropriétaires créances douteuses (Monique NOURRI)					73 080,75
Débiteurs divers			219 684,73	a	219 684,73
Compte d'attente	24,24				
Compte de régularisation			5 250,81	b	5 707,13
Actifs de la copropriété	1 102 540,32	1 125 550,21	1 235 949,32		1 275 006,33

a Copropriétaires sortis débiteurs

b Charges constatées d'avance

L'évolution des actifs des comptes de la copropriété permet de faire les constats suivants :

- Le solde de banque reste positif,
- Les sommes dues par les copropriétaires s'élèvent à :

  (963 963.32 € +73 080.75 €) 1 037 044.07 € **(Annexe 1)**, ce qui représente un montant très important pour une copropriété dont les recettes sont de l'ordre de 200 000 €.

  Le compte « Copropriétaires » représente globalement 5 années de non-encaissement.

  Aucune provision de la somme de 1 037 044.07 € n'a été comptabilisée à ce jour. Une régularisation est envisagée en 2020 après obtention par le cabinet AJAssociés d'informations complémentaires.

  Le cabinet AJAssociés m'a confirmé le 28 octobre 2020 le fait que les créances dues par les copropriétaires n'ont pas fait l'objet de **provision** dans la mesure où le concessionnaire désigné par la Métropole rachète les biens au travers de CDC Habitat Action Copropriété (cf annexe 2 dire 3 de la Métropole).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il devrait donc y avoir un recouvrement de l'intégralité des créances.

Dans la décision numéro 5 de l'Assemblée Générale du 4 septembre 2020, il a été donné mandat au cabinet d'avocats GIRAUD-GAY pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires.

Aucune action n'a cependant été lancée à ce jour du fait du rachat par le concessionnaire des appartements. 16 appartements ont été rachetés à ce jour et 30 le seront d'ici janvier 2021. Grâce à ces ventes, il serait en effet possible de reconstituer un niveau de trésorerie pour procéder à un apurement des passifs dus.

- Le poste « débiteurs divers » correspond à des créances sur 15 copropriétaires. Le libellé des écritures passées dans ces comptes montre qu'il y aurait eu vente des appartements. Les écritures comptables ont été passées en date du 01/01/2017 ; ce qui laisse à penser que les ventes ont eu lieu au cours des années précédentes.

  Les débiteurs sont :

○ BMBS :	19 752.13 €
○ AOUNI :	10 846.53 €
○ LABORIE JACKIE :	4 919.41 €
○ LIGUE CONTRE LE CANCER :	3 634.85 €
○ MOKRAN DJEMEL :	7 420.03 €
○ NEPI :	2 646.16 €
○ TNEGRE :	6 060.96 €
○ TASAYA :	24 331.46 €
○ MECHATI AZIEZ :	62 102.51 €
○ D'ONOFRIO PIERRE :	24 930.36 €
○ NASS MOHAMED :	46 979.34 €
○ L'AVENIR	200.00 €
○ COFIMAB	78.00 €
○ CONSEIL IMMO :	4 568.11 €
○ TARASSOV VLADIMIR :	1 214.88 €
TOTAL	219 684.73 €

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Ces créances « Débiteurs Divers » importantes portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus. Ce non-encaissement de créances est une cause supplémentaire des difficultés de la copropriété.

L'évolution des passifs de la copropriété évolue comme suit :

	2 015	2 016	2017		2018
Provisions pour travaux		184 407,78	238 407,78		238 407,78
Avances de trésorerie	70 188,00	70 188,00	70 188,00		70 188,00
Avances travaux	88 850,00	88 850,00	88 850,00		88 850,00
Autres avances	62 500,95	62 500,95	62 500,95		62 500,95
Solde en attente sur travaux ou op.excep.	213 260,18	161 609,33	171 619,33		171 619,33
Fonds Travaux			9 999,86	c	13 712,30
Copropriétaires Excédents versés	5 016,67	20 742,49	13 198,50		17 292,19
Fournisseurs	425 513,22	461 281,74	576 012,50		598 530,64
Créditeurs divers	7 132,05	7 132,05	5 172,40	d	5 172,40
Compte d'attente	176 079,25	68 837,60		e	8 732,74
Compte de régularisation	54 000,00	0,27			
Passifs de la copropriété	1 102 540,32	1 125 550,21	1 235 949,32		1 275 006,33

c Fonds Loi Alur

d Copropriétaires sortis créditeurs

e Compte d'attente solde de trésorerie

- Les comptes :
  - Provision pour travaux
  - Avances de trésorerie
  - Avances travaux
  - Autres avances
  - Fonds de travaux
  - Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles

n'ont pas fait l'objet de régularisation comptables. Ces passifs n'ont pas été individualisés par copropriétaire, ce qui conduit à majorer la créance due par les copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

En effet, les avances réclamées et/ou les appels de fonds pour travaux réclamés et non payés par les copropriétaires viennent en réalité minorer leurs créances dues du fait que lesdits travaux n'ont et ne seront jamais réalisés.

Le cabinet AJAssociés m'a répondu le 27 octobre 2020 pour me confirmer que ces comptes de provisions seront soldés sur l'apurement 2020. Le cabinet AJAssociés n'est pas en mesure de donner à ce jour l'incidence exacte sur les copropriétaires.

- Le poste fournisseurs s'élève à 598 530.64 € ; ce qui traduit manifestement une incapacité par la copropriété à faire face à ses dettes et qui démontre une situation de cessation des paiements avérée.

  Les 2 principaux créanciers identifiés sont au 31 décembre 2018 :

FOURNISSEURS	Dettes principales 31/12/2018
PROX HYDRO	12 971,23
SEMM	241 340,29
FOURNISSEURS DIVERS	281 256,11
	535 567,63

Le détail du poste « Fournisseurs divers », n'a pas pu nous être communiqué par le cabinet AJAssociés. En effet, ce dernier m'a informé qu'il n'était pas en mesure d'identifier la justification des soldes dus fournisseur par fournisseur.

Le cabinet AJAssociés suit les réclamations des fournisseurs, analyse les contestations formulées, réclame les éventuels avoirs ou documents manquants avant de procéder à l'apurement de ces comptes sur 2019.

Le cabinet AJAssociés m'a informé le 28 octobre 2020 de la réception en 2020 de plusieurs avoirs de la part de la SEMM pour un montant total d'environ 135 000 € car les dettes étaient prescrites (supérieures à 5 ans à partir de janvier 2017).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

La réalité de la dette fournisseur n'est donc pas à ce jour démontrée.

L'analyse des comptes qui m'ont été remis, me conduit à conclure que lesdits comptes ont été approuvés par l'assemblée malgré le fait que de nombreux ajustements comptables restaient à opérer :

- Compensation des créances dues par les copropriétaires avec les avances en trésorerie et provisions pour travaux.
- Réponses sur les négociations fournisseurs non encore obtenues.

Il en résulte que la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et qu'elle ne traduit donc pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés.

Le fonctionnement de la copropriété est synthétisé dans le tableau suivant :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

	2015	2016	2017		2018
Banque	23 104,22	16 203,16	4 843,98		12 570,40
Sommes exigibles restant dues par les copropriétaires	1 079 411,86	1 109 347,05	1 006 169,80		963 963,32
Copropriétaires créances douteuses (Monique NOURRI)					73 080,75
Débiteurs divers			219 684,73	a	219 684,73
Compte d'attente	24,24				
Compte de régularisation			5 250,81	b	5 707,13
Actifs de la copropriété	1 102 540,32	1 125 550,21	1 235 949,32		1 275 006,33
	2 015	2 016	2017		2018
Provisions pour travaux		184 407,78	238 407,78		238 407,78
Avances de trésorerie	70 188,00	70 188,00	70 188,00		70 188,00
Avances travaux	88 850,00	88 850,00	88 850,00		88 850,00
Autres avances	62 500,95	62 500,95	62 500,95		62 500,95
Solde en attente sur travaux ou op.excep.	213 260,18	161 609,33	171 619,33		171 619,33
Fonds Travaux			9 999,86	c	13 712,30
Copropriétaires Excédents versés	5 016,67	20 742,49	13 198,50		17 292,19
Fournisseurs	425 513,22	461 281,74	576 012,50		598 530,64
Créditeurs divers	7 132,05	7 132,05	5 172,40	d	5 172,40
Compte d'attente	176 079,25	68 837,60		e	8 732,74
Compte de régularisation	54 000,00	0,27			
Passifs de la copropriété	1 102 540,32	1 125 550,21	1 235 949,32		1 275 006,33

	2 015	2 016	2017	2018
Eau	52 132,04	124 469,96	87 329,26	- 12 571,53
Electricité	1 974,24	2 024,08	4 319,07	9 563,67
Autres		524,00	369,04	652,92
Nettoyage locaux	14 400,00	22 760,00	5 640,00	14,00
Charges de lots syndicat	320,00	271,41	11 150,69	1 532,95
Affichage	503,98		24,92	
Contrats de maintenance	14 115,42	14 562,69	16 000,77	14 329,01
Entretien et petites réparations	65 824,82	27 038,67	4 134,59	9 911,99
Primes d'assurance	9 470,45	10 587,81	8 619,66	14 456,03
Rémunérations du Syndic	11 670,00	17 758,61	29 753,32	27 600,00
Débours Syndic + Frais postaux	7 138,78			
Autres honoraires syndic	2 570,63	5 342,15		
Autres honoraires	10 891,99	10 828,48	1 336,53	2 893,35
Taxe foncière	629,00	632,00	1 400,00	1 400,00
Salaires				
Charges sociales				
Taxe sur les salaires				
Autres charges financières et agios	117,48			
Total des charges courantes	191 758,83	236 799,86	170 077,85	69 782,39
Indemnités assurance	- 7 410,38	- 390,00		
Produits divers			1 959,65	1 000,00
Total des produits courants	- 7 410,38	- 390,00	1 959,65	1 000,00
Provisions copropriétaires	200 000,76	200 002,47	200 000,44	102 080,51
Solde affecté sur les comptes des copropriétaires	831,55	- 37 187,39	31 882,24	33 298,12
Equilibre budgétaire de la gestion courante				
Charges exceptionnelles				
frais financiers				
Charges exceptionneles	16 159,38	16 159,38	240,00	29 379,13
Ressources exceptionnelles				
Produits exceptionnels	69 454,57	69 454,57	500,00	
Excédent sur opérations exceptionnelles	53 295,19	53 295,19	260,00	- 29 379,13

	2 015			2018
Provisions pour travaux	270 007,78	171 619,33	171 619,33	171 619,33
Travaux réalisés payés	56 747,60	10 010,00		
Solde en attente sur travaux	213 260,18	161 609,33	171 619,33	171 619,33

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les principaux frais concernent :

- l'eau
- les contrats de maintenance
- les frais de syndic et procédures

Les charges exceptionnelles concernent :

Facture SEMM DU 25/09/2014	7 421,87
Facture SEMM DU 16/12/2014	8 737,51
Apurement des charges 2016	-16 159,38
Frais de procédure jugement MILOUDI	240,00
Apurement des charges au 31/12/2017	-240,00
Jugement du 01/02/2018 perte COGEDIM/FOUQUE	23 168,00
Jugement du 01/02/2018 perte LEANDRI IMMOBIL	4 235,00
Jugement du 01/02/2018 perte SIP MARSEILLE	335,00
Jugement du 01/02/2018 perte ST JOSEPH-TOUAT	1 641,13
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**29 379,13**

2.2.3 Etablir la répartition des dettes par copropriétaire

Le tableau joint en **Annexe 1** montre l'évolution de la dette par copropriétaire envers la copropriété, issue des états établis par le cabinet AJASSOCIES.

On note ainsi que 29 copropriétaires ont un solde dû qui représente 88% des créances totales dues des copropriétaires, soit un montant de 852 112.86 € sur une dette globale de 963 963.62 €. Les montants par copropriétaire sont mentionnés dans l'annexe 1.

On note que les encaissements des copropriétaires de 169 393.31 € en 2016 ont fortement diminué en 2017 et 2018 et passent respectivement à 37 665.38 € et 41 328.42 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

2.3 Dire des parties

2.3.1 Dire de la Métropole

Le dire n° 3 est joint en Annexe 2. Les remarques demandées ont été prises en compte dans le rapport définitif. Certains points ont été soulevés par la Métropole, notamment les précisions relatives au traité de concession et à l'intervention de CDC Habitat Action Copropriété (**Annexe 2**). Ces compléments d'informations ne concernent pas les comptes et ne remettent pas en cause mes conclusions.

III. CONCLUSION

Les comptes du **syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc COROT** m'ont été transmis par le cabinet AJAssociés. Ces comptes ont nécessité des délais importants eu égard :

- aux difficultés rencontrées pour récupérer les documents des anciens syndics avant 2015
- du délai important pour établir les comptes des années 2016, 2017 et 2018 en raison de l'état des comptes récupérés par le cabinet AJAssociés.

- On note dans les comptes que les encaissements de la copropriété ont fortement diminué en 2017 et 2018 par rapport à 2016 eu égard aux difficultés rencontrées par la copropriété :

Versements comptablisés		
2016	2017	2018
169 393,31	37 665,38	41 328,42

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

- **Le syndicat reste devoir 598 530.64 € aux fournisseurs (dont la société des Eaux de Marseille pour 241 340.29 €). Le syndicat est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 12 570.40 € au 31 décembre 2018. Une telle situation traduit un état de cessation des paiements. Cet état de cession de paiement est confirmé par le fait que le Syndicat n'est pas en mesure de régler les sommes dues. Les soldes dus par les copropriétaires représentent 5 années de recettes non encaissées.**
- **29 copropriétaires ont un solde dû de 852 112.86 € qui représente 88% des créances totales dues des copropriétaires de 1 037 044.04 € au 31 décembre 2018. Le détail des dettes des copropriétaires est présenté dans mon rapport.**
- Certaines créances importantes sont irrécouvrables pour un montant de **219 684.73 €. Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus.**
- **Ces non-encaissements de créances (appels de fonds et créances sur cessions d'appartements) sont une des causes principales des difficultés de la copropriété.**
- **Le syndicat des copropriétaires du bâtiment A du Parc COROT n'a pas de personnel depuis 2015.**
- Les deux principales créances fournisseurs dues concernent donc la SEEM et PROX HYDRO.

  La SEMM a adressé en 2020 pour environ 135 000 € d'avoirs correspondant à des factures prescrites.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

- Le cabinet AJAssociés s'est rapproché des fournisseurs pour identifier la réalité des soldes dus. A ce jour, je reste dans l'attente de la finalisation des pointages des pièces justificatives. Aucun accord d'apurement n'a pour l'instant été pris eu égard au fait que les dettes fournisseurs ne sont toujours pas définitivement arrêtées.
- L'analyse des comptes qui m'ont été remis, me conduit à conclure que lesdits comptes ont été approuvés par l'assemblée malgré le fait que de nombreux ajustements comptables restaient à opérer :
  - Compensation des créances dues par les copropriétaires avec les avances en trésorerie et provisions pour travaux.
  - Réponses sur les négociations fournisseurs non encore obtenues.

  Il en résulte que la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et qu'elle ne traduit donc pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés.

Cette situation comptable ne remet **cependant pas en cause l'état de cessation de paiement de la Copropriété avéré.**

Dans ce contexte, il m'a été précisé par le cabinet AJAssociés que les écritures d'ajustement seraient comptabilisées sur le prochain exercice.

Tel est mon rapport en l'état, déposé au Tribunal de de Marseille.

Fait à Marseille, le 25 Novembre 2020

Luc-René CHAMOULEAU

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE 1

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

N° CHRONO	Numéro du lot	PROPRIETAIRE	2016		2017		2018		Versements comptablisés		
			SOMMES DUES	TROP VERSES	SOMMES DUES	TROP VERSES	SOMMES DUES	TROP VERSES	2016	2017	2018
1	96 ancien référencement	ROUX MICHEL							3 589.50		
2	69 ancien référencement	SAHKI ABDELRHANI							4 022.48		
3	5	ANGELINA	49 177.48								
4	6	ANGELINA	33 318.13								
5	7	ANGELINA	25 066.51								
6	12	BMBS	19 752.13								
7	24	DE GIOVANNI JOSUE		3.44							
8	32	AOUNI	10 922.31						3 380.00	100.00	
9	37	LAMY DANIELLE							7 032.91	75.78	
10	36	LABORIE JACKIE	3 281.43				970.49		2 409.16	2 436.14	
11	44	LIGUE CONTRE LE CANCER	1 699.43				730.43		770.21		
12	50	MOKRAN DJEMEL	7 420.03				692.12		2 537.70		
13	54	NEPI	2 646.16								
14	62	PLAZAS JEAN							15 443.71		
15	77	TARASSOV VLADIMIR		3 490.46					1 379.23	410.00	1 030.56
16	78	TENEGRE	5 548.99	370.97					5 004.79	564.00	2 091.45
17	84	TASAYA	24 331.46						710.00		
18	85	ANGELINA	33 190.37								
19	86	MECHATI AZIEZ	62 102.51		143 674.95		144 485.43				
20	92	D'ONOFRIO PIERRE	24 930.36								
21	94	NAAS MOHAMED	46 979.34								
22	101	L'AVENIR	200.00								
23	112	CONSEIL IMMO	2 371.63						8 206.73		
24	A001	ATTIA CHAYA / LOLA	1 333.82				819.17				
25	A002	LES AMIS DE L'ARCHE			2 130.82		3 444.21		3 015.00	990.00	
26	A003	CIE FINANCIERE MARCHAND DE BIENS VOLNEY		544.93		863.09		147.18	2 535.35	1 005.60	
27	A004	SDC PARC COROT BAT A	6 540.87	532.00		1 347.44		1 019.61	1 334.14	2 384.01	810.44
28	A005	SUD IMPORT				488.81	161.29				
29	A006	CG CAPITAL	31 972.45	553.71	685.91		1 838.08		1 981.00	626.38	
30	A007	BRAHAM	12 206.88		41 346.34		46 888.31				
31	A008	PARDES	19 362.20		11 911.55		9 894.44		1 591.66		2 600.00
32	A009	COLONC		923.78	21 549.00		22 784.87				
33	A010	SAINT ANTOINE	14 637.31		389.31		1 446.75				
34	A011	CASTORS	1 271.52		15 845.87		16 679.99				
35	A012	OMBENI	6 632.27		1 559.06		1 367.91		1 430.00	700.00	1 000.00
36	A013	LOMBARD INVESTISSEMENTS	1 143.65		8 775.65		9 893.08				
37	A014	AML*		1 794.71	2 538.43		3 505.21		2 848.43	564.00	
38	A015	CELESTE	7 291.84			752.80	1 024.48		4 387.71	2 163.94	
39	A016	LE SPHINX	16 697.57		7 051.85		7 841.49		5 881.75	1 564.00	
40	A017	CHRISTER	36 865.29		18 683.72		20 201.18				
41	A018	ROXANE	53 309.33		38 828.71		39 683.30				
42	A019	CARPAT 2	10 806.71		65 649.78		67 520.10		8 500.00		6 000.00
43	A020	BEGONIAS	188.87		13 192.49		14 394.69				
44	A022	17 TARASSOV VLADIMIR****				416.02		1 127.43	3 242.09	2 341.46	1 045.07
45	A023	TOUAHRI BOUBKER	10 658.89					1 657.78			
46	A024	TRABELSI NOURREDINE/SOUAD	9 289.09		13 630.74		14 840.59		6 193.51	857.94	
47	A025	SARKISSIAN ARTAK/GAYANE	511.55		11 523.80		12 456.92				
48	A026	SKAF FADI	20 876.47		2 268.02		2 757.64		288.88		1 640.64
49	A027	SAMAMA ROBERT ALBERT ABRAHAM	1 069.37		22 545.90		23 478.32				
50	A028	RACHEDI SALIMA	29 840.20		2 842.38		4 020.57		4 262.25	564.00	
51	A029	PLAZAS JEAN LOUIS	80.17		33 292.96		35 072.49				
52	A030	POLI STEPHANE	33 731.43			2 828.72		3 298.50			
53	A032	OUIS OUKACHA / KHEIRA	3 119.87		37 526.99		39 566.77		1 350.00	164.00	300.00
54	A034	NOURRI MONIQUE	75 925.82		4 586.02		5 174.23		410.33		492.39
55	A035	NOTTIN CHRISTIAN	17 046.24		77 539.80		5 383.41				
56	A036	MOISSULI SANDIA	9 431.99		22 531.03		25 805.69				
57	A037	MAOULIDA MANSOUR ****	4 875.10		11 460.45		12 489.33		6 088.64		
58	A038	MOTRANI TARIK / SONIA	15 014.07		5 757.19		6 838.38		2 637.02	550.00	
59	A039	MATHIEU ANTHONY BRICE ****			16 622.43		17 513.96				
60	A040	LEININGER LAURENCE	14 857.71	141.33		892.14	167.96		3 635.39	2 227.64	
61	A041	LEROUGE JACQUELINE PAULE			16 671.28		17 938.20				
62	A042	KHADRAOUI MOHAMMED	30 097.00	438.27		764.24		601.77			
63	A043	KOMLUSKI RADIVOJ	38 568.29		32 046.85		33 154.06				
64	A044	BENDJELLOUL MANSOURIA / MOHAMED	31 253.80		42 057.53		44 224.92		218.69		
65	A045	HANNATE MOHAMED	12 479.62		33 359.84		6 020.24				
66	A046	EL AYOUBI NAJIB / NICOLLE	4 372.56		13 995.74		14 711.65				
67	A047	DE GIOVANNI JOSUE PHILIPPE			6 133.26		6 946.90		400.00		
68	A048	CAPUTO PAUL / KHEIRA		594.33	213.12		996.92				
69	A049	CHERKI KHALED*		941.56	1 265.37		3 582.75		7 038.86	1 204.67	
70	A050	CHETIOUI BACHIR / SALIMA	3 217.61		4 550.87		4 935.32		3 438.00	586.21	846.98
71	A051	BOUCHARD JULIEN*	18 341.70		19 959.60		20 875.63				
72	A052	18 BOYER JEROME PIERRE JULIEN****		601.76	87.07		1 016.10				
73	A053	BOUSTAR RABAH / IBTISSEM*	45.05		1 580.42				865.40	546.12	
74	A055	AMULIUS BARBARA		784.53		1 094.64		734.43	4 843.08	2 495.82	993.12
75	A056	AIT AMMR LAKHDAR / FATIHA	242.15		1 577.31		2 608.14				
76	A057	BOURY PIERRE / MIMOUNE MYRIAM	967.13		2 348.80		3 029.92		245.12	564.00	252.10
77	A058	KOMLUSKI ANGELE	5 159.69		8 408.73		10 117.93		1 248.58	1 536.82	
78	A060	LEVY	27 700.91		29 879.94		31 184.83		912.66		
79	A061	PUJOL DANIELLE		1 378.26	1 328.68		2 465.28		9 566.09	1 713.24	1 147.74
80	A062	MARQUAND EVELYNE		832.22		1 134.62		809.46			
81	A063	RANAIVOSON JEAN LEONARD	1 293.61	674.58		1 027.62		951.90			
82	A064	SAHRAOUI YAZID	10 867.14		2 587.56		3 412.55		2 150.00		
83	A065	SARKIS FOUKA	10 294.09		12 805.17		14 185.11				
84	A067	AVENIR IMMO	29 341.63		9 174.63		10 229.19				
85	A068	ORIA	28 405.64		31 599.17		32 952.91				
86	A069	VIK	18 682.68		27 676.04		28 056.00				
87	A070	MYRE	4 147.94		23 114.76		24 337.44				
88	A073	NICALEK PIERRE / PAUL LOUIS			626.66		1 894.17			5 071.28	
89	A077	BELLES RIVES		439.33	404.75			156.52	5 730.64	1 476.39	2 727.53
90	A078	AAMY		703.87	890.30		1 954.44		2 402.64	606.61	386.77
91	A079	GAUTIER	1 467.15	3 389.57	6 373.90			5 650.73	11 841.08	564.00	16 363.63
92	A080	OUARTANI MICHAËL	12 874.84		2 969.49		4 081.74		2 392.90	1 011.33	
93	A081	MAZOUZ Farid*			15 043.99		16 283.05				
94	A082	SAVELY / QUERIC		593.08	1 497.82		934.65				1 600.00
95	A083	BENMIMAN		581.52		827.88		801.48			
		TOTAL		434.28		760.48		335.40			
			1 109 347.05	20 742.49	1 006 169.80	13 198.50	963 963.32	17 292.19	169 393.31	37 665.38	41 328.42
54	A034	NOURRI MONIQUE					73 080.75				
		TOTAL CREANCES DOUTEUSES					73 080.75				

TOTAL COULEUR BLEU SOLDE > à 10K€	29 COPROPRIETAIRES

852 112.86
88.40%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE 2

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

UGGC AVOCATS

Monsieur Richard CARTA
Monsieur Luc-René CHAMOULEAU
Experts Judiciaires

A Marseille, le 20 novembre 2020

Réf. : CB / NB - 1900123
AFF. : METROPOLE AIX MARSEILLE - EXPERTISE POUR PROCEDURE DE CARENCE BATIMENT A PARC COROT
Par courriel : carta.architecture@wanadoo.fr ; l.r.chamouleau@syrec.fr;
Copie : marseille@AJAssocies.fr ; d.lopez@ajassocies.fr

DIRE N°3

Messieurs les Experts,

Nous venons vers vous dans le cadre du dossier cité en objet, à la suite de l'envoi du pré-rapport d'expertise relatif au **bâtiment A du Parc Corot**, situé sis 130, avenue de Corot à Marseille (13013). Nous vous prions de trouver ci-après les observations de la Métropole valant dire au sens des dispositions de l'article 276 du code de procédure civile.

Nous vous prions de croire, Messieurs les Experts, à l'assurance de notre considération.

Clarisse BAINVEL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « MALPASSE - COROT », 130 avenue Corot, dans le 13ème arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat principal et 7 syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H. L'emprise foncière de la résidence inclut également un petit centre commercial et des garages, également constitués en syndicats secondaires.

Par assignation en référé du 26 février 2016 (Pièce n°10), la Ville de Marseille a saisi le Tribunal de Grande Instance de Marseille afin que soit désigné un administrateur provisoire pour le syndic du bâtiment A du Parc Corot à Marseille, en raison de l'importance des impayés des copropriétaires, représentant 441% du budget, ainsi que l'état de dégradation avancé du bâtiment.

Par jugement du 13 janvier 2017 (Pièce n°10), pris en la forme des référés, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a, notamment :

- Désigné pour une durée de 3 ans la SCP GILLIBERT et associés en la personne de Maître Vincent Gillibert en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de l'ensemble immobilier PARC COROT ;
- Dit qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du décret du 17 mars 1967 ;

Par ordonnance du 31 août 2018 (Pièce n°11), la SELARL AJAssociés a été désignée en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT, pour la durée restant à courir à chacun de ses mandats.

Par arrêté d'insalubrité du 28 juin 2018 (Pièce n°8), le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot, qui précisait que :

- Un rapport du 27 juin 2018 établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'hygiène et de santé de Marseille établit que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ;
- La situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies.

Par conséquent, le Préfet des Bouches du Rhône a mis en demeure la copropriété, dans un délai de 8 jours, de :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès en raison de :

- La présence de nombreux branchements sauvages dans les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu (température relevée à 120°C) ;
- La présence sur la majorité des paliers, de pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant un risque de contact direct et d'électrocution ;
- L'ensemble des branchements sauvages ont été faits en fils de section non adaptés, non protégés et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution ;
- Les circulations verticales et horizontales ne possèdent plus d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité ;
- Les moyens de secours ont été rendus inutilisables pour la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches ;
- L'absence de possibilité de coupure d'électricité à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraîne également un risque pour les services de secours.

Cet arrêté a donné lieu à l'évacuation du bâtiment A entre le 29 novembre et le 16 décembre 2018. Les locataires titrés et propriétaires occupants ont été relogés dans le parc social de deux bailleurs (HMP et 13 Habitat) à l'initiative de la Métropole et du GIP MRU et la police a évacué les occupants sans titre qui ont été pris en charge temporairement.

Par ordonnances du 19 février 2019 et du 1er mars 2019 (Pièce n°13), les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par assignation du 26 mars 2019 (Pièce n°14), la SELARL AJASSOCIES a sollicité la désignation d'un expert afin de :

- Permettre d'établir l'importance du déséquilibre financier du syndicat ;
- La réparation des dettes par copropriétaires ;
- La nature et l'état des parties communes sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ;
- La nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

Par ordonnance du 10 avril 2019 (Pièce n°15), le Président du Tribunal de Grande instance de Marseille a :

- Ordonné une expertise judiciaire ;
- Désigné un collège composé de Monsieur Richard CARTA et de Monsieur Luc CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires investis de la mission suivante, **après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelés**, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous les documents utiles à la solution du litige :
    - Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ;
    - Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
    - Rechercher la nature et l'état des parties communes ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

  - Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
  - Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;
  - Faire toutes observations utiles.

- Donné acte à la Métropole Aix-Marseille Provence de son engagement à prendre en charge les provisions d'honoraires et frais d'expertise judiciaire ;
- Dit que la Métropole devra consigner au greffe dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la présente décision la somme de 5.000 € afin de garantir le paiement des frais et honoraires des experts ;
- Dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe dans le délai de 3 mois à compter de la présente décision et qu'ils devront solliciter une prorogation de ce délai s'il s'avère insuffisant.

Le 10 mai 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a procédé à la consignation des sommes.

Par courrier simple du 25 juillet 2019, Messieurs les Experts ont convoqué les parties à l'accédit n°1 le 25 septembre 2019 à 14h30 à la Maison de l'Avocat.

Il ressort du compte rendu de l'accédit n°1 (Pièce n°16), envoyé le 27 septembre 2019, que :

- Concernant la partie bâtiment, il apparait qu'aucun plan de l'immeuble n'est disponible ;
- L'expert architecte procèdera à un accédit sur place dans les meilleurs délais afin d'examiner les lieux et envisager dans quelle mesure il est possible de se dispenser de plans. A ce titre, la visite devra se faire en compagnie des gestionnaires qui assisteront l'expert sur place pour accéder à toutes les parties communes ;
- En ce qui concerne les travaux relatifs à l'aspect financier, AJ Associés a précisé que tous les documents comptables seraient mis à disposition au plus tard le 31 octobre 2019, soit :
  - Comptabilité du syndicat 2015 à 2019 ;
  - Etat des dettes par copropriétaire ;
  - Répartition des charges ;
  - Charges communes affectées à la copropriété ;
  - Etat des encaissements.
- La MAMP a convenu de transmettre une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par ordonnance de consignation complémentaire du 28 octobre 2019 (Pièce n°17), le Tribunal de Grande Instance a ordonné le versement d'une consignation complémentaire de 8.451,40 € par la Métropole Aix-Marseille Provence.

Par dire du 25 novembre 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a produit une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par ordonnance de prorogation de délai du 12 février 2020 (Pièce n°18), le Tribunal de Grande Instance a autorisé une prorogation de délai jusqu'au 30 juin 2020 pour le dépôt du rapport.

Par traité de concession du 15 mai 2020, la MAMP a confié à la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE diverses missions pour permettre la réhabilitation du site, notamment la démolition des bâtiments les plus dégradés (**Pièce n°21**).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par ordonnance de prorogation de délai du 13 octobre 2020 (Pièce n°19), le Tribunal de Grande Instance a autorisé une prorogation de délai jusqu'au 30 novembre 2020 pour le dépôt du rapport.

Par courrier du 2 novembre 2020 (Pièce n°20), le pré-rapport de Messieurs les experts a été envoyé à la société AJASSOCIES et au conseil de la MAMP.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DE L'ACCEDIT N°2 (dire n°2 du 24 mars 2020)

Il ressort du compte rendu de l'accédit n°1 du 27 septembre 2019 que :

- En ce qui concerne les travaux relatifs à l'aspect financier, AJ Associés a précisé que tous les documents comptables seraient mis à disposition au plus tard le 31 octobre 2019, soit :
  - Comptabilité du syndicat 2015 à 2019 ;
  - Etat des dettes par copropriétaire ;
  - Répartition des charges ;
  - Charges communes affectées à la copropriété ;
  - Etat des encaissements.

- La MAMP a convenu de transmettre une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Par dire du 25 novembre 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a produit, comme demandé par Messieurs les Experts, une note technique sur l'état des immeubles en rappelant les mesures d'urgence prises.

Il apparait cependant que les documents relatifs à la comptabilité du syndicat du bâtiment A n'ont pas été transmis à Monsieur CHAMOULEAU.

Etant donné que :

- Le bâtiment A du Parc Corot est vide ;
- La partie technique de l'expertise est presque finie ;
- La date de dépôt du rapport d'expertise est le 30 juin 2020

Il conviendrait d'inviter AJASSOCIES à remettre très rapidement les documents financiers sollicités.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DU PRE-RAPPORT DU 2 NOVEMBRE 2020

3.1. S'AGISSANT DU RAPPORT COMPTABLE REDIGE PAR MONSIEUR CHAMOULEAU

3.1.1. LE PRE-RAPPORT CONTIENT UNE ERREUR MATERIELLE

A la lecture du pré-rapport, il apparait qu'il contient une erreur matérielle. Ainsi, nous avons relevé qu'à la page n°7, il est écrit que :

> « *Par arrêté du 23 novembre 2019 numéro 2018-03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès.* »

Or, en l'espèce, l'arrêté a été pris le 23 novembre 2018 et **non 2019**.

3.1.2. EN RAISON DE LA DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES, LA MAMP A DÛ FINANCER LES TRAVAUX ORDONNES PAR L'ARRETE D'INSALUBRITE DU 28 JUIN 2018 ET PAR L'ARRÊTE D'INSECURITE IMMINENTE DES EQUIPEMENTS COMMUNS DU 23 NOVEMBRE 2018

Il ressort de la page n°7 du pré-rapport d'expertise que :

> « *un arrêté d'insalubrité n°2018-32 a été pris à l'encontre du syndicat principal du Parc Corot qui intègre notamment le SDC du bâtiment A, le 28 juin 2018 par le Préfet de Région. Par arrêté du 23 novembre 2019 numéro 2018-03014, le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès* ».

Afin d'avoir une présentation complète de la situation du bâtiment A du Parc Corot, la MAMP souhaiterait apporter certaines précisions.

L'**arrêté du 28 juin 2018** avait notamment mis en demeure les copropriétaires d'exécuter les mesures suivantes dans un délai de 8 jours à compter de la notification de l'arrêté :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A du Parc Corot ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

La MAMP a dû se substituer aux copropriétaires pour la réalisation des travaux d'office. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société FARINA pour des opérations liées à la gestion des eaux d'assainissement et d'eaux pluviales pour un montant total de 17.657,39 € (**Pièce n°22**) ;
- La société SERAMM pour des opérations d'assainissement pour un montant de 15.761,14 € (**Pièce n°23**).

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot. Il est ordonné notamment la neutralisation de tous les accès de l'immeuble par tous les moyens jugés utiles par les copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

De nouveau, face à l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de procéder à l'exécution de ces mesures, la MAMP a dû se substituer aux copropriétaires. Ainsi, c'est le concessionnaire EHI URBANIS AMENAGEMENT, mandaté par son concédant, qui a réalisé et financé des entreprises compétentes pour l'exécution de cet arrêté :

- La société AC ENTREPRISE afin de créer des murs condamnant l'accès aux logements pour un montant de 58.619,2 € (**Pièce n°24**) ;
- La société NS SECURITE a été chargée de la sécurisation du site afin de permettre aux entreprises neutralisant les accès au site de travailler en toute sécurité, pour un montant de 34.929,54 € (**Pièce n°25**) ;
- La société MBTP a été chargée de la fermeture de ces locaux pour un montant de 13.200 € (**Pièce n°26**) ;
- La société VPSITEX a été chargée de la sécurisation du site pour un montant de 13.752 € (**Pièce n°27**) ;

Le syndicat des copropriétaires n'était même pas en capacité de régler ces sommes, ce qui démontre sa défaillance même dans une situation menaçant la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble.

3.1.3. LA MAMP SOUHAITE QUE L'EXPERT CONSTATE ETAT DE FAILLITE DE LA COPROPRIETE DU FAIT DES 5 ANNEES DE NON-ENCAISSEMENT

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page 10, que :

« Le compte « copropriétaire » représente globalement 5 années de non-encaissement ».

La MAMP souhaite insister sur le fait que dès lors qu'elle représente 5 années de non-encaissement, la copropriété est considérée **en état de faillite**. Les 5 années de non-règlement des charges ont eu pour conséquence l'absence de fonctionnement normal du syndicat, qui se trouve aujourd'hui dans une situation de non-retour.

Ainsi, étant donné l'importance des dettes, et de l'impossibilité de recouvrer ces sommes, l'état de faillite ne peut qu'être constaté.

3.1.4. LE RACHAT DES APPARTEMENTS PAR LA CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE NE PERMETTRA PAS A TERME DE REMBOURSER LA CREANCE DES COPROPRIETAIRES DEFAILLANTS

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page n°11, que :

- « *Le cabinet AJAssocies m'a confirmé le 28 octobre 2020, le fait que les créances dues par les copropriétaires n'ont pas fait l'objet de provision dans la mesure où le concessionnaire désigné par la Métropole rachète les biens à minima au prix de la dette du copropriétaire envers le SDC. Il devrait donc y avoir un recouvrement de l'intégralité des créances. Dans la décision numéro 5 de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, il a été donné mandat au cabinet d'avocats GIRAUD-GAY pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires. Aucune action n'a cependant été lancée à ce jour, du fait du rachat par le concessionnaire des appartements. 16 appartements ont été rachetés à ce jour et 30 le seront d'ici janvier 2021.* ».

La MAMP souhaiterait apporter des précisions sur le cadre d'intervention de la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par traité de concession du 15 mai 2020 (Pièce n°21), la MAMP a confié à la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE diverses missions pour permettre la requalification du site, notamment la démolition des bâtiments les plus dégradés. Son rôle est notamment d'assurer la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérés dont il aura fait l'acquisition, afin de permettre la construction de logement hautement qualitatifs et performants énergétique. Ce traité a été conclu pour une durée de 8 ans.

Il ressort notamment de l'objet du contrat que :

> « *L'aménagement de cette zone doit permettre la mutation de ce quartier vétuste par réhabilitation ou la rénovation du bâti en apportant une offre diversifiée de logements, ainsi que la réalisation d'équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions de l'instauration d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et les autres quartiers.*
> *En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge l'ensemble des missions suivantes comprenant toutes les tâches concourant à l'objet de la convention :*
> - *Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation selon la procédure la plus appropriée en fonction des tranches affermies et présentées dans les articles 1.1 et 1.2, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération d'aménagement à long terme.*
> *A noter, que les immeubles A et C font actuellement l'objet d'une procédure de carence (expertise en cours), en vue de leur démolition ;*
> - *Réaliser les travaux de démolitions ;*
> - *Gérer et entretenir les biens acquis, occupés ou vacants ;*
> - *Neutraliser les logements ou immeubles acquis voués à la démolition ;*
> - *Assurer le relogement préalable aux démolitions ainsi que l'accompagnement et le suivi social des ménages de bonne foi, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés ;*
> - *Céder les logements ou les terrains à des personnes privées ou des partenaires institutionnels ;*
> - *Réaliser l'ensemble des études et des travaux de voirie, viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et installations diverses. Sur le plan environnementale et énergétique, l'opération doit être exemplaire, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, ainsi que la préservation de l'espace boisé au sein du périmètre ;*
> - *Assurer le suivi-animation des plans de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot (syndicat principal et syndicats secondaires) pour faciliter leur redressement ou dans l'attente de leur démolition en cas de déclenchement des tranches 1 et 2. »*

Ainsi, la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE a acquis quasiment 50% des logements du bâtiment A pour voie amiable. **Il est important d'insister sur le fait que ces rachats n'ont pas pour but de contrer la procédure de carence, mais sont complémentaires à cette procédure.**

Comme il ressort du traité et des constatations faites par Messieurs les Experts, les bâtiments A et C sont très détériorés et à terme sont voués à la démolition.

Le rachat à l'amiable a pour but notamment de rembourser certaines des créances. Le processus d'acquisition est lié aux missions confiées à l'aménageur dans le cadre du traité de concession. Ce sont les conséquences des acquisitions amiables qui font que les produits des ventes viennent

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

désintéresser tout ou partie des créanciers de la copropriété au vu de la dette des copropriétaires cédants. Cela vient donc apporter un « semblant » de trésorerie permettant de faire fonctionner très *a minima* le syndicat.

A ce jour, CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE arrive aux limites du possible des acquisitions amiables sur le bâtiment A et se heurte aux désaccords sur les termes de la négociation avec plusieurs copropriétaires et/ou à l'absence de retour d'autres copropriétaires.

Il est donc certain qu'il sera initié une procédure d'expropriation au bénéfice du concessionnaire, c'est-à-dire CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE, à la suite du prononcé de l'état de carence ce qui permettra d'assurer la maîtrise foncière et la prise de possession de l'intégralité de l'immeuble (avec, en ligne finale, la démolition du bâtiment).

Or, il n'est pas sûr que l'indemnité de dépossession qui sera fixée par le juge puisse couvrir l'intégralité des créances dues par les copropriétaires. **Il est certain qu'une grande partie des créances ne puissent pas être recouvrées.**

3.1.5. LA MAMP SOUHAITE APPORTER DES PRECISIONS SUR L'ABSENCE DE PROCEDURES EN RECOUVREMENT

Il ressort de la page n°11 du pré-rapport que :

> *« Dans la décision numéro 5 de l'assemblée générale du 4 septembre 2020, il a été donné mandat au cabinet d'avocats GIRAUD-GAY pour recouvrer les sommes dues par les copropriétaires. Aucune action n'a cependant été lancée à ce jour du fait du rachat par le concessionnaire des appartements. 16 appartements ont été rachetés à ce jour et 30 le seront d'ici janvier 2021. »*

La MAMP souhaite insister sur le fait que des propositions d'acquisition amiable ont été faites par la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE en priorisant les biens ayant une créance importante.

Par conséquent, il est cohérent de ne pas engager de procédures en recouvrement lorsque le bien est en cours d'acquisition et **cela ne démontre en rien l'absence de volonté de l'administrateur judiciaire d'essayer de redresser la situation financière de la copropriétaire**. **Au contraire, c'est grâce à ces ventes qu'il est possible d'apporter un « semblant » de trésorerie à la copropriété.**

3.1.6. LA MAMP SOUHAITE QUE L'EXPERT TIRE DES CONCLUSIONS DE SES CONSTATATIONS

Il ressort du pré-rapport d'expertise, page 16, que :

> *« 2.2.3 Etablir la réparation des dettes par copropriétaire*
> *Le tableau joint annexe 1 montre l'évolution de la dette par copropriétaire envers la copropriété, issue des états par le cabinet AJASSOCIES.*
> *On note ainsi que 29 copropriétaires ont un solde dû qui représente 88% des créances totales dues des copropriétaires. On note que les encaissements des copropriétaires de 169.393,31 € en 2016 ont fortement diminué en 2017 et 2018 et passent respectivement à 37.665,38€ et 41.328,42 €. »*

La MAMP souhaiterait que Monsieur l'expert tire une conclusion des constations faites sur la répartition des dettes par copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

De même, il a été fait la constatation suivante :

> « *il en ressort que la comptabilité du syndicat est à ce jour ni régulière ni sincère et qu'elle ne traduit donc pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées) et passifs non justifiés.* »

Sans remettre en cause ce constat, la MAMP estime que cette situation n'enlève en rien à la défaillance du syndicat des copropriétaires qui ne dispose aujourd'hui pas une trésorerie suffisante pour assurer la conservation de l'immeuble.

3.2. S'AGISSANT DU RAPPORT TECHNIQUE REDIGE PAR MONSIEUR CARTA

3.2.1. LA MAMP SOUHAITE APPORTER DES PRECISIONS SUR LES MESURES DE CONSERVATION ENGAGEES AU SEIN DU BATIMENT A DU PARC COROT.

Il ressort du pré-rapport d'expertise page 4 que :

> « *objet du litige :*
> *La copropriété du parc Corot construite dans les années 60 est composée de huit bâtiments. Le bâtiment A en R+12 présente actuellement des dégradations si importantes qu'il a fait l'objet d'un arrêté de péril en 2018 comprenant l'évacuation totale de l'immeuble* »

Il est important de préciser que le bâtiment A du Parc Corot a fait l'objet de deux arrêtés.

Par arrêté d'insalubrité du 28 juin 2018 (Pièce n°8), le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot, qui précisait que :

- Un rapport du 27 juin 2018 établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'hygiène et de santé de Marseille établit que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ;
- La situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies.

Par conséquent, le Préfet des Bouches du Rhône a mis en demeure la copropriété, dans un délai de 8 jours, de :

- Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

Les copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot étant dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations, la MAMP a sollicité la société URBANIS, dans le cadre de sa concession pour lutter contre l'habitat indigne, afin d'intervenir et d'exécuter en lieu et place des copropriétaires des obligations énoncées dans l'arrêté du 28 juin 2018. Ainsi, la carence de la copropriété a obligé la MAMP à intervenir et à exécuter les travaux (Pièce 21).

Par arrêté du 23 novembre 2018 (Pièce n°12), le Maire de la ville de Marseille a interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble A du Parc Corot avec neutralisation immédiate des accès en raison de :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence de nombreux branchements sauvages dans les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès ;
- La présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu (température relevée à 120°C) ;
- La présence sur la majorité des paliers, de pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant un risque de contact direct et d'électrocution ;
- L'ensemble des branchements sauvages ont été faits en fils de section non adaptés, non protégés et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution ;
- Les circulations verticales et horizontales ne possèdent plus d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité ;
- Les moyens de secours ont été rendus inutilisables pour la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches ;
- L'absence de possibilité de coupure d'électricité à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraîne également un risque pour les services de secours.

Cet arrêté a donné lieu à l'évacuation du bâtiment A entre le 29 novembre et le 16 décembre 2018. Les locataires titrés et propriétaires occupants ont été relogés dans le parc social de deux bailleurs (HMP et 13 Habitat) à l'initiative de la Métropole et du GIP MRU et la police a évacué les occupants sans titre qui ont été pris en charge temporairement.

De même, les copropriétaires du bâtiment A du Parc Corot étant dans l'impossibilité de sécuriser le bâtiment à la suite de l'évacuation, la MAMP a sollicité la société URBANIS AMENAGEMENT, dans le cadre de sa concession pour lutter contre l'habitat indigne, afin d'intervenir et d'exécuter en lieu et place des copropriétaires des obligations énoncées dans l'arrêté du 28 juin 2018. Ainsi, la carence de la copropriété à obliger la MAMP à intervenir pour sécuriser le bâtiment A.

3.2.2. LA MAMP SOUHAITE QUE DES PRECISIONS SOIENT APPORTEES SUR LES MONTANTS DES TRAVAUX ENVISAGES POUR LES PARTIES COMMUNES

Il ressort de la page 12 du rapport d'expertise que Monsieur l'Expert a chiffré les travaux nécessaires à la réhabilitation des parties communes.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous préciser si le montant de ces travaux est un chiffrage minimal ou si cela ressort d'une moyenne de devis faits par diverses entreprises spécialisées.

De plus, il saurait opportun de compléter ce tableau avec les coûts obligatoires induits des travaux, soit *a minima* :

- Le coût des études complémentaires avant travaux ;
- Le coût de la maîtrise d'œuvre ;
- Le coût de l'assurance dommage-ouvrages obligatoire.

Nous vous saurions gré de bien vouloir compléter le tableau afin d'intégrer ces coûts au pré-rapport d'expertise.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.3. LA MISSION N°6 DEFINIE PAR L'ORDONNANCE DU 10 AVRIL 2019 N'A PAS ETE REMPLIE PAR MESSIEURS LES EXPERTS

Pour rappel, **par ordonnance du 10 avril 2019 (Pièce n°14)**, le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

- Ordonné une expertise judiciaire ;
- Désigné un collège composé de Monsieur Richard CARTA et de Monsieur Luc CHAMOULEAU en qualité d'experts judiciaires investis de la mission suivante, après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dûment appelés, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous les documents utiles à la solution du litige :

    - Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment A du Parc Corot ;
    - Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
    - Rechercher la nature et l'état des parties communes ;
    - Indiquer la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants ;
    - Signaler en annexe du rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'ils constatent au cours de sa mission ;
    - Faire toutes observations utiles.

Cependant, en l'espèce, ni Monsieur CARTA ni Monsieur CHAMOULEAU n'ont rempli cette mission et ainsi aucune observation utile n'a été développée dans le pré-rapport d'expertise du bâtiment A.

Lors de la lecture du pré-rapport d'expertise, la Métropole Aix-Marseille Provence a déploré que les données techniques et financières n'aient pas été mises en perspective afin de statuer sur la carence du syndicat.

Par conséquent, la Métropole Aix-Marseille Provence sollicite de Messieurs les Experts qu'ils se prononcent sur la carence du syndicat de copropriété du bâtiment A du Parc Corot en raison de son incapacité à assurer l'entretien et la conservation du bâtiment et de mettre en place les dispositifs de sécurité indispensables en raison de son important déséquilibre financier. D'autant plus que cette incapacité à rétablir l'équilibre s'avère structurelle sur le long terme.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

***

Telles sont les observations, valant dire, que la Métropole Aix-Marseille Provence, souhaitait porter à votre connaissance.

Vous trouverez les pièces produites selon le bordereau n°3 également joint.

Nous adressons copie à notre contradicteur.

Nous vous prions de croire, Messieurs Les Experts, à l'assurance de notre considération distinguée.

Clarisse BAINVEL



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

UGGC AVOCATS

Bordereau de communication des pièces – BATIMENT A

POUR RAPPEL :

Pièce n°1 – Arrêté du 22 janvier 2016 portant création du Plan de Sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot.
Pièce n°2 – Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du 21 décembre 2017
Pièce n°3 – Compte rendu de réunion du 19 mars 2019 de la Commission du Plan de Sauvegarde du Parc Corot ;
Pièce n°4 – Dossier documentaire d'articles de presse
Pièce n°5 - Le parc Corot : une copropriété dans l'urgence, rapport et préconisation établie par Alexandra LOUIS, députée des Bouches du Rhône, Juillet 2018
Pièce n°6 – Affiche de l'association LE GRAND BLEU organisant le nettoyage des apports du Parc Corot
Pièce n°7 – Cagnotte LEETCHI pour financer le nettoyage du Parc Corot.
Pièce n°8 – Arrêté du 28 juin 2018, portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot.
Pièce n°9 :

- **Pièce n°9-1** - Diagnostic technique de la copropriété PARC COROT – Rapport de diagnostic ;
- **Pièce n°9-2** – Diagnostic économique et social du bâtiment A de la copropriété « Parc Corot »

Pièce n°10 – Jugement du 13 janvier 2017 du TGI pris en la forme des référés ;
Pièce n°11 – Ordonnance du 31 août 2018 ;
Pièce n°12 – Arrêté du 23 novembre 2019 ;
Pièce n°13 – Ordonnances du 19 février et 1er mars 2019 ;
Pièce n°14 – Assignation du 26 mars 2019 de SELARL AJAssociés pour désignation d'office ;
Pièce n°15 – Ordonnance du 10 avril 2019 ;
Pièce n°16 – Compte rendu de l'accédit n°1 ;
Pièce n°17 – Ordonnance de consignation complémentaire du 28 octobre 2019 ;
Pièce n°18 – Ordonnance de prorogation de délai du 12 février 2020 ;

Nouvelles pièces :

Pièce n°19 - Ordonnance de prorogation de délai du 13 octobre 2020 ;
Pièce n°20 - Courrier du 2 novembre 2020 ;
Pièce n°21 – Traité de concession avec la CDC HABITAT ACTION COPROPRIETE ;
Pièce n°22 – factures de FARINA du 2 janvier 2019.
Pièce n°23 – Factures de la société SERAMM ;
Pièce n°24 – Factures de la société AC ENTREPRISE ;
Pièce n°25 – Factures de la société NS SECURITE ;
Pièce n°26 – Factures de la société MBTP ;
Pièce n°27 – Factures de la société VPSITEX ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°24

Arrêté du 28 juin 2018 portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène concernant les espaces extérieurs du Parc Corot.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

AGENCE REGIONALE DE SANTE PACA
DELEGATION TERRITORIALE DES
BOUCHES-DU-RHONE

INSALUBRITE
n° 2018 - 32

Arrêté du 28 juin 2018 portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène, concernant les espaces extérieurs de la copropriété du
Parc Corot
130, avenue Corot 13013 MARSEILLE

-oOo -

Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

Vu le règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône, établi par arrêté préfectoral du 26 Mars 1979, modifié par l'arrêté du 22 décembre 1986 et particulièrement ses articles 23 et suivants, 42, 84, 85 et 119 ;

Vu l'arrêté du 1er septembre 2017 portant délégation de signature à Madame Marie- Emmanuelle ASSIDON, Préfète Déléguée pour l'Egalité des Chances ;

Vu le rapport motivé établi par Monsieur le Médecin Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de Marseille en date du 27 juin 2018 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que l'état des espaces extérieurs aux alentours du bâtiment A entraîne une insalubrité importante et de graves nuisances aux occupants ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'assainir les lieux et d'écarter tout risque de transmission de maladies ;

Sur proposition du Médecin Directeur du Service de Santé Publique et des Handicapés de la Ville de Marseille,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARRETE

ARTICLE 1 : Les propriétaires suivants :

- Lot 123 : Madame, Monsieur AIT-AMMAR Lakhd domiciliés 77, rue Peyssonnel 13003 Marseille
- Lot 143 : Madame AMULIUS Barbara domicilié 4, allée des Faisans 13013 Marseille
- Lot 112 : Messieurs ATTIA domiciliés 136, bd de la Libération 13004 Marseille
- Lot 104 : Madame BENJELLOUL domiciliée Res. Jas de Boufan – BT C2 – 8, rue Raoul-Feuillerant 13090 Aix En Provence
- Lots 19 et 27 : Monsieur BOURY-MIMOUNE Pierre-Myriam domicilié 15, rue Frédéric Mistral 13580 La Fare-les-Oliviers
- Lot 124 : Madame, Monsieur BOUSTAR Rabah domiciliés 340, rue du Jardin Secret – BT A – C/ Strelizias 06160 Juan Les Pins
- Lot 122 : Monsieur BOYER Jérôme 79, bd Icard – BT A1 – Résidence le Verdillon 13010 Marseille
- Lots 34 et 150 : Madame, Monsieur CAPUTO Paul domiciliés 22, square Belsunce 13001 Marseille
- Lot 141 : Monsieur CHERKI Khaled domicilié 341, bd Michelet – La Verdiere, BAT C10 – 13009 Marseille
- Lot 45 : Monsieur CHETIOUI Bachir domicilié Lot. Ainte Catherine – n°5 Les Embus 13190 Allauch
- Lot 117 : Monsieur DE GIOVANNI Josue domicilié 3, place du Merou – La Castellane 13016 Marseille
- Lot 09 : Madame, Monsieur EL AYOUBI Najid domiciliés Villa Horizon – 32, Traverse de la Madrague 13015 Marseille
- Lot 125 : Monsieur KHADRAOUI Mohammed domicilié 81, bd Anatole de la Forge 13014 Marseille
- Lot149 : Mademoiselle LEININGER Laurence domiciliée La Rouvière BAT A – 83, bd du Redon 13008 Marseille
- Lots 8 et 12 : Madame, Monsieur LEVY domiciliés Chez UFFI GESTION – 9, rue Saint Victoire 13006 Marseille
- Lot 126 : Monsieur MAOULIDA Mansour domicilié 10, rue Marathon – Les Lauriers – BAT A 13013 Marseille
- Lot 46 : Monsieur MATHIEU Anthony domicilié 5, av du Cmdt Soubielle 66000 Perpignan
- Lot 04 : Mademoiselle MOISSULI Sandia domiciliée 172, rue Félix Piat 13003 Marseille
- Lot 109 : Madame, Monsieur MOTRANI Tarik domiciliés Résidence Eden de Provence – 13, bd Gérard Philippe – BT A 13340 Rognac
- Lots 144 et 420 : Monsieur NICALEK Pierre domicilié 114, Place Jean Jaures 84120 Pertuis
- Lots 36, 43 et 139 : Monsieur NOTTIN Christian domicilié 3, rue de Navarin 75009 Paris
- Lot 127 : Madame, Monsieur NOURRI domiciliés 72, avenue des Tuilleres – BAT C 06800 Cagnes Sur Mer
- Lot 32 : Monsieur OUERTANI Michael domicilié Les Hirondelles – BT 10 13013 Marseille
- Lot 878 : Monsieur OUIS Oukacha domicilié Résidence Louis Villecroze – 15, rue Neoule 13013 Marseille
- Lot 05 : Monsieur PLAZAS Jean domicilié 1 bis, rue Alexandre Ribot 13004 Marseille
- Lots 115 et 128 : Monsieur POLI Stéphane domicilié 24, avenue Claude Monet – Les Lavandins, BAT I – 13014 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 80039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 - Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 13 et 18 : Mademoiselle RACHEDI Salima domiciliée 6, place de l'Amiral Muselier 13008 Marseille
- Lot 105 : Madame, Monsieur RANAIVOSON domiciliés Avenue Des Anciens Combattants – Les Amandiers Villa n°40 – 13700 Marignane
- Lot 118 : Madame, Monsieur SAHKI Abdelrhani domiciliés 4, bd Clos Gabriel – BT 2, Les Lavarets 2 13090 Aix En Provence
- Lot 120 : Madame, Monsieur SAHRAOUI El Hafnaoui domiciliés Parc Corot BAT A2 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 129 : Monsieur SAMAMA domicilié 23, bd Baille 13006 Marseille
- Lot 114 : Madame et Monsieur SARKIS/LEBRAS Fouka et Franco domiciliés Le Clos des Maronniers, BT B3 – 15, traverse des Maronniers 13012 Marseille
- Lot 148, 1053 et 1055 : Madame, Monsieur SARKISSIAN Artak domiciliés 72, allée de la Grande Bastide Cazaulx 13012 Marseille
- Lot 35 : Monsieur SKAF Fadi domicilié 5, rue Honore Estienne d'Orves 13127 Vitrolles
- Lot 31 : Monsieur TARASSOV Vladimir domicilié 184, avenue Saint Louis 13015 Marseille
- Lot 138 : Monsieur TOUAHRI Boubker domicilié 20 B, rue de Fontaine Ecu 25000 Besançon
- Lot 10 : Madame et Monsieur TRABELSI Nourredine domiciliés 48, rue Pierre Albrand 13002 Marseille
- Lot 133 : Monsieur AOUNI Imed domicilié 384, rue de Lyon 13015 Marseille
- Lot 151 : COPROPRIETE COROT A - COGEFIM FOUQUE domiciliée 225 rue Saint Pierre 13005 Marseille
- Lot 01 : Succession HANNATE Mohamed
- Lots 111 et 119 : SARL AML domiciliée 3, impasse Pichou 13016 Marseille représentée par Monsieur GRIMAUD
- Lot 17 : Succession LEROUGE domiciliée C/ Institut Pasteur - Bureau des Legs – Rue du Dr Roux 75724 Paris Cedex 15
- Lot 44 : SCI AVENIR IMMO domiciliée Les Villas de l'étoile 103, G16, rue Robert de Roux 13013 MARSEILLE, représentée par Monsieur RIVET MARTEL Stéphane
- Lot 06 : SCI BEGONIAS domiciliée Quartier Bourdin Ouest – Chemin de Bendel 13530 Trets, représentée par Monsieur SAKELLIS Claude
- Lot 23 et 575 : SCI BRAHAM domiciliée 4, bd Voltaire 13001 Marseille, représentée par Monsieur HADDAD Albert
- Lot 28 : SCI CARPAT 2 domiciliée 6 rue Niels Bohr 13013 Marseille, représentée par Madame CIMMINO Caroline
- Lot 107 : SCI CASTORS domiciliée 5 rue Farjon 13001 Marseille représentée par Monsieur ROYERE Franck et Monsieur REBOUH Denis
- Lot 07 : SCI CELESTE domiciliée Parc des 7 collines – 6, rue de Ailanthes 13011 Marseille, représentée par Monsieur KHAIAT Stéphan
- Lots 26, 29, 33, 37, 41 et 47 : Société CG CAPITAL domiciliée 121, avenue Michel Jourdan – Les caravelles A2 – 06150 Cannes La Bocca, représentée par Monsieur BRIKI Elyes
- Lot 25 : SCI CHRISTER domiciliée 11 rue du Colonel Schuler 13090 Aix En Provence, représentée par Monsieur ZIRNHELT Alain
- Lot 147 : SCI COLOMC domiciliée 51, rue Jaubert 13005 Marseille, représentée par Monsieur COLAPINTO Stéphane
- Lot 136 : SCI LE SPHINX domiciliée 46, bd des Talus 13011 Marseille, représentée par Monsieur BENNICI Vincent
- Lot 03 : FONDATION LES AMIS DE L'ARCHE domiciliée 12, rue Copreaux 75015 Paris

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 145 : SCI LOMBARD INVESTISSEMENTS domiciliée 20, chemin de la Sartan 13013 Marseille
- Lot 42 : SCI OMBENI domiciliée 206, chemin du Poucet 13190 Allauch, représentée par Monsieur LAURIA Emmanuel
- Lot 137 : SCI PARDES domiciliée 23, bd du Vaisseau 13009 Marseille, représentée par Monsieur PALOMBO Albert
- Lot 11 : Indivision REY GENEVIEVE domiciliée Résidence La Paquerie – 17, impasse des Aurengues 13013 Marseille
- Lot 131 : Syndicat de Copropriété PARC COROT SYNDIC GENERAL domicilié Parc Corot Syndicat Général – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 130 : SARL SUD IMPORT domiciliée 330 bd des Amandiers 04100 Manosque, représentée par Monsieur CAPUTO
- Lots 16, 22, 106, 135, 142, 422 et 506 : SCI AAMY domiciliée 292, avenue du Prado, Villa d'Este-Prado Verde 13008 Marseille, représentée par Monsieur LIRSAC Bernard
- Lots 146 et 505 : SCI MYRE domiciliée 15 B, rue Frédéric Mistral 13580 La Fare Les Oliviers, représentée par Monsieur BOURY Pierre
- Lots 134, 579, 587, 591, 594, 673 et 853 : SCI GAUTIER domiciliée 1 impasse de la Larre 83640 Saint Zacharie, représentée par Monsieur GAUTIER Louis
- Lot 133 : Monsieur AOUNI Imed domicilié 384, rue de Lyon 13015 Marseille
- Lot 510 : Mademoiselle ABDEREMANE Marianna domiciliée 86, boulevard Pont de Vivaux – BT 5 – 13010 Marseille
- Lot 436 : Madame ABOUBACAR Zalhatr domiciliée 56, avenue Corot - BT 11 – 13013 Marseille
- Lot 443 : Madame, Monsieur ABOUDOU Said domiciliés Quartier la Maurelette – 1, place du Vieux Platane 13015 Marseille
- Lot 440 : Monsieur AGUENI Mekhtar domicilié Lotissement Lorette – Villa 59 – 13016 Marseille
- Lot 421 : Monsieur APARICIO / BARRACO Jérôme domicilié 93, traverse de Party – Le Jardin des Batarelles 13014 Marseille
- Lot 433 : Madame, Monsieur BARAN Sefik domiciliés Parc Corot - BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 434 : Madame, Monsieur BETITO-FERROUM Franck domiciliés Square Longchamps, BAT E – 147, avenue C. Flammarion 13004 Marseille
- Lot 489 : Madame, Monsieur BODY Christophe domiciliés 36, rue Boscary 13004 Marseille
- Lot 512 : Monsieur BONNETTE Flavien domicilié 26, chemin de Marcadal 34510 Florensac
- Lot 498 : Monsieur BOUCHRA Rachid domicilié 12, rue des Gardians – Le Mail BT E – 13014 Marseille
- Lot 514: Madame, Monsieur BOUGHDA Mohammed domiciliés 137, avenue du Merlan – Résidence L'échiquier, BAT A – 13014 Marseille
- Lot 441 : Madame, Monsieur CANO Joseph domiciliés Parc Corot, BT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 432 : Monsieur CARRERE Joël domicilié 12, avenue Saint-Jérôme 13100 Aix En Provence
- Lot 435 : Monsieur CHAIB AINOU Aziz domicilié 12, traverse du Siphon – Résidence Cap Terre BAT L – 13013 Marseille
- Lots 413, 491, 571 et 1078 : Monsieur CHAIB AINOU Farid domicilié 155, rue d'Endoume 13007 Marseille
- Lot 518 : Monsieur CHANARD Jacques domicilié Les moulinards 89240 Chevannes

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 50039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 - Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 495 : Madame, Monsieur DJAHLAT Abdelkrim domiciliés Résidence Aigue Marine, BAT A – 338, rue Saint-Pierre 13005 Marseille
- Lot 415 : Madame, Monsieur HABAIEB Habib domiciliés Parc Corot BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : Madame et Monsieur HALIKIOPOULOS Max et Fabienne domiciliés BT 6A, Résidence Montleric – 177, chemin de St Antoine 13015 Marseille
- Lot 499 : Mademoiselle HEZZI Hajer domiciliée Ecole Canet Ambrosi – Bd de la Maison Blanche 13014 Marseille
- Lots 430 et 496 : Monsieur HOUSSEIN Rifki domicilié Res les Jardins des Pécheurs – 5, rue Dumas 30000 Nimes
- Lot 419 : Madame KORKMAZ Sibel domiciliée Parc Corot, BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 998 : Madame, Monsieur LUC Jacques domiciliés Parc Corot, BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 492 : Madame M'HATELI Leila domiciliée 10, rue de la République 13001 Marseille
- Lots 438 et 444 : Monsieur MAHE Johan et Madame CHAMBERLAND Sylvie domiciliés 52, bd Michelet 13008 Marseille
- Lot 424 : Madame, Monsieur NECIRI Abbes domiciliés 264, chemin de Morgiou, BT 1 – 13009 Marseille
- Lot 426 : Monsieur PUJA Pascal domicilié 12, traverse Merlin 13015 Marseille
- Lots 423 et 445 : Madame ROUGIER Jasmine domiciliée 4, rue de la Planche 75007 Paris
- Lot 521 : Madame, Monsieur SALAMITE Lionel domiciliés Avenue Etienne Cucca – 41, le Clos du Relais 13190 Allauch
- Lot 508 : Madame et Monsieur SICOT/DETAILLEUR Anassis domiciliés 23 - 25 rue de Pologne 13010 Marseille
- Lots 494 et 517: Monsieur SOILHI Mohamed et Madame ALI AMADI Fatou domiciliés 231, chemin du Roucas Blanc 13007 Marseille
- Lot 519 : Monsieur VAHANT DIT Moutaffian domicilié Cabinet Villemain – 8, place Paul Cézanne 13006 Marseille
- Lots 425 et 646 : Monsieur CARBONE Laurent et Madame CARBONE Véronique domiciliés 8, allée des Aludons 13821 La Penne Sur Huveaune
- Lots 509, 611, 690, 733 et 734 : Monsieur FILIPPI Jean-François domicilié 11 C, avenue Jean Moulin 13100 Aix En Provence
- Lot 891: Monsieur ISSA Said domicilié 55, traverse Moulin de la Vilette 13003 Marseille
- Lot 503 : SCI 73 domiciliée 11, avenue du Terme 13380 Plan De Cuques, représentée par Monsieur UTHURRIAGUE Christophe
- Lot 500 : SCI APPART 13 domiciliée 117 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille, représentée par Monsieur LIAZID Zoubir
- Lots 140, 490 et 834 : SCI BELLLES RIVES domiciliée 1, avenue Maréchal Foch 06220 Vallauris, représentée par Monsieur CHARFI Hassen
- Lot 442 : SARL GIBBES & CO domiciliée 32 bis, chemin de Gibbes 13014 Marseille, représentée par Monsieur MOROSSINI Charles
- Lot 516 : SCI IMRAN domiciliée 851, avenue Guillaume Dulac – Résidence Grand Horizon 13600 La Ciotat, représentée par Monsieur FILALI Zachari
- Lot 501 : SCI LES TROIS BRICOLES domiciliée 4, bd Voltaire 13001 Marseille, représentée par Monsieur HADDAD Albert
- Lots 431, 502 et 511 : SCI MARJOM domiciliée 6 rue du Champ Charraud 38240 Meylan, représentée par Madame PANZARELLA Marie-France
- Lot 504 : SCI MOJHED domiciliée 37 Chemin de l'Americaine 13015 Marseille, représentée par Monsieur MEJHED Abdelmajid

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 21, 30, 38 et 507 : SCI ORIA domiciliée 11, avenue Colonel Schuler 13090 Aix En Provence, représentée par Madame ZIRNHELT Liliane
- Lot 513 : SCI PHOCEA APPART domiciliée 117 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille, représentée par Monsieur LIAZID Ismaël
- Lot 497 : SNC PRO-IM domiciliée CP13 - LOG/IMO - Gestion du Patrimoine – 25, chemin des 3 Cyprès – CS 70392 – 13097 Aix En Provence Cedex 2, représenté par Monsieur GONNARD Alain
- Lot 437, 439 et 515 : SDC COPRO PARC COROT BLOC C domicilié Parc Corot Syndicat BAT C – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1064 : SCI TASAYA domiciliée 3, rue de la Cave 13390 Auriol, représentée par Madame LIAZID Sandra
- Lot 418 : SCI VIKING domiciliée Vallon de la Folie 13960 Sausset Les Pins, représentée par Monsieur LAUNOIS Marc
- Lot 429 : Indivision ZIA DINKHA domiciliée 14, rue Ernest Renan 75015 Paris représentée par Mademoiselle ZIA Sylvie
- Lots 427 et 713 : SCI L.3.A domiciliée Village des Hauts Bois – 15, Impasse des plantes 13013 Marseille, représentée par Monsieur NIGNOL Thierry
- Lot 414, 428 et 822: SCI LES OLIVIERS 84 rue de Lodi 13006 Marseille, représentée par Madame CURTEL Marie
- Lot 548 : Monsieur et Madame DE BARDON DE SEGONZAC / COCCOZ domicilié C/O Cabinet CHABERT – 2, rue Moustier BP 70032 13484 Marseille Cedex 20
- Lot 589 : Madame, Monsieur DEROUCH Ismail domicilié Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 617 : Madame et Monsieur DESPLATS Georges domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 616 : Monsieur DESPLATS Michel domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 619 : Monsieur DORDAIN Jean-François domicilié 22, allée de l'Agachon du Roi 13015 Marseille
- Lot 642 : Monsieur FRANCO BOUJALA Richard domicilié 54, bd de la Fédération – BAT Les Iris 13004 Marseille
- Lots 588 et 1074 : Madame GERLING Jacqueline domiciliée Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 639 : Monsieur JOUVIN René domicilié Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 554: Madame KATTOUM Zorha domiciliée Parc Corot BAT BD7 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 573 : SCI OCL domiciliée Les Gemaux – 8, rue Tournon 13004 Marseille, représentée par Monsieur DOUBOUY Olivier
- Lot 572 : SCI V.B domicilié 136, rue du Commandant Rolland 13008 Marseille, représentée Madame NATHAN Annie
- Lot 676 : Madame, Monsieur ABDALLAH Farouk domiciliés Parc Corot BT E13 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 653 : Monsieur BACHRA Brahim domicilié Parc Corot - BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 671 : SCI DE SUEZ domiciliée 9, rue de Suez 13007 Marseille, représentée par Monsieur COSTAMAGNA Grégory
- Lot 667 : Monsieur HUYNH Tri-Dung domicilié Parc Corot BAT E13 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 80039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 - Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 675 : SCI IMMO-OVIS domiciliée Campagne Party n°12 – 88 chemin de Party 13013 Marseille, représentée par Madame KAMIR Soraya
- Lot 669 : Monsieur JOUMAILI Nordine domicilié Lieu-dit : La Lune 19500 Jugeals-Nazareth
- Lot 654 : Madame, Monsieur KATTOUM Rabat domiciliés 2, bd Gueydon – Résidence Valmont, BT C APPT 20 – 13013 Marseille
- Lot 668: LABRE IMMOBILIER domicilié 23 rue Pavillon 13001 Marseille représenté par Monsieur LABRE Hervé
- Lot 670 : Monsieur LOPEZ GOMEZ Marçolino domicilié 23, bd Louis Guichoux – Le Canet 13014 Marseille
- Lot 648 : Monsieur MESSAOUDI Abdelrhafour domicilié Rés. Les Bois de l'Aune BT E – 5, place Victor Schoelcher 13090 Aix En Provence
- Lot 651 : SCI NIBENEL domiciliée Pce de la Préfecture – Les Goudes 13008 Marseille, représentée par Monsieur CAPARROS Guy
- Lot 652 : SCI OCA domiciliée 4, avenue du Maréchal Leclerc 13470 Carnoux En Provence, représentée par Monsieur POLO Christian
- Lot 672 : Monsieur PARTOUCHE Marc domicilié 5, rue Chalgrin 75116 Paris
- Lot 674 : SCI ROOMATE domiciliée 83, bd de la Libération 13001 Marseille, représentée par Monsieur PERSOGLIO Jean
- Lot 645 : Madame, Monsieur SAID MZE MBABA domiciliés Parc Corot BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 649 : Madame, Monsieur SAIDI Brahim domicilié 101, rue Alphonse Daudet 13013 Marseille
- Lot 665 : SDC PARC COROT BAT E domicilié Parc Corot Syndicat BAT E – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 650 : Mademoiselle SITINA Mze Said domicilié Parc Corot BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 666 : Madame, Monsieur TEMDJIRT Smail domiciliés Résidence Bellavista BT 4 – Rue Montée Voisin 83150 Bandol
- Lots 647, 691, 788, 854, 919 et 957 : SCI LA PHOCEENNE IMMOBILIERE domiciliée 9 bd Coste 13014 Marseille, représentée par Monsieur JOUMAILI Nordine
- Lot 695 : Madame, Monsieur ABDELKRIM Mohamed Parc Corot BT F14 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 731 : Madame, Monsieur AHMED ALI Mohamed domiciliés 137, avenue de la Rose 13013 Marseille
- Lot 715 : Monsieur BARRET Jean Pierre domicilié SCI ELYSEE LOCATION BP 45 13321 Marseille Cedex 16
- Lots 689 et 697 : Madame, Monsieur BECHIR Boussaha domiciliés Cite Font Vert, BT C4 –Chemin de Sainte Marthe 13014 Marseille
- Lot 714 : SCI BELLADAROM domiciliée 24, rue d'Hautpoul 75019 Paris, représentée par Monsieur BELLAICHE Philippe
- Lot 694 : Monsieur BERGESE Patrice domicilié 39, rue Causemille 13003 Marseille
- Lot 717 : Madame, Monsieur BOUKOULT Dahmane domiciliés Parc Corot, BT F15 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 718 et 858 : SCI D.2.S domiciliée Parc Corot, BAT G – 130 avenue Corot 13013 Marseille, représentée par JOUMAILI Fathi
- Lot 696 : Madame DAMIANOS Catherine domiciliée 45, bd Général Nollet 13012 Marseille
- Lot 693 : Monsieur FRANC Jérôme domicilié Quartier Colombier 13780 Cuges Les Pins

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 721 et 1065 : Madame, Monsieur GALLOY François domiciliés 2, rue Maréchal Fayolle 13004 Marseille
- Lot 730 : Madame GOMIS Jean domicilié Parc Corot BAT F16 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 716 et 720 : Madame, Monsieur HARYAULI Said 173, chemin de la Gelatine – BT F, Résidence Terre de Guarance 13400 Aubagne
- Lot 735 : Indivision KCHAOU HABIB domiciliée 190, rue de Lyon 13015 Marseille, représentée par Monsieur KCHAOU Kamel
- Lot 737 : Monsieur KHENICHE Aymen domicilié 31, bd Madeleine Remuzat 13013 Marseille
- Lot 738 : SCI LA JAINE domiciliée 31 rue de la Rotonde 13001 Marseille, représentée par Monsieur MICHEL Franz
- Lot 729 : SCI L.H IMMOBILIER domiciliée Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Madame LEKHETARI Loubna
- Lot 712 : SCI ORGANISATION 2 domiciliée Résidence Val des Bois BT B – Chemin du Vallon de Toulouse 13009 Marseille
- Lot 736 : Madame, Monsieur RAHMOUNI Mohamed domiciliés 5, bd Nardy 13013 Marseille
- Lot 739 : Madame SIAF Houria domiciliée La Savine BAT K n°46 – 99, bd de la Savine 13015 Marseille
- Lot 732 : Indivision SISSAN LHOUCINE domiciliée 6, rue des Fauvettes 95160 Montmorency, représentée par Monsieur SISSAN Mounir
- Lot 719 : SCI TRUST domiciliée 18 bd de la Pugette 13009 Marseille, représentée par Monsieur TRABELSI Ytro
- Lots 15, 20, 48, 110, 121, 132, 692, 898, 949 et 1073 : SCI ROXANE domiciliée 46 rue Pierre Albrand 13002 Marseille, représentée par Mademoiselle RAISSI Leila
- Lot 832 : Madame, Monsieur ADDED domicilié Parc Corot BT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 798 : Monsieur ADEDJOUMON Frédéric domicilié 45, avenue Louis Bleriot – Lotissement la Bastide LOT 3 – 13014 Marseille
- Lots 881 et 883 : Monsieur ADEDJOUMON Frédéric et Madame DAGHENA Prescillia domiciliés 45, avenue Louis Bleriot – Lotissement la Bastide LOT 3 – 13014 Marseille
- Lot 825 : Monsieur ADRIANO Jean-Pierre domicilié 6, rue Dupré 13011 Marseille
- Lot 824 : Monsieur ARAB Smail domicilié La Parade Haute C5 – Imp Argelas – 336, Chemin de Palama 13013 Marseille
- Lot 857 : SCI B.F domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130 avenue Corot 13013 Marseille, représentée par JOUMAILI Bouchra
- Lot 754 : SCI BACHIRI & FILS domiciliée 15, rue de Versailles, BAT B 13003 Marseille, représentée par BACHIRI Rabah
- Lot 820 : Madame BARRENA Soledad Cano domiciliée Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 795 et 852 : Mademoiselle BELTRANDO Marie-Christine domiciliée 101, chemin des Paroyes – Les Médecins 13013 Marseille
- Lot 800 : Madame, Monsieur BEN MAHMOUD Mohamed domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 797 : Monsieur BENARABE Abdelkader domicilié 166, rue Paradis 13006 Marseille
- Lot 780 : Monsieur BENCHAOU Salim domicilié Parc Corot BAT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 762 : Monsieur BENLARBI Karim domicilié Cité Bellevue, ESC 39 – 56, avenue Corot 13013 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 80039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 / Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 760 : Madame, Monsieur BERGE-SICARD Jean-Marie domiciliés 1, ave Delattre de Tassigny 13870 Rognonas
- Lot 794 : Madame BERTE Gaetane domiciliée Parc de la Perussonne 2 – 30, avenue de l'Amitié 13400 Aubagne
- Lot 829 : Monsieur BOUAYAD AGHA Bennamar Mustapha domicilié Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 784 : Madame, Monsieur BOUDAOUD Benamar domiciliés Parc Corot BT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 827 : Madame CHIZAT-RASHER Yvonne domiciliée Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 781 : Monsieur CREMONA Pierre-Henry domicilié 90, avenue des Chutes-Lavies – Parc Super Beauvoir BAT C1 – 13004 Marseille
- Lot 849 : Madame DJAFER Yamina domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 831 : Mademoiselle FAHEM Amar domiciliée 58, bd de la Gardiette – La Batarelle Haute 13013 Marseille
- Lot 793 : Mademoiselle FAHEM Nadia domiciliée 58, bd de la Gardiette – La Batarelle Haute 13013 Marseille
- Lot 756 : Madame FANELI domiciliée Chez Mme CIMMINO Caroline – 19, rue Raymond Teisseire – Le Phoenix BAT B, 13008 Marseille
- Lots 850 et 874 : Madame FAREAU Annie domiciliée 136, rue du Cdt Rolland – Villa les Aureades 13008 Marseille
- Lot 758 : Madame, Monsieur FERAUD-BRASSART Alain et Isabelle domiciliés 8, allée des Bartavelles – Lotissement les Severiers 13600 La Ciotat
- Lot 802 : Monsieur GUERINA Mohamed domicilié 52, avenue Corot - Les Eglantines, Imm 19 Bloc G 13013 Marseille
- Lot 801 : Madame, Monsieur HADDAR BRANDELLO domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 783 : Madame, Monsieur HALFAOUI Abdallah domiciliés Parc Corot BAT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 828 : Monsieur HASNI Fayçal domicilié Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 851 : Monsieur HASNI Mohamed domicilié Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 782 : SCI IMMOBILIERE MARSEILLAISE domiciliée 2, allée olivier de Serres 13127 Vitrolles, représentée par Monsieur IKHERBANE Ali
- Lot 856 : Madame INGOGLIA Marianne domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 785 : SCI JUANDI domiciliée 2 bis, chemin des Bourgailles 13820 Ensues La Redonne, représentée par Monsieur ROUSSEL Franck
- Lot 821 : Madame, Monsieur KEMOUN Youb domiciliés Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 818 : Madame, Monsieur LUGASSY-MEYER domiciliée Résidence Le Claudel Parc, BAT D – 151, bd Paul Claudel 13010 Marseille
- Lot 882 : Monsieur MARTIN Michel domicilié 35, rue Crillon 13005 Marseille
- Lot 761 : Monsieur MINASSIAN Migran domicilié Rue Vratsian – BAT 84/1, Appt 35 – 00070 Erevan Arménie
- Lot 799 : Madame MMADI Marie et Monsieur BERLBACHIR Boumedienne domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 50039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 / Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 830 : Mademoiselle MOHAND OUSSAID Rafika domiciliée La Savine BAT E3 – Chemin Vallon des Tuves 13015 Marseille
- Lot 823 : Madame, Monsieur MOUHEB Salem domiciliés 74, bd Icard Prolongé – Parc Verdillon BAT 7 – 13010 Marseille
- Lot 876 : SCI NOEXIME domiciliée Rue du Midi - Le Plan 13590 Meyreuil, représentée par Madame DAGAULT Stéphane
- Lot 786 : Monsieur POUPAUD Nicolas domicilié Le Garaguay 13770 Venelles
- Lot 753 : SCI PROBANTE domiciliée 32 bis, chemin de Gibbes 13014 Marseille, représentée par Monsieur BOINET Samuel
- Lot 877 : Monsieur RAHIBE Khalid domicilié 52 bis, Bld Louis Villecroze 13014 Marseille
- Lot 787 : Madame, Monsieur SADAQ Jalal domiciliés 11, traverse Adoul 13015 Marseille
- Lots 819 et 1007 : Madame, Monsieur SALVAT Christian domiciliés Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 855 : Madame, Monsieur SBAGHI Lahouri domiciliés Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 796 : Mademoiselle SOBHI Aicha domicilié Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 880 : Madame, Monsieur STITI SADOK DA CUNHA NOVAIS domiciliés 41, bd Charles Moretti – La Marine Bleue BT B2, LOG 215 – 13014 Marseille
- Lot 779 : Monsieur TOURNE Brahim domiciliés 73, avenue Jean Compadieu – La Pigatelle BAT C3 – 13012 Marseille
- Lots 24, 417, 493 et 817 : SCI VIK domiciliée 75 allée de la Grande Bastide Cazaulx 13011 Marseille, représentée par Monsieur MILOUDI Karim
- Lot 833 : Madame VU Anne domiciliée 2, rue Boissy d'Anfglas 32000 Auch
- Lot 878 : Madame, Monsieur OUIS Mohammed domiciliés Parc Corot BAT G23 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 935 : Monsieur AMZALLAG domicilié Agence Guis – BP 2215 – 13208 Marseille Cedex 01
- Lot 956 : Madame, Monsieur ARIBAT Jean-Luc domiciliés Avenue Alphonse Daudet – BAT A 13127 Vitrolles
- Lot 950 : Madame, Monsieur BOUKOULT Miloud domiciliés 24, bd Schloesing – Résidence Besançon BAT F2 – 13009 Marseille
- Lot 915 : Madame BRAUN Chantal domiciliée Pour Indivision Braun – 29, rue du Sud 13003 Marseille
- Lot 934 : Madame, Monsieur BRIEUGNE domiciliés 67, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 936 : Messieurs BURESI François et Ernest domiciliés Parc Corot BT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 960 : Monsieur COURSELLE Philippe domicilié 31, avenue de Bois Luzy 13012 Marseille
- Lot 895 et 896 : Monsieur DE SOUSA BRITO Benigno domicilié Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 918 : Madame, Monsieur EL KHAMALI Mohamed domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : SCI FOUDI domiciliée 9 BIS, ave Jules Rollandin 13380 Plan De Cuques, représentée par Madame DI LELIO Mireille
- Lot 917 : Monsieur GAUTIER William domicilié 8, impasse Gardey 13008 Marseille
- Lot 955 : Madame GUERROUI Sarhouda domiciliée Parc Corot BAT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 545, 759 et 937 : Madame JARJOURA SEGHIR Marcelle domiciliée Villa le Mas – Impasse Julien les Olives 13013 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 50039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 880 820 / Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 913 : Madame, Monsieur KACIOUI Mohamed domicilié Résidence le Mediterrania, BAT A – 13, bd Barry 13013 Marseille
- Lot 897 : Madame KIENNE Jeannine domiciliée Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 614 : Madame, Monsieur LEKHETARI Salah domiciliés Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 953 : SCI LES 4 DIL domiciliée 8 rue de Madagascar 13006 Marseille, représentée par Monsieur DI LELIO Pierre
- Lot 893 : Madame, Monsieur MAACHAOUI Hatem domiciliés 2190 Domaine de Tournon – Route des Pinchinats 13100 Aix En Provence
- Lot 911 : Monsieur MARKARIAN Avo domicilié Hôtel de Toulon – 20, rue Mazagran 13001 Marseille
- Lot 890 : Monsieur MEFTAH Mohamed Tayeb domicilié Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 914 : Madame, Monsieur MOULAY MEBAREK Mohamed domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 938 et 942 : Monsieur MOUSSAOUI Nabil domicilié Parc Corot Syndicat Général BT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 889 : SCI NASSRINE domiciliée 124, chemin des Bourrély 13015 Marseille, représentée par Monsieur BOUSSOUF Abdelkader
- Lots 951 et 1054 : Monsieur OLIVIERI Maurice domicilié 12, bd du Général Brissac 13014 Marseille
- Lot 892 : Monsieur PERRIN Hervé domicilié 80, rue Rouget de Lisle Apt CC807 – 92000 Nanterre
- Lot 894 : Monsieur SALUR Markos domicilié 27, rue St Georges 13013 Marseille
- Lot 920 : SDC PARC COROT BLOC H domicilié Parc Corot Syndicat BAT H – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 958 : Monsieur SETTI Pierre domicilié Les Caillols – 3, traverse du Moulin à Huile 13012 Marseille
- Lot 933 : Madame, Monsieur SO Bertrand domiciliés Parc Corot BAT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 912 : Monsieur TIGRINE Salim domicilié 29, bd de Paris 13002 Marseille
- Lot 951 : Madame, Monsieur TOMA Gabriel domiciliés 84, ave. De Frais Vallon – Lotissement 1 – 13013 Marseille
- Lot 952 : Mademoiselle VENEZIANO Manon domiciliée Résidence St Anne BAT 2 – 286, avenue de Mazargues 13008 Marseille
- Lot 940 : Madame, Monsieur VULLO Daniel domiciliés 15, chemin des Plâtrières 13012 Marseille
- Lots 1080, 1081 et 1082: ACC CULTURELLE DE COROT domiciliée Parc Corot BT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Monsieur HAMADI Yacoub
- Lot 590 : Madame AFENTOULIDES Joséphine domiciliée 73, bd Camille Flammarion 13004 Marseille
- Lot 636 : Madame AIB BELOUAHEM Fathia domiciliée Résidence le Gyptis II BT1 – 25, rue Lautard 13003 Marseille
- Lots 1049, 1050 et 1051 : SCI AKBARALY domiciliée 208 bd Michelet 13008 Marseille, représentée par Monsieur AKBARALY Ismael
- Lot 640 : Monsieur ALARCON Marcel domicilié Parc Corot BT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 1069 et 1070 : AMICALE CULTURELLE ST PAUL domiciliée Parc Corot BT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Monsieur HASSANI Ismael

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 826 : Madame, Monsieur ANNAN domiciliés Parc Corot BT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1043 : Monsieur BENMALEK Ali domicilié 11, rue des Capucines 13700 Marignane
- Lot 1090 : Madame BEZZAZ Fatiha domiciliée 2, impasse des Olivades 13015 Marseille
- Lot 1044 : Madame, Monsieur BOUZALIM Rachid domiciliés 10, rue du Muret – Campagne Larousse BAT A4 – 13014 Marseille
- Lot 1072 : Madame, Monsieur BUSSI Laurent domiciliés Quartier Champeaux BAT A – RN 102 – 07400 Le Teil
- Lot 553 : Madame, Monsieur CALDERO José domicilié Parc Corot BT D7 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 643 : Madame, Monsieur CALLUS domiciliés Parc Corot BT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 1059, 1060, 1061, 1062, 1068 et 1071: Monsieur CHAVE Laurent domicilié 5, chemin de la Pierre Blanche 13780 Cuges Les Pins
- Lots 1045 et 1046: Madame, Monsieur CHERIF Abdellaziz domiciliés 13, lotissement Capevaire 13130 Berre L'Etang
- Lot 875 : Madame, Monsieur DUPIECH Michel domiciliés 764 Rue Louis Bleriot 78530 Buc
- Lot 698 : Mademoiselle GADER Khadija domiciliée 4, rue de Gerin-Ricard 13003 Marseille
- Lot 576 : Messieurs GIRAUD Claude et René domiciliés Les Myosotis BAT D3 – Bd Louise Michel 13500 Martigues
- Lot 577 : Monsieur GOUBBA Toufik domicilié La Savine BAT K, n°46 – 99, bd de la Savine 13015 Marseille
- Lot 550 : Madame, Monsieur HAMMAMI Mohamed domiciliés Parc Corot Syndicat Général – 130, avenue Corot – BAT D7 – 13013 Marseille
- Lot 644 : Madame, Monsieur HEBEKA Brahim domiciliés Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 578 : Monsieur HIMEUR Karim domicilié 55, chemin de Château Gombert – Résidence Val des Pins BAT G2 – 13013 Marseille
- Lot 1075 : Madame, Monsieur JEMAAOUI Abdelhafid domiciliés Parc Corot BAT A1 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 108 : Madame KOMLUSKI Angèle domiciliée 43, la Croix Rouge 19330 Favars
- Lots 39 et 40: Monsieur KOMLUSKI Radivoj domicilié 43, la Croix Rouge 19330 Favars
- Lot 02 : Madame LABORIE Evelyne domiciliée Chemin de Pied Roubert 83149 Bras
- Lot 116 : Madame LAMY domiciliée 18, rue Virgile Marron 13005 Marseille
- Lot 1048 : Monsieur LIAZID Zoubir domicilié Chez SCI APPART 13 – 17, chemin de St Henry 13016 Marseille
- Lot 1077 : Indivision MEDYOUNI HASSEN domiciliée 31, avenue du Zodiaque 13015 Marseille
- Lot 954 : SARL MIDIMMO domiciliée 3 - 5 Cours Pierre Puget 13006 Marseille, représentée par Monsieur CHAUVIN Raphaël
- Lot 552 : Mademoiselle MONTEIRO Filomena domiciliée Parc Corot BAT D7 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1079 : Madame, Monsieur MOULAY MEBAREK Samir domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 740 : Monsieur MOUSSAOUI Kamel domicilié 6, rue de la Busserine BAT M2 – Boulevard Jourdan 13003 Marseille
- Lot 570 : SCI MSCA domiciliée 1, impasse Laurent Poudrette 13015 Marseille, représentée par Madame CHAIB AINOU Michèle

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 939 : Madame, Monsieur NDIAYE Ibrahima domiciliés 189, bd Chave – Résidence Chave St Michel 13005 Marseille
- Lot 547 : Madame, Monsieur OUSSAL ABOUCHE Samir et Bakhta domiciliés Parc Corot BAT D7 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1083 : Madame, Monsieur PARIS Francis domiciliés 32, rue des Polytres 13013 Marseille
- Lot 592 : Indivision PELOUZET/DECKYM domiciliée L'Aigue Bleue n°19 – 3, rue Mozart 13960 Sausset Les Pins
- Lot 549 : Madame, Monsieur PIQUERAS domiciliés Parc Corot BAT D5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1004: Madame PY Marie-Claude domiciliée 12, rue du Pontet 13007 Marseille
- Lot 635 : Monsieur RAMANANGASALAMA Ndrianja domicilié Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 973, 1052, 1056, 1057 et 1058 : Monsieur RICHARD Louis domicilié 100, route Léon Lachamp 13009 Marseille
- Lot 637 : Monsieur RIVA KARAKA Bruno domicilié Parc Corot BAT D11 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 612 : Monsieur ROECKLIN Robert domicilié 122, rue Roque Maurel – Cite Olympia, Apprt 208 – 31000 Toulouse ; Madame ROECKLIN Michele domiciliée Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille ; Monsieur ROECKLIN Jean-Claude domicilié H.L.M La Beaucaire, Apprt 1909, BAT 19 – 83000 Toulon
- Lot 618: Madame ROMEO Sauveur domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 585 : Mademoiselle ROUVIER Isabelle domiciliée C/O Mme ROUVIER NHO – Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : SCI S.A.M domiciliée 1, impasse Laurent Poudrette 13015 Marseille, représentée par Monsieur CHAIB AINOU Mehdi
- Lot 416 : Madame SALVO Antonella domiciliée Le Saint Etienne – 24, rue de Combattant AFN 06000 Nice
- Lot 638 : SCI SF PATRIMOINE domiciliée B.P 10 – Domaine Jean-Louis 13720 Belcodène, représentée par Monsieur BOINET Samuel
- Lot 755 : Madame SIMON Amina domiciliée 201, chemin de Gibbes – St Dominique BT A1 –13014 Marseille
- Lot 586 : Monsieur SLITI Antar domicilié 17, rue Deiss 13004 Marseille
- Lot 641 : Madame, Monsieur STEINMETZ/GERLING domiciliés Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 613 : Madame, Monsieur TALBI Ahmed domiciliés Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 574 : Monsieur TAMELGHAGET domicilié Chez GUIS IMMOBILIER CS 60004 - 20, rue Montgrand 13286 Marseille Cedex 06
- Lot 879 : Madame TASTAN Faiza domiciliée 82, bd de la Comtesse, BT 9 – 13012 Marseille
- Lot 1067 : Mademoiselle TAZRART Zahra domiciliée Parc Corot BAT F15 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1066 : Monsieur TE CHIN Alexandre domicilié 63, bd Eugene Pierre 13005 Marseille
- Lot 14 : SCI TNEGRE domiciliée 83 bd du Redon 13009 Marseille, représentée par Monsieur NEGRE Thomas
- Lot 123 : Madame TRON Jeannine 42, bd Pibouleau 13012 Marseille
- Lot 615 : Monsieur WAGNER Wilfried domicilié 117, bd Charles Livon 13007 Marseille

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 80039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 / Fax : 04 13 55 82 63
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 610 et 1063 : SCI YAB domiciliée Quartier du Bricard 13180 Gignac-La-Nerthe, représentée par Madame NATHAN Marie
- Lot 916 : Madame, Monsieur YACOUBI/DAZZI Nassim et Pauline domiciliés 1, bd des Fauvettes – Route de la Treille 13011 Marseille
- Lot 1076 : SCI YALTA TALI domiciliée Villa 1 – 34, chemin Joseph Aiguier 13009 Marseille, représentée par Monsieur JOURNO Samuel
- Lot 757 : Madame YAN Huijie domiciliée Parc Corot BAT G17 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

sont mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent arrêté :

- débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;
- prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;
- faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A.

ARTICLE 2 : En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire de Marseille ou, à défaut, le Préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais des propriétaires sans autre mise en demeure préalable.

La créance de la collectivité qui a fait l'avance des frais, sera recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié au syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de l'administrateur provisoire, Maître Vincent Gillibert - SCP THEVENOT PARTNERS - domicilié, 11 rue Venture 13001 Marseille. Il sera également affiché en mairie de secteur, ainsi que dans la copropriété.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Région PACA, Préfet des Bouches du Rhône, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la Santé (Direction générale de la santé- SD7C-8, avenue de Ségur 75350 PARIS 07 SP).

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du Tribunal Administratif de Marseille, 22 - 24 rue Breteuil 13281 Marseille cedex 6 dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 5 : Le Préfet des Bouches-du-Rhône, le Maire des 13ème et 14ème arrondissements de Marseille, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé PACA, le Directeur Départemental des Territoires de la Mer des Bouches-du Rhône sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui prendra effet à compter de sa notification.

Fait à Marseille, le 29 JUIN 2018

La Préfète Déléguée
pour l'Egalité des Chances,

Marie-Emmanuelle ASSIDON

Agence Régionale de Santé PACA - Délégation territoriale des Bouches-du-Rhône - 132, boulevard de Paris - 13003 Marseille
Adresse postale : CS 50039 - 13331 Marseille cedex 03
Standard : 0 820 580 820 / Fax : 04 13 55 82 61
www.ars.paca.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

VILLE DE
MARSEILLE
— www.marseille.fr —

DIRECTION DE LA GESTION
URBAINE DE PROXIMITE

SERVICE DE LA SANTÉ PUBLIQUE
ET DES hANDICAPES

SERVICE COMMUNAL
d'HYGIENE et de SANTE

Le 18 juillet 2018

Agence Régionale de Santé
Pôle Habitat
Monsieur SILVY
Immeuble M'square
132, Bd de Paris
CS 50039
13331 Marseille cedex 03

R+AR

Objet : Copropriété Parc Corot – 130 avenue Corot 13013 Marseille
N/Réf : 30714 14 P 50602
Affaire suivie par : Mme Montanari – Mme Vitiello - Tél 04.91.55.41.11 ou 32.77

Les espaces extérieurs de la copropriété Parc Corot sis 130 avenue Corot 13013 Marseille, ont fait l'objet d'une ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène au titre de l'article L 1311-4 du Code de la Santé Publique, par arrêté préfectoral référencé n°2018-32 en date du 28 juin 2018 avec prescriptions de travaux dans un délai de 8 jours à compter de la notification.

Cet arrêté fut affiché à l'entrée de la copropriété en date du 5 juillet 2018 et notifié par remise en main propre par la police municipale à l'administrateur provisoire de la copropriété en date du 4 juillet 2018.

A l'échéance du délai, le 18 juillet 2018 à 9 heures, une visite a été réalisée et a permis de constater que :

- Les alentours du bâtiment A étaient toujours très encombrés, sales avec la présence de rats ;
- Les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A étaient toujours présents.

Notre service certifie également n'avoir reçu à ce jour aucun devis ou factures pour les travaux prescrits dans l'arrêté par les copropriétaires :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 123 : Madame, Monsieur AIT-AMMAR Lakhd domiciliés 77, rue Peyssonnel 13003 Marseille
- Lot 143 : Madame AMULIUS Barbara domicilié 4, allée des Faisans 13013 Marseille
- Lot 112 : Messieurs ATTIA domiciliés 136, bd de la Libération 13004 Marseille
- Lot 104 : Madame BENJELLOUL domiciliée Res. Jas de Boufan – BT C2 – 8, rue Raoul-Feuillerant 13090 Aix En Provence
- Lots 19 et 27 : Monsieur BOURY-MIMOUNE Pierre-Myriam domicilié 15, rue Frédéric Mistral 13580 La Fare-les-Oliviers
- Lot 124 : Madame, Monsieur BOUSTAR Rabah domiciliés 340, rue du Jardin Secret – BT A – C/ Strelizias 06160 Juan Les Pins
- Lot 122 : Monsieur BOYER Jérôme 79, bd Icard – BT A1 – Résidence le Verdillon 13010 Marseille
- Lots 34 et 150 : Madame, Monsieur CAPUTO Paul domiciliés 22, square Belsunce 13001 Marseille
- Lot 141 : Monsieur CHERKI Khaled domicilié 341, bd Michelet – La Verdiere, BAT C10 – 13009 Marseille
- Lot 45 : Monsieur CHETIOUI Bachir domicilié Lot. Ainte Catherine – n°5 Les Embus 13190 Allauch
- Lot 117 : Monsieur DE GIOVANNI Josue domicilié 3, place du Merou – La Castellane 13016 Marseille
- Lot 09 : Madame, Monsieur EL AYOUBI Najid domiciliés Villa Horizon – 32, Traverse de la Madrague 13015 Marseille
- Lot 125 : Monsieur KHADRAOUI Mohammed domicilié 81, bd Anatole de la Forge 13014 Marseille
- Lot149 : Mademoiselle LEININGER Laurence domiciliée La Rouvière BAT A – 83, bd du Redon 13008 Marseille
- Lots 8 et 12 : Madame, Monsieur LEVY domiciliés Chez UFFI GESTION – 9, rue Saint Victoire 13006 Marseille
- Lot 126 : Monsieur MAOULIDA Mansour domicilié 10, rue Marathon – Les Lauriers – BAT A 13013 Marseille
- Lot 46 : Monsieur MATHIEU Anthony domicilié 5, av du Cmdt Soubielle 66000 Perpignan
- Lot 04 : Mademoiselle MOISSULI Sandia domiciliée 172, rue Félix Piat 13003 Marseille
- Lot 109 : Madame, Monsieur MOTRANI Tarik domiciliés Résidence Eden de Provence – 13, bd Gérard Philippe – BT A 13340 Rognac
- Lots 144 et 420 : Monsieur NICALEK Pierre domicilié 114, Place Jean Jaures 84120 Pertuis
- Lots 36, 43 et 139 : Monsieur NOTTIN Christian domicilié 3, rue de Navarin 75009 Paris
- Lot 127 : Madame, Monsieur NOURRI domiciliés 72, avenue des Tuilleres – BAT C 06800 Cagnes Sur Mer
- Lot 32 : Monsieur OUERTANI Michael domicilié Les Hirondelles – BT 10 13013 Marseille
- Lot 878 : Monsieur OUIS Oukacha domicilié Résidence Louis Villecroze – 15, rue Neoule 13013 Marseille
- Lot 05 : Monsieur PLAZAS Jean domicilié 1 bis, rue Alexandre Ribot 13004 Marseille
- Lots 115 et 128 : Monsieur POLI Stéphane domicilié 24, avenue Claude Monet – Les Lavandins, BAT I – 13014 Marseille

23, rue Louis ASTRUC – 13233 Marseille cedex 20
Tél. : 04 91 55 32 84 – Courriel : sante@marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 13 et 18 : Mademoiselle RACHEDI Salima domiciliée 6, place de l'Amiral Muselier 13008 Marseille
- Lot 105 : Madame, Monsieur RANAIVOSON domiciliés avenue des Anciens Combattants – Les Amandiers Villa n°40 – 13700 Marignane
- Lot 118 : Madame, Monsieur SAHKI Abdelrhani domiciliés 4, bd Clos Gabriel – BT 2, Les Lavarets 2 13090 Aix En Provence
- Lot 120 : Madame, Monsieur SAHRAOUI El Hafnaoui domiciliés Parc Corot BAT A2 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 129 : Monsieur SAMAMA domicilié 23, bd Baille 13006 Marseille
- Lot 114 : Madame et Monsieur SARKIS/LEBRAS Fouka et Franco domiciliés Le Clos des Maronniers, BT B3 – 15, traverse des Maronniers 13012 Marseille
- Lot 148, 1053 et 1055 : Madame, Monsieur SARKISSIAN Artak domiciliés 72, allée de la Grande Bastide Cazaulx 13012 Marseille
- Lot 35 : Monsieur SKAF Fadi domicilié 5, rue Honore Estienne d'Orves 13127 Vitrolles
- Lot 31 : Monsieur TARASSOV Vladimir domicilié 184, avenue Saint Louis 13015 Marseille
- Lot 138 : Monsieur TOUAHRI Boubker domicilié 20 B, rue de Fontaine Ecu 25000 Besançon
- Lot 10 : Madame et Monsieur TRABELSI Nourredine domiciliés 48, rue Pierre Albrand 13002 Marseille
- Lot 133 : Monsieur AOUNI Imed domicilié 384, rue de Lyon 13015 Marseille
- Lot 151 : COPROPRIETE COROT A - COGEFIM FOUQUE domiciliée 225 rue Saint Pierre 13005 Marseille
- Lot 01 : Succession HANNATE Mohamed
- Lots 111 et 119 : SARL AML domiciliée 3, impasse Pichou 13016 Marseille représentée par Monsieur GRIMAUD
- Lot 17 : Succession LEROUGE domiciliée C/ Institut Pasteur - Bureau des Legs – Rue du Dr Roux 75724 Paris Cedex 15
- Lot 44 : SCI AVENIR IMMO domiciliée Les Villas de l'étoile 103, G16, rue Robert de Roux 13013 MARSEILLE, représentée par Monsieur RIVET MARTEL Stéphane
- Lot 06 : SCI BEGONIAS domiciliée Quartier Bourdin Ouest – Chemin de Bendel 13530 Trets, représentée par Monsieur SAKELLIS Claude
- Lot 23 et 575 : SCI BRAHAM domiciliée 4, bd Voltaire 13001 Marseille, représentée par Monsieur HADDAD Albert
- Lot 28 : SCI CARPAT 2 domiciliée 6 rue Niels Bohr 13013 Marseille, représentée par Madame CIMMINO Caroline
- Lot 107 : SCI CASTORS domiciliée 5 rue Farjon 13001 Marseille représentée par Monsieur ROYERE Franck et Monsieur REBOUH Denis
- Lot 07 : SCI CELESTE domiciliée Parc des 7 collines – 6, rue de Ailanthes 13011 Marseille, représentée par Monsieur KHAIAT Stéphan
- Lots 26, 29, 33, 37, 41 et 47 : Société CG CAPITAL domiciliée 121, avenue Michel Jourdan – Les caravelles A2 – 06150 Cannes La Bocca, représentée par Monsieur BRIKI Elyes
- Lot 25 : SCI CHRISTER domiciliée 11 rue du Colonel Schuler 13090 Aix En Provence, représentée par Monsieur ZIRNHELT Alain
- Lot 147 : SCI COLOMC domiciliée 51, rue Jaubert 13005 Marseille, représentée par Monsieur COLAPINTO Stéphane
- Lot 136 : SCI LE SPHINX domiciliée 46, bd des Talus 13011 Marseille, représentée par Monsieur BENNICI Vincent

23, rue Louis ASTRUC – 13233 Marseille cedex 20
Tél. : 04 91 55 32 84 – Courriel : sante@marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 03 : FONDATION LES AMIS DE L'ARCHE domiciliée 12, rue Copreaux 75015 Paris
- Lot 145 : SCI LOMBARD INVESTISSEMENTS domiciliée 20, chemin de la Sartan 13013 Marseille
- Lot 42 : SCI OMBENI domiciliée 206, chemin du Poucet 13190 Allauch, représentée par Monsieur LAURIA Emmanuel
- Lot 137 : SCI PARDES domiciliée 23, bd du Vaisseau 13009 Marseille, représentée par Monsieur PALOMBO Albert
- Lot 11 : Indivision REY GENEVIEVE domiciliée Résidence La Paquerie – 17, impasse des Aurengues 13013 Marseille
- Lot 131 : Syndicat de Copropriété PARC COROT SYNDIC GENERAL domicilié Parc Corot Syndicat Général – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 130 : SARL SUD IMPORT domiciliée 330 bd des Amandiers 04100 Manosque, représentée par Monsieur CAPUTO
- Lots 16, 22, 106, 135, 142, 422 et 506 : SCI AAMY domiciliée 292, avenue du Prado, Villa d'Este-Prado Verde 13008 Marseille, représentée par Monsieur LIRSAC Bernard
- Lots 146 et 505 : SCI MYRE domiciliée 15 B, rue Frédéric Mistral 13580 La Fare Les Oliviers, représentée par Monsieur BOURY Pierre
- Lots 134, 579, 587, 591, 594, 673 et 853 : SCI GAUTIER domiciliée 1 impasse de la Larre 83640 Saint Zacharie, représentée par Monsieur GAUTIER Louis
- Lot 133 : Monsieur AOUNI Imed domicilié 384, rue de Lyon 13015 Marseille
- Lot 510 : Mademoiselle ABDEREMANE Marianna domiciliée 86, boulevard Pont de Vivaux – BT 5 – 13010 Marseille
- Lot 436 : Madame ABOUBACAR Zalhatr domiciliée 56, avenue Corot - BT 11 – 13013 Marseille
- Lot 443 : Madame, Monsieur ABOUDOU Said domiciliés Quartier la Maurelette – 1, place du Vieux Platane 13015 Marseille
- Lot 440 : Monsieur AGUENI Mekhtar domicilié Lotissement Lorette – Villa 59 – 13016 Marseille
- Lot 421 : Monsieur APARICIO / BARRACO Jérôme domicilié 93, traverse de Party – Le Jardin des Batarelles 13014 Marseille
- Lot 433 : Madame, Monsieur BARAN Sefik domiciliés Parc Corot - BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 434 : Madame, Monsieur BETITO-FERROUM Franck domiciliés Square Longchamps, BAT E – 147, avenue C. Flammarion 13004 Marseille
- Lot 489 : Madame, Monsieur BODY Christophe domiciliés 36, rue Boscary 13004 Marseille
- Lot 512 : Monsieur BONNETTE Flavien domicilié 26, chemin de Marcadal 34510 Florensac
- Lot 498 : Monsieur BOUCHRA Rachid domicilié 12, rue des Gardians – Le Mail BT E – 13014 Marseille
- Lot 514: Madame, Monsieur BOUGHDA Mohammed domiciliés 137, avenue du Merlan – Résidence L'échiquier, BAT A – 13014 Marseille
- Lot 441 : Madame, Monsieur CANO Joseph domiciliés Parc Corot, BT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 432 : Monsieur CARRERE Joël domicilié 12, avenue Saint-Jérôme 13100 Aix En Provence
- Lot 435 : Monsieur CHAIB AINOU Aziz domicilié 12, traverse du Siphon – Résidence Cap Terre BAT L – 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 413, 491, 571 et 1078 : Monsieur CHAIB AINOU Farid domicilié 155, rue d'Endoume 13007 Marseille
- Lot 518 : Monsieur CHANARD Jacques domicilié Les moulinards 89240 Chevannes
- Lot 495 : Madame, Monsieur DJAHLAT Abdelkrim domiciliés Résidence Aigue Marine, BAT A – 338, rue Saint-Pierre 13005 Marseille
- Lot 415 : Madame, Monsieur HABAIEB Habib domiciliés Parc Corot BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : Madame et Monsieur HALIKIOPOULOS Max et Fabienne domiciliés BT 6A, Résidence Montleric – 177, chemin de St Antoine 13015 Marseille
- Lot 499 : Mademoiselle HEZZI Hajer domiciliée Ecole Canet Ambrosi – Bd de la Maison Blanche 13014 Marseille
- Lots 430 et 496 : Monsieur HOUSSEIN Rifki domicilié Res les Jardins des Pécheurs – 5, rue Dumas 30000 Nimes
- Lot 419 : Madame KORKMAZ Sibel domiciliée Parc Corot, BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 998 : Madame, Monsieur LUC Jacques domiciliés Parc Corot, BAT C5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 492 : Madame M'HATELI Leila domiciliée 10, rue de la République 13001 Marseille
- Lots 438 et 444 : Monsieur MAHE Johan et Madame CHAMBERLAND Sylvie domiciliés 52, bd Michelet 13008 Marseille
- Lot 424 : Madame, Monsieur NECIRI Abbes domiciliés 264, chemin de Morgiou, BT 1 – 13009 Marseille
- Lot 426 : Monsieur PUJA Pascal domicilié 12, traverse Merlin 13015 Marseille
- Lots 423 et 445 : Madame ROUGIER Jasmine domiciliée 4, rue de la Planche 75007 Paris
- Lot 521 : Madame, Monsieur SALAMITE Lionel domiciliés Avenue Etienne Cucca – 41, le Clos du Relais 13190 Allauch
- Lot 508 : Madame et Monsieur SICOT/DETAILLEUR Anassis domiciliés 23 - 25 rue de Pologne 13010 Marseille
- Lots 494 et 517: Monsieur SOILHI Mohamed et Madame ALI AMADI Fatou domiciliés 231, chemin du Roucas Blanc 13007 Marseille
- Lot 519 : Monsieur VAHANT DIT Moutaffian domicilié Cabinet Villemain – 8, place Paul Cézanne 13006 Marseille
- Lots 425 et 646 : Monsieur CARBONE Laurent et Madame CARBONE Véronique domiciliés 8, allée des Aludons 13821 La Penne Sur Huveaune
- Lots 509, 611, 690, 733 et 734 : Monsieur FILIPPI Jean-François domicilié 11 C, avenue Jean Moulin 13100 Aix En Provence
- Lot 891: Monsieur ISSA Said domicilié 55, traverse Moulin de la Vilette 13003 Marseille
- Lot 503 : SCI 73 domiciliée 11, avenue du Terme 13380 Plan De Cuques, représentée par Monsieur UTHURRIAGUE Christophe
- Lot 500 : SCI APPART 13 domiciliée 117 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille, représentée par Monsieur LIAZID Zoubir
- Lots 140, 490 et 834 : SCI BELLLES RIVES domiciliée 1, avenue Maréchal Foch 06220 Vallauris, représentée par Monsieur CHARFI Hassen
- Lot 442 : SARL GIBBES & CO domiciliée 32 bis, chemin de Gibbes 13014 Marseille, représentée par Monsieur MOROSSINI Charles
- Lot 516 : SCI IMRAN domiciliée 851, avenue Guillaume Dulac – Résidence Grand Horizon 13600 La Ciotat, représentée par Monsieur FILALI Zachari

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 501 : SCI LES TROIS BRICOLES domiciliée 4, bd Voltaire 13001 Marseille, représentée par Monsieur HADDAD Albert
- Lots 431, 502 et 511 : SCI MARJOM domiciliée 6 rue du Champ Charraud 38240 Meylan, représentée par Madame PANZARELLA Marie-France
- Lot 504 : SCI MOJHED domiciliée 37 Chemin de l'Americaine 13015 Marseille, représentée par Monsieur MEJHED Abdelmajid
- Lots 21, 30, 38 et 507 : SCI ORIA domiciliée 11, avenue Colonel Schuler 13090 Aix En Provence, représentée par Madame ZIRNHELT Liliane
- Lot 513 : SCI PHOCEA APPART domiciliée 117 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille, représentée par Monsieur LIAZID Ismaël
- Lot 497 : SNC PRO-IM domiciliée CP13 - LOG/IMO - Gestion du Patrimoine – 25, chemin des 3 Cyprès – CS 70392 – 13097 Aix En Provence Cedex 2, représenté par Monsieur GONNARD Alain
- Lot 437, 439 et 515 : SDC COPRO PARC COROT BLOC C domicilié Parc Corot Syndicat BAT C – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1064 : SCI TASAYA domiciliée 3, rue de la Cave 13390 Auriol, représentée par Madame LIAZID Sandra
- Lot 418 : SCI VIKING domiciliée Vallon de la Folie 13960 Sausset Les Pins, représentée par Monsieur LAUNOIS Marc
- Lot 429 : Indivision ZIA DINKHA domiciliée 14, rue Ernest Renan 75015 Paris représentée par Mademoiselle ZIA Sylvie
- Lots 427 et 713 : SCI L.3.A domiciliée Village des Hauts Bois – 15, Impasse des plantes 13013 Marseille, représentée par Monsieur NIGNOL Thierry
- Lot 414, 428 et 822: SCI LES OLIVIERS 84 rue de Lodi 13006 Marseille, représentée par Madame CURTEL Marie
- Lot 548 : Monsieur et Madame DE BARDON DE SEGONZAC / COCCOZ domicilié C/O Cabinet CHABERT – 2, rue Moustier BP 70032 13484 Marseille Cedex 20
- Lot 589 : Madame, Monsieur DEROUCH Ismail domicilié Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 617 : Madame et Monsieur DESPLATS Georges domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 616 : Monsieur DESPLATS Michel domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 619 : Monsieur DORDAIN Jean-François domicilié 22, allée de l'Agachon du Roi 13015 Marseille
- Lot 642 : Monsieur FRANCO BOUJALA Richard domicilié 54, bd de la Fédération – BAT Les Iris 13004 Marseille
- Lots 588 et 1074 : Madame GERLING Jacqueline domiciliée Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 639 : Monsieur JOUVIN René domicilié Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 554: Madame KATTOUM Zorha domiciliée Parc Corot BAT BD7 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 573 : SCI OCL domiciliée Les Gemaux – 8, rue Tournon 13004 Marseille, représentée par Monsieur DOUBOUY Olivier
- Lot 572 : SCI V.B domicilié 136, rue du Commandant Rolland 13008 Marseille, représentée Madame NATHAN Annie
- Lot 676 : Madame, Monsieur ABDALLAH Farouk domiciliés Parc Corot BT E13 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 653 : Monsieur BACHRA Brahim domicilié Parc Corot - BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 671 : SCI DE SUEZ domiciliée 9, rue de Suez 13007 Marseille, représentée par Monsieur COSTAMAGNA Grégory
- Lot 667 : Monsieur HUYNH Tri-Dung domicilié Parc Corot BAT E13 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 675 : SCI IMMO-OVIS domiciliée Campagne Party n°12 – 88 chemin de Party 13013 Marseille, représentée par Madame KAMIR Soraya
- Lot 669 : Monsieur JOUMAILI Nordine domicilié Lieu-dit : La Lune 19500 Jugeals-Nazareth
- Lot 654 : Madame, Monsieur KATTOUM Rabat domiciliés 2, bd Gueydon – Résidence Valmont, BT C APPT 20 – 13013 Marseille
- Lot 668: LABRE IMMOBILIER domicilié 23 rue Pavillon 13001 Marseille représenté par Monsieur LABRE Hervé
- Lot 670 : Monsieur LOPEZ GOMEZ Marçolino domicilié 23, bd Louis Guichoux – Le Canet 13014 Marseille
- Lot 648 : Monsieur MESSAOUDI Abdelrhafour domicilié Rés. Les Bois de l'Aune BT E – 5, place Victor Schoelcher 13090 Aix En Provence
- Lot 651 : SCI NIBENEL domiciliée Pce de la Préfecture – Les Goudes 13008 Marseille, représentée par Monsieur CAPARROS Guy
- Lot 652 : SCI OCA domiciliée 4, avenue du Maréchal Leclerc 13470 Carnoux En Provence, représentée par Monsieur POLO Christian
- Lot 672 : Monsieur PARTOUCHE Marc domicilié 5, rue Chalgrin 75116 Paris
- Lot 674 : SCI ROOMATE domiciliée 83, bd de la Libération 13001 Marseille, représentée par Monsieur PERSOGLIO Jean
- Lot 645 : Madame, Monsieur SAID MZE MBABA domiciliés Parc Corot BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 649 : Madame, Monsieur SAIDI Brahim domicilié 101, rue Alphonse Daudet 13013 Marseille
- Lot 665 : SDC PARC COROT BAT E domicilié Parc Corot Syndicat BAT E – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 650 : Mademoiselle SITINA Mze Said domicilié Parc Corot BAT E12 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 666 : Madame, Monsieur TEMDJIRT Smail domiciliés Résidence Bellavista BT 4 – Rue Montée Voisin 83150 Bandol
- Lots 647, 691, 788, 854, 919 et 957 : SCI LA PHOCEENNE IMMOBILIERE domiciliée 9 bd Coste 13014 Marseille, représentée par Monsieur JOUMAILI Nordine
- Lot 695 : Madame, Monsieur ABDELKRIM Mohamed Parc Corot BT F14 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 731 : Madame, Monsieur AHMED ALI Mohamed domiciliés 137, avenue de la Rose 13013 Marseille
- Lot 715 : Monsieur BARRET Jean Pierre domicilié SCI ELYSEE LOCATION BP 45 13321 Marseille Cedex 16
- Lots 689 et 697 : Madame, Monsieur BECHIR Boussaha domiciliés Cite Font Vert, BT C4 –Chemin de Sainte Marthe 13014 Marseille
- Lot 714 : SCI BELLADAROM domiciliée 24, rue d'Hautpoul 75019 Paris, représentée par Monsieur BELLAICHE Philippe
- Lot 694 : Monsieur BERGESE Patrice domicilié 39, rue Causemille 13003 Marseille
- Lot 717 : Madame, Monsieur BOUKOULT Dahmane domiciliés Parc Corot, BT F15 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 718 et 858 : SCI D.2.S domiciliée Parc Corot, BAT G – 130 avenue Corot 13013 Marseille, représentée par JOUMAILI Fathi
- Lot 696 : Madame DAMIANOS Catherine domiciliée 45, bd Général Nollet 13012 Marseille
- Lot 693 : Monsieur FRANC Jérôme domicilié Quartier Colombier 13780 Cuges Les Pins
- Lot 721 et 1065 : Madame, Monsieur GALLOY François domiciliés 2, rue Maréchal Fayolle 13004 Marseille
- Lot 730 : Madame GOMIS Jean domicilié Parc Corot BAT F16 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 716 et 720 : Madame, Monsieur HARYAULI Said 173, chemin de la Gelatine – BT F, Résidence Terre de Guarance 13400 Aubagne
- Lot 735 : Indivision KCHAOU HABIB domiciliée 190, rue de Lyon 13015 Marseille, représentée par Monsieur KCHAOU Kamel
- Lot 737 : Monsieur KHENICHE Aymen domicilié 31, bd Madeleine Remuzat 13013 Marseille
- Lot 738 : SCI LA JAINE domiciliée 31 rue de la Rotonde 13001 Marseille, représentée par Monsieur MICHEL Franz
- Lot 729 : SCI L.H IMMOBILIER domiciliée Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Madame LEKHETARI Loubna
- Lot 712 : SCI ORGANISATION 2 domiciliée Résidence Val des Bois BT B – Chemin du Vallon de Toulouse 13009 Marseille
- Lot 736 : Madame, Monsieur RAHMOUNI Mohamed domiciliés 5, bd Nardy 13013 Marseille
- Lot 739 : Madame SIAF Houria domiciliée La Savine BAT K n°46 – 99, bd de la Savine 13015 Marseille
- Lot 732 : Indivision SISSAN LHOUCINE domiciliée 6, rue des Fauvettes 95160 Montmorency, représentée par Monsieur SISSAN Mounir
- Lot 719 : SCI TRUST domiciliée 18 bd de la Pugette 13009 Marseille, représentée par Monsieur TRABELSI Ytro
- Lots 15, 20, 48, 110, 121, 132, 692, 898, 949 et 1073 : SCI ROXANE domiciliée 46 rue Pierre Albrand 13002 Marseille, représentée par Mademoiselle RAISSI Leila
- Lot 832 : Madame, Monsieur ADDED domicilié Parc Corot BT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 798 : Monsieur ADEDJOUMON Frédéric domicilié 45, avenue Louis Bleriot – Lotissement la Bastide LOT 3 – 13014 Marseille
- Lots 881 et 883 : Monsieur ADEDJOUMON Frédéric et Madame DAGHENA Prescillia domiciliés 45, avenue Louis Bleriot – Lotissement la Bastide LOT 3 – 13014 Marseille
- Lot 825 : Monsieur ADRIANO Jean-Pierre domicilié 6, rue Dupré 13011 Marseille
- Lot 824 : Monsieur ARAB Smail domicilié La Parade Haute C5 – Imp Argelas – 336, Chemin de Palama 13013 Marseille
- Lot 857 : SCI B.F domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130 avenue Corot 13013 Marseille, représentée par JOUMAILI Bouchra
- Lot 754 : SCI BACHIRI & FILS domiciliée 15, rue de Versailles, BAT B 13003 Marseille, représentée par BACHIRI Rabah
- Lot 820 : Madame BARRENA Soledad Cano domiciliée Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 795 et 852 : Mademoiselle BELTRANDO Marie-Christine domiciliée 101, chemin des Paroyes – Les Médecins 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 800 : Madame, Monsieur BEN MAHMOUD Mohamed domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 797 : Monsieur BENARABE Abdelkader domicilié 166, rue Paradis 13006 Marseille
- Lot 780 : Monsieur BENCHAOU Salim domicilié Parc Corot BAT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 762 : Monsieur BENLARBI Karim domicilié Cité Bellevue, ESC 39 – 56, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 760 : Madame, Monsieur BERGE-SICARD Jean-Marie domiciliés 1, ave Delattre de Tassigny 13870 Rognonas
- Lot 794 : Madame BERTE Gaetane domiciliée Parc de la Perussonne 2 – 30, avenue de l'Amitié 13400 Aubagne
- Lot 829 : Monsieur BOUAYAD AGHA Bennamar Mustapha domicilié Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 784 : Madame, Monsieur BOUDAOUD Benamar domiciliés Parc Corot BT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 827 : Madame CHIZAT-RASHER Yvonne domiciliée Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 781 : Monsieur CREMONA Pierre-Henry domicilié 90, avenue des Chutes-Lavies – Parc Super Beauvoir BAT C1 – 13004 Marseille
- Lot 849 : Madame DJAFER Yamina domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 831 : Mademoiselle FAHEM Amar domiciliée 58, bd de la Gardiette – La Batarelle Haute 13013 Marseille
- Lot 793 : Mademoiselle FAHEM Nadia domiciliée 58, bd de la Gardiette – La Batarelle Haute 13013 Marseille
- Lot 756 : Madame FANELI domiciliée Chez Mme CIMMINO Caroline – 19, rue Raymond Teisseire – Le Phoenix BAT B, 13008 Marseille
- Lots 850 et 874 : Madame FAREAU Annie domiciliée 136, rue du Cdt Rolland – Villa les Aureades 13008 Marseille
- Lot 758 : Madame, Monsieur FERAUD-BRASSART Alain et Isabelle domiciliés 8, allée des Bartavelles – Lotissement les Severiers 13600 La Ciotat
- Lot 802 : Monsieur GUERINA Mohamed domicilié 52, avenue Corot - Les Eglantines, Imm 19 Bloc G 13013 Marseille
- Lot 801 : Madame, Monsieur HADDAR BRANDELLO domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 783 : Madame, Monsieur HALFAOUI Abdallah domiciliés Parc Corot BAT G18 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 828 : Monsieur HASNI Fayçal domicilié Parc Corot BAT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 851 : Monsieur HASNI Mohamed domicilié Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 782 : SCI IMMOBILIERE MARSEILLAISE domiciliée 2, allée Olivier de Serres 13127 Vitrolles, représentée par Monsieur IKHERBANE Ali
- Lot 856 : Madame INGOGLIA Marianne domiciliée Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 785 : SCI JUANDI domiciliée 2 bis, chemin des Bourgailles 13820 Ensues La Redonne, représentée par Monsieur ROUSSEL Franck
- Lot 821 : Madame, Monsieur KEMOUN Youb domiciliés Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

23, rue Louis ASTRUC – 13233 Marseille cedex 20
Tél. : 04 91 55 32 84 – Courriel : sante@marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 818 : Madame, Monsieur LUGASSY-MEYER domiciliée Résidence Le Claudel Parc, BAT D – 151, bd Paul Claudel 13010 Marseille
- Lot 882 : Monsieur MARTIN Michel domicilié 35, rue Crillon 13005 Marseille
- Lot 761 : Monsieur MINASSIAN Migran domicilié Rue Vratsian – BAT 84/1, Appt 35 – 00070 Erevan Arménie
- Lot 799 : Madame MMADI Marie et Monsieur BERLBACHIR Boumedienne domiciliés Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 830 : Mademoiselle MOHAND OUSSAID Rafika domiciliée La Savine BAT E3 – Chemin Vallon des Tuves 13015 Marseille
- Lot 823 : Madame, Monsieur MOUHEB Salem domiciliés 74, bd Icard Prolongé – Parc Verdillon BAT 7 – 13010 Marseille
- Lot 876 : SCI NOEXIME domiciliée Rue du Midi - Le Plan 13590 Meyreuil, représentée par Madame DAGAULT Stéphane
- Lot 786 : Monsieur POUPAUD Nicolas domicilié Le Garaguay 13770 Venelles
- Lot 753 : SCI PROBANTE domiciliée 32 bis, chemin de Gibbes 13014 Marseille, représentée par Monsieur BOINET Samuel
- Lot 877 : Monsieur RAHIBE Khalid domicilié 52 bis, Bld Louis Villecroze 13014 Marseille
- Lot 787 : Madame, Monsieur SADAQ Jalal domiciliés 11, traverse Adoul 13015 Marseille
- Lots 819 et 1007 : Madame, Monsieur SALVAT Christian domiciliés Parc Corot BAT G20 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 855 : Madame, Monsieur SBAGHI Lahouri domiciliés Parc Corot BAT G22 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 796 : Mademoiselle SOBHI Aicha domicilié Parc Corot BAT G19 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 880 : Madame, Monsieur STITI SADOK DA CUNHA NOVAIS domiciliés 41, bd Charles Moretti – La Marine Bleue BT B2, LOG 215 – 13014 Marseille
- Lot 779 : Monsieur TOURNE Brahim domiciliés 73, avenue Jean Compadieu – La Pigatelle BAT C3 – 13012 Marseille
- Lots 24, 417, 493 et 817 : SCI VIK domiciliée 75 allée de la Grande Bastide Cazaulx 13011 Marseille, représentée par Monsieur MILOUDI Karim
- Lot 833 : Madame VU Anne domiciliée 2, rue Boissy d'Anfglas 32000 Auch
- Lot 878 : Madame, Monsieur OUIS Mohammed domiciliés Parc Corot BAT G23 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 935 : Monsieur AMZALLAG domicilié Agence Guis – BP 2215 – 13208 Marseille Cedex 01
- Lot 956 : Madame, Monsieur ARIBAT Jean-Luc domiciliés Avenue Alphonse Daudet – BAT A 13127 Vitrolles
- Lot 950 : Madame, Monsieur BOUKOULT Miloud domiciliés 24, bd Schloesing – Résidence Besançon BAT F2 – 13009 Marseille
- Lot 915 : Madame BRAUN Chantal domiciliée Pour Indivision Braun – 29, rue du Sud 13003 Marseille
- Lot 934 : Madame, Monsieur BRIEUGNE domiciliés 67, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 936 : Messieurs BURESI François et Ernest domiciliés Parc Corot BT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 960 : Monsieur COURSELLE Philippe domicilié 31, avenue de Bois Luzy 13012 Marseille

23, rue Louis ASTRUC – 13233 Marseille cedex 20
Tél. : 04 91 55 32 84 – Courriel : sante@marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 895 et 896 : Monsieur DE SOUSA BRITO Benigno domicilié Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 918 : Madame, Monsieur EL KHAMALI Mohamed domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : SCI FOUDI domiciliée 9 BIS, ave Jules Rollandin 13380 Plan De Cuques, représentée par Madame DI LELIO Mireille
- Lot 917 : Monsieur GAUTIER William domicilié 8, impasse Gardey 13008 Marseille
- Lot 955 : Madame GUERROUI Sarhouda domiciliée Parc Corot BAT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 545, 759 et 937 : Madame JARJOURA SEGHIR Marcelle domiciliée Villa le Mas – Impasse Julien les Olives 13013 Marseille
- Lot 913 : Madame, Monsieur KACIOUI Mohamed domicilié Résidence le Mediterrania, BAT A – 13, bd Barry 13013 Marseille
- Lot 897 : Madame KIENNE Jeannine domiciliée Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 614 : Madame, Monsieur LEKHETARI Salah domiciliés Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 953 : SCI LES 4 DIL domiciliée 8 rue de Madagascar 13006 Marseille, représentée par Monsieur DI LELIO Pierre
- Lot 893 : Madame, Monsieur MAACHAOUI Hatem domiciliés 2190 Domaine de Tournon – Route des Pinchinats 13100 Aix En Provence
- Lot 911 : Monsieur MARKARIAN Avo domicilié Hôtel de Toulon – 20, rue Mazagran 13001 Marseille
- Lot 890 : Monsieur MEFTAH Mohamed Tayeb domicilié Parc Corot BAT H24 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 914 : Madame, Monsieur MOULAY MEBAREK Mohamed domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 938 et 942 : Monsieur MOUSSAOUI Nabil domicilié Parc Corot Syndicat Général BT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 889 : SCI NASSRINE domiciliée 124, chemin des Bourrély 13015 Marseille, représentée par Monsieur BOUSSOUF Abdelkader
- Lots 951 et 1054 : Monsieur OLIVIERI Maurice domicilié 12, bd du Général Brissac 13014 Marseille
- Lot 892 : Monsieur PERRIN Hervé domicilié 80, rue Rouget de Lisle Apt CC807 – 92000 Nanterre
- Lot 894 : Monsieur SALUR Markos domicilié 27, rue St Georges 13013 Marseille
- Lot 920 : SDC PARC COROT BLOC H domicilié Parc Corot Syndicat BAT H – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 958 : Monsieur SETTI Pierre domicilié Les Caillols – 3, traverse du Moulin à Huile 13012 Marseille
- Lot 933 : Madame, Monsieur SO Bertrand domiciliés Parc Corot BAT H26 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 912 : Monsieur TIGRINE Salim domicilié 29, bd de Paris 13002 Marseille
- Lot 951 : Madame, Monsieur TOMA Gabriel domiciliés 84, ave. De Frais Vallon – Lotissement 1 – 13013 Marseille
- Lot 952 : Mademoiselle VENEZIANO Manon domiciliée Résidence St Anne BAT 2 – 286, avenue de Mazargues 13008 Marseille
- Lot 940 : Madame, Monsieur VULLO Daniel domiciliés 15, chemin des Plâtrières 13012 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 1080, 1081 et 1082: ACC CULTURELLE DE COROT domiciliée Parc Corot BT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Monsieur HAMADI Yacoub
- Lot 590 : Madame AFENTOULIDES Joséphine domiciliée 73, bd Camille Flammarion 13004 Marseille
- Lot 636 : Madame AIB BELOUAHEM Fathia domiciliée Résidence le Gyptis II BT1 – 25, rue Lautard 13003 Marseille
- Lots 1049, 1050 et 1051 : SCI AKBARALY domiciliée 208 bd Michelet 13008 Marseille, représentée par Monsieur AKBARALY Ismael
- Lot 640 : Monsieur ALARCON Marcel domicilié Parc Corot BT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 1069 et 1070 : AMICALE CULTURELLE ST PAUL domiciliée Parc Corot BT H27 – 130, avenue Corot 13013 Marseille, représentée par Monsieur HASSANI Ismael
- Lot 826 : Madame, Monsieur ANNAN domiciliés Parc Corot BT G21 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1043 : Monsieur BENMALEK Ali domicilié 11, rue des Capucines 13700 Marignane
- Lot 1090 : Madame BEZZAZ Fatiha domiciliée 2, impasse des Olivades 13015 Marseille
- Lot 1044 : Madame, Monsieur BOUZALIM Rachid domiciliés 10, rue du Muret – Campagne Larousse BAT A4 – 13014 Marseille
- Lot 1072 : Madame, Monsieur BUSSI Laurent domiciliés Quartier Champeaux BAT A – RN 102 – 07400 Le Teil
- Lot 553 : Madame, Monsieur CALDERO José domicilié Parc Corot BT D7 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 643 : Madame, Monsieur CALLUS domiciliés Parc Corot BT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 1059, 1060, 1061, 1062, 1068 et 1071: Monsieur CHAVE Laurent domicilié 5, chemin de la Pierre Blanche 13780 Cuges Les Pins
- Lots 1045 et 1046: Madame, Monsieur CHERIF Abdellaziz domiciliés 13, lotissement Capevaire 13130 Berre L'Etang
- Lot 875 : Madame, Monsieur DUPIECH Michel domiciliés 764 Rue Louis Bleriot 78530 Buc
- Lot 698 : Mademoiselle GADER Khadija domiciliée 4, rue de Gerin-Ricard 13003 Marseille
- Lot 576 : Messieurs GIRAUD Claude et René domiciliés Les Myosotis BAT D3 – Bd Louise Michel 13500 Martigues
- Lot 577 : Monsieur GOUBBA Toufik domicilié La Savine BAT K, n°46 – 99, bd de la Savine 13015 Marseille
- Lot 550 : Madame, Monsieur HAMMAMI Mohamed domiciliés Parc Corot Syndicat Général – 130, avenue Corot – BAT D7 – 13013 Marseille
- Lot 644 : Madame, Monsieur HEBEKA Brahim domiciliés Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 578 : Monsieur HIMEUR Karim domicilié 55, chemin de Château Gombert – Résidence Val des Pins BAT G2 – 13013 Marseille
- Lot 1075 : Madame, Monsieur JEMAAOUI Abdelhafid domiciliés Parc Corot BAT A1 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 108 : Madame KOMLUSKI Angèle domiciliée 43, la Croix Rouge 19330 Favars

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lots 39 et 40: Monsieur KOMLUSKI Radivoj domicilié 43, la Croix Rouge 19330 Favars
- Lot 02 : Madame LABORIE Evelyne domiciliée Chemin de Pied Roubert 83149 Bras
- Lot 116 : Madame LAMY domiciliée 18, rue Virgile Marron 13005 Marseille
- Lot 1048 : Monsieur LIAZID Zoubir domicilié Chez SCI APPART 13 – 17, chemin de St Henry 13016 Marseille
- Lot 1077 : Indivision MEDYOUNI HASSEN domiciliée 31, avenue du Zodiaque 13015 Marseille
- Lot 954 : SARL MIDIMMO domiciliée 3 - 5 Cours Pierre Puget 13006 Marseille, représentée par Monsieur CHAUVIN Raphaël
- Lot 552 : Mademoiselle MONTEIRO Filomena domiciliée Parc Corot BAT D7 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1079 : Madame, Monsieur MOULAY MEBAREK Samir domiciliés Parc Corot BAT H25 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 740 : Monsieur MOUSSAOUI Kamel domicilié 6, rue de la Busserine BAT M2 – Boulevard Jourdan 13003 Marseille
- Lot 570 : SCI MSCA domiciliée 1, impasse Laurent Poudrette 13015 Marseille, représentée par Madame CHAIB AINOU Michèle
- Lot 939 : Madame, Monsieur NDIAYE Ibrahima domiciliés 189, bd Chave – Résidence Chave St Michel 13005 Marseille
- Lot 547 : Madame, Monsieur OUSSAL ABOUCHE Samir et Bakhta domiciliés Parc Corot BAT D7 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1083 : Madame, Monsieur PARIS Francis domiciliés 32, rue des Polytres 13013 Marseille
- Lot 592 : Indivision PELOUZET/DECKYM domiciliée L'Aigue Bleue n°19 – 3, rue Mozart 13960 Sausset Les Pins
- Lot 549 : Madame, Monsieur PIQUERAS domiciliés Parc Corot BAT D5 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1004: Madame PY Marie-Claude domiciliée 12, rue du Pontet 13007 Marseille
- Lot 635 : Monsieur RAMANANGASALAMA Ndrianja domicilié Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lots 973, 1052, 1056, 1057 et 1058 : Monsieur RICHARD Louis domicilié 100, route Léon Lachamp 13009 Marseille
- Lot 637 : Monsieur RIVA KARAKA Bruno domicilié Parc Corot BAT D11 - 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 612 : Monsieur ROECKLIN Robert domicilié 122, rue Roque Maurel – Cite Olympia, Apprt 208 – 31000 Toulouse ; Madame ROECKLIN Michele domiciliée Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille ; Monsieur ROECKLIN Jean-Claude domicilié H.L.M La Beaucaire, Apprt 1909, BAT 19 – 83000 Toulon
- Lot 618: Madame ROMEO Sauveur domicilié Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 585 : Mademoiselle ROUVIER Isabelle domiciliée C/O Mme ROUVIER NHO – Parc Corot BAT D9 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot : SCI S.A.M domiciliée 1, impasse Laurent Poudrette 13015 Marseille, représentée par Monsieur CHAIB AINOU Mehdi
- Lot 416 : Madame SALVO Antonella domiciliée Le Saint Etienne – 24, rue de Combattant AFN 06000 Nice
- Lot 638 : SCI SF PATRIMOINE domiciliée B.P 10 – Domaine Jean-Louis 13720 Belcodène, représentée par Monsieur BOINET Samuel

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Lot 755 : Madame SIMON Amina domiciliée 201, chemin de Gibbes – St Dominique BT A1 –13014 Marseille
- Lot 586 : Monsieur SLITI Antar domicilié 17, rue Deiss 13004 Marseille
- Lot 641 : Madame, Monsieur STEINMETZ/GERLING domiciliés Parc Corot BAT D11 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 613 : Madame, Monsieur TALBI Ahmed domiciliés Parc Corot BAT D10 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 574 : Monsieur TAMELGHAGET domicilié Chez GUIS IMMOBILIER CS 60004 - 20, rue Montgrand 13286 Marseille Cedex 06
- Lot 879 : Madame TASTAN Faiza domiciliée 82, bd de la Comtesse, BT 9 – 13012 Marseille
- Lot 1067 : Mademoiselle TAZRART Zahra domiciliée Parc Corot BAT F15 – 130, avenue Corot 13013 Marseille
- Lot 1066 : Monsieur TE CHIN Alexandre domicilié 63, bd Eugene Pierre 13005 Marseille
- Lot 14 : SCI TNEGRE domiciliée 83 bd du Redon 13009 Marseille, représentée par Monsieur NEGRE Thomas
- Lot 123 : Madame TRON Jeannine 42, bd Pibouleau 13012 Marseille
- Lot 615 : Monsieur WAGNER Wilfried domicilié 117, bd Charles Livon 13007 Marseille
- Lots 610 et 1063 : SCI YAB domiciliée Quartier du Bricard 13180 Gignac-La-Nerthe, représentée par Madame NATHAN Marie
- Lot 916 : Madame, Monsieur YACOUBI/DAZZI Nassim et Pauline domiciliés 1, bd des Fauvettes – Route de la Treille 13011 Marseille
- Lot 1076 : SCI YALTA TALI domiciliée Villa 1 – 34, chemin Joseph Aiguier 13009 Marseille, représentée par Monsieur JOURNO Samuel
- Lot 757 : Madame YAN Huijie domiciliée Parc Corot BAT G17 – 130, avenue Corot 13013 Marseille

représentés par le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de l'administrateur provisoire, Maître Vincent GILLIBERT, SCP THEVENOT PARTNERS domicilié 11 rue Venture 13001 Marseille comme prévu à l'article 1 de l'arrêté.

A ce titre, il y a donc carence de la part de ces copropriétaires.

Les Inspecteurs de salubrité

C. MONTANARI **V. VITIELLO**

23, rue Louis ASTRUC – 13233 Marseille cedex 20
Tél. : 04 91 55 32 84 – Courriel : sante@marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°25

Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

VILLE DE MARSEILLE
www.marseille.fr

Le Maire
Ancien Ministre
Vice-président honoraire du Sénat

Arrêté N° 2018_03014_VDM

SDI 14/172 - ARRÊTÉ D'INSÉCURITÉ IMMINENTE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS - 130, AVENUE COROT BÂT A
13013 - PARCELLE 213888 A0054 -

Nous, Maire de Marseille,
Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L129-1 à L129-7, L541-2 et (en cas d'hôtel meublé) L541-3, et les articles R129-1 à R129-11
Vu l'article R 556.1 du code de justice administrative,
Vu l'arrêté de délégation de fonction n°14/252/SG du 14 avril 2014 consentie par Monsieur le Maire de Marseille à Monsieur Ruas, adjoint, chargé notamment de la Police des immeubles menaçant ruine et de la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation.
Vu le rapport en urgence dressé le 23 novembre 2018 par Monsieur Christian GENTILETTI, électricien expert désigné par Madame le Président du Tribunal administratif de Marseille, sur notre requête,

Considérant que l'immeuble A du Parc Corot sis 130 avenue de Corot - 13013 MARSEILLE référence cadastrale n°2138888A0054, Quartier Saint Just, appartient, selon nos informations, en copropriété aux personnes et/ou sociétés détaillées en annexe

Considérant que le syndicat des copropriétaires de cet immeuble est pris en la personne du cabinet AJAssociés Résidence LE RIBERA immeuble E – 376 avenue du Prado 13008 Marseille.

Considérant le courrier d'avertissement notifié le 22 novembre 2018 au cabinet AJAssociés Résidence LE RIBERA immeuble E – 376 avenue du Prado 13008 Marseille

Considérant que le rapport d'expertise en urgence susvisé, confirme l'état de danger imminent et constate les dysfonctionnements affectant les équipements communs suivants :
- Présence de nombreux branchements sauvages sur les colonnes de distribution d'électricité, elles-mêmes en très mauvais état, avec une absence quasi généralisée de portes qui en condamnent l'accès.
- Sur plusieurs points, présence d'échauffements importants pouvant conduire à des départs de feu ; sur l'un d'entre, la température de la connexion a été relevée à 120 °C.
- Sur la majorité des paliers, nous avons constaté des pièces nues sous tension, 230 ou 400 V, entraînant un risque de contact direct et d'électrocution.
- L'ensemble des branchements sauvages sont fait en fils de section non adaptée, non protégées et sans aucune protection des personnes ; le risque de chocs électriques est généralisé à l'ensemble des appartements raccordés de cette façon sur les colonnes de distribution.
- Les circulations verticales (cages d'escalier) et horizontales coursives) ne possèdent plus

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

d'éclairage normal et pas d'éclairage de sécurité.

- Moyens de secours rendus inutilisables par la condamnation de certaines gaines par des occupants, par l'absence totale d'entretien des colonnes sèches (ce qui nous a été confirmé par le syndic en exercice) ;
- Absence de possibilité de coupure de l'énergie électrique à l'entrée de chaque appartement ou en pied de gaine entraîne également un risque pour les services de secours.

Considérant qu'il ressort du rapport d'expert que la sécurité des occupants est gravement menacée par l'état des équipements communs de l'immeuble,

Considérant que la mise en sécurité de l'immeuble imposerait la dépose des branchements sauvages, ce qui exposerait les occupants à un danger grave et imminent en raison de l'absence d'éclairage de sécurité et d'alimentation électrique dans les logements.

Considérant qu'il y a lieu de sécuriser l'immeuble à fin de garantir la sécurité du public en interdisant son occupation et utilisation.

ARRETONS

Article 1 L'immeuble A du Parc Corot sis 130 avenue de Corot - 13013 MARSEILLE est interdit à toute occupation et utilisation.
Les fluides (eau, gaz électricité) de l'immeuble interdit d'occupation et d'utilisation doivent être neutralisés.

Article 2 Les accès à l'immeuble interdit doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires. Celui-ci ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

Article 3 Sur le rapport d'un homme de l'art (Architecte, Ingénieur, Bureau d'Etude Technique Spécialisé,...) prenant position sur la mise en sécurité de l'immeuble, le Maire, par arrêté, prendra acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

La main levée du présent arrêté ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement aux dysfonctionnements.

Article 4 A défaut par les copropriétaires ou leurs ayant droits de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune procédera d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais.

La créance résultant de ces travaux étant récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 5 Les copropriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires, et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après respect des injonctions imparties par le présent arrêté. A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement définitif), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille, à leurs frais.

Article 6 Les propriétaires doivent informer immédiatement le **Service de la Prévention et de la Gestion des Risques, sis 40, avenue Roger Salengro - 13233 MARSEILLE CEDEX 20** (tél: 04 91 55 41 44 et scu.hebergement@marseille.fr) des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle).

Article 7 Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature au syndicat des copropriétaires pris en la personne du cabinet AJAssociés Résidence LE RIBERA immeuble E – 376 avenue du Prado 13008 Marseille. Celui-ci sera transmis aux occupants des appartements interdits d'occupation.

Article 8 Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 9 Le présent arrêté sera transmis au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, à la Ville de Marseille, Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 10 Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 11 Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 1 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

Article 12 Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Julien RUAS

Monsieur l'Adjoint délégué au Bataillon de Marins-Pompiers et à la Prévention et la Gestion des Risques Urbains

Signé le : 23 novembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

ANNEXE 1

Article L521-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 94

I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le [illegible] n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des [illegible] en application [illegible] ou reloger les occupants, sous réserve

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
V.-Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3
Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 83
Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.
Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4
Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 93
Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.
La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.
Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.
En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4
Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 125
I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.
II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.
Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

LISTE PROPRIETAIRES BAT A PARC COROT
130 avenyue de Corot 13013 Marseille

PARC COROT - BATIMENT A

	SCI AAMY	1190
	7 RUE GUSTAVE COURBET	
	66750 SAINT CYPRIEN	
N.LOT	000011 000016 000022 000059 000064 000070 000099 000106 000135 000142 000176 000183	
	M. ou Mme AIT AMMAR LAKHDAR / FATIHA	163
	LE MARCEAU	
	77 RUE PEYSSONNEL	
	13003 MARSEILLE	
N.LOT	000123 000164	
	SARL AML	330
	3 IMPASSE PICHOU	
	13016 MARSEILLE	
N.LOT	000111 000119 000152 000160	
	M. ou Mme AMULIUS BARBARA	163
	SAINT THEODORE BATIMENT A	
	4 ALLEE DES FAISANS	
	13013 MARSEILLE	
N.LOT	000143 000184	
	M. ou Mme ATTIA CHAYA / LOLA	267
	28 RUE ROBERT DE ROUX	
	13013 MARSEILLE	
N.LOT	000112 000153	
	SCI AVENIR IMMO	267
	CHEMIN DE LA RIBASSIERE	
	13190 ALLAUCH	
N.LOT	000044 000092	
	SCI BEGONIAS	199
	QUARTIER BOURDIN OUEST	
	CHEMIN DE BENDEL	
	13530 TRETS	
N.LOT	000006 000054	
	SCI BELLES RIVES	267
	1 AVENUE MARECHAL FOCH	
	6220 VALLAURIS	
N.LOT	000140 000181	
	M. ou Mme BENDJELLOUL MANSOURIA / MOHAMED	275
	HLM LOGIREM JAS DE BOUFFAN BAT C2 APT69	
	8 RUE RAOUL FOLLEREAU	
	13090 AIX EN PROVENCE	
N.LOT	000097 000104	
	M. ou Mme BOUCHARD JULIEN	199
	BATIMENT G1 APPT 102	
	52 RUE CAPITAINE GALINAT	
	13005 MARSEILLE	
N.LOT	000014 000062	
	Indivision BOURY PIERRE / MIMOUNE MYRIAM	326
	15 RUE FREDERIC MISTRAL	
	13580 LA FARE LES OLIVIERS	
N.LOT	000019 000027 000067 000075	

MARSEILLE-PROVENCE 2013 CAPITALE EUROPÉENNE DE LA CULTURE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

M. ou Mme BOUSTAR RABAH / IBTISSEM 267
LES STRELITZIAS BATIMENT A
340 RUE DU JARDIN SECRET ANTIBES
6160 JUAN LES PINS
N.LOT 000124 000165

M. ou Mme BOYER JEROME PIERRE JULIEN 199
BAT A1 NOUVEAU PARC VERDILLON
79 BOULEVARD ICARD
13010 MARSEILLE
N.LOT 000122 000163

S.C.I. BRAHAM 163
4 BOULEVARD VOLTAIRE
13001 MARSEILLE
N.LOT 000023 000071

M. ou Mme CAPUTO PAUL / KHEIRA 398
22 SQUARE BELSUNCE
13001 MARSEILLE
N.LOT 000034 000082 000150 000191

SCI CARPAT 2 267
95 RUE COMMANDANT MAGES
13001 MARSEILLE
N.LOT 000028 000076

SCI CASTORS 167
24 AVENUE DE LA FIGONE
13012 MARSEILLE
N.LOT 000100 000107

SCI CELESTE 167
CHEZ M. KHAIAT STEPHANE
PARC 7 COLLINE 6 RUE DES AILANTHES
13011 MARSEILLE
N.LOT 000007 000055

SC CG CAPITAL 1014
A2 LES CARAVELLES
121 AVENUE MICHEL JOURDAN
6150 CANNES LA BOCCA
N.LOT 000026 000029 000033 000037 000041 000047 000074 000077
000081 000085 000089 000095

M. ou Mme CHERKI KHALED 203
BATIMENT B1 RESIDENCE LES MARGUERITES
5 AVENUE VITON
13009 MARSEILLE
N.LOT 000141 000182

M. ou Mme CHETIOUI BACHIR / SALIMA 163
LOTISSEMENT SAINTE CATHERINE N°5
LES EMBUS
13190 ALLAUCH
N.LOT 000045 000093

SCI CHRISTER 163
CHEZ M.ZIRNHELT ERIC
20 AVENUE SAINT MICHEL DU PIGONNET
13090 AIX EN PROVENCE
N.LOT 000025 000073

SAS CIE FINANCIERE MARCHAND DE BIENS 203

MARSEILLE-PROVENCE 2013 CAPITALE EUROPÉENNE DE LA CULTURE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

19 RUE DES CAPUCINES
75001 PARIS

N.LOT 000133 000174
SCI COLOMC 163
51 RUE JAUBERT
13005 MARSEILLE

N.LOT 000147 000188
M. ou Mme DE GIOVANNI JOSUE PHILIPPE 203
RESIDENCE AMIRAL PARC BAT B
6 RUE JEAN BAPTISTE REBOUL
13010 MARSEILLE

N.LOT 000117 000158
M. ou Mme EL AYOUBI NAJIB / NICOLLE 163
32 TRAVERSE DE LA MADRAGUE
13015 MARSEILLE

N.LOT 000009 000057
SCI GAUTIER 199
1 IMPASSE DE LA LARRE
83640 SAINT-ZACHARIE

N.LOT 000134 000175
M. ou Mme HANNATE MOHAMED 167
CAMP LAROUSSE D1
43 BOULEVARD LAROUSSE
13014 MARSEILLE

N.LOT 000001 000049
M. ou Mme KHADRAOUI MOHAMMED 203
C/O MME TOUATI M BAT SEREN
81 BOULEVARD ANATOLE DE LA FORGE
13014 MARSEILLE

N.LOT 000125 000166
M. ou Mme KOMLUSKI ANGELE 275
LA CROIX ROUGE
19330 FAVARS

N.LOT 000101 000108
M. ou Mme KOMLUSKI RADIVOJ 430
LA CROIX ROUGE
19330 FAVARS

N.LOT 000039 000040 000087 000088
SCI LE SPHINX 267
46 BOULEVARD DES TALUS
13011 MARSEILLE

N.LOT 000136 000177
M. ou Mme LEININGER LAURENCE 203
1 AVENUE MONTELIMAR
13011 MARSEILLE

N.LOT 000149 000190
M. ou Mme LEROUGE JACQUELINE PAULE 163
CHEZ MME CIVILETTI
19 RUE DE LA BERGERONNETTE
13170 LES PENNES MIRABEAU

N.LOT 000017 000065
Association LES AMIS DE L'ARCHE 167
12 RUE COPREAUX

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

	75015	PARIS	
N.LOT	000003 000051		
	Indivision LEVY		542
	APPARTEMENT 1271		
	20 AVENUE D'IVRY		
	75013	PARIS	
N.LOT	000008 000012 000056 000060		
	SCI LOMBARD INVESTISSEMENTS		203
	20 CHEMIN DE LA SARTAN		
	13013	MARSEILLE	
N.LOT	000145 000186		
	M. ou Mme MAOULIDA MANSOUR		199
	RESIDENCE LA COMTESSE BATIMENT B		
	365 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE		
	13120	GARDANNE	
N.LOT	000126 000167		
	Madame MARQUAND EVELYNE		199
	LES HAUTS PIED ROUBERT		
	83149	BRAS	
N.LOT	000002 000050		
	M. ou Mme MATHIEU ANTHONY BRICE		199
	5 AVENUE COMMANDANT SOUBIELLE		
	66000	PERPIGNAN	
N.LOT	000046 000094		
	M. MAZOUZ Farid		199
	145 RUE COLBERT		
	84120	PERTUIS	
N.LOT	000118 000159		
	M. ou Mme MOISSULI SANDIA		275
	54 RUE SENAC		
	13001	MARSEILLE	
N.LOT	000004 000052		
	M. ou Mme MOTRANI TARIK / SONIA		175
	EDEN DE PROVENCE BATIMENT A		
	13 BOULEVARD GERARD PHILIPE		
	13340	ROGNAC	
N.LOT	000102 000109		
	SCI MYRE		199
	15 B RUE FREDERIC MISTRAL		
	13580	LA FARE LES OLIVIERS	
N.LOT	000146 000187		
	M. NICALEK PIERRE		267
	55 BD HAUSSMANN		
	NOTAIRES CHEUVREUX		
	75008	PARIS	
N.LOT	000144 000185		
	M. ou Mme NOTTIN CHRISTIAN		593
	589 CHEMIN DE LA CIOTAT		
	83150	BANDOL	
N.LOT	000036 000043 000084 000091 000139 000180		
	M. ou Mme NOURRI MONIQUE		163
	175 CHEMIN SAINTE MARTHE		
	13014	MARSEILLE	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

N.LOT 000127 000168
SCI OMBENI 199
206 CHEMIN DE POUCET
13190 ALLAUCH

N.LOT 000042 000090
SCI ORIA 398
16 AVENUE MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
13090 AIX EN PROVENCE

N.LOT 000030 000038 000078 000086
M. OUERTANI MICHAEL 267
HLM LES HIRONDELLES
BAT 10 APP 145
13013 MARSEILLE

N.LOT 000032 000080
M. ou Mme OUIS OUKACHA / KHEIRA 203
LE VILLECROZE BATIMENT E4 APT 57
15 RUE NEOULE
13013 MARSEILLE

N.LOT 000113 000154
SCI PARDES 203
23 BOULEVARD DU VAISSEAU
13009 MARSEILLE

N.LOT 000137 000178
M. ou Mme PLAZAS JEAN LOUIS 167
1B AVENUE ALEXANDRE RIBOT
13004 MARSEILLE

N.LOT 000005 000053
M. ou Mme POLI STEPHANE 430
LES LAVANDINS BATIMENT 1
24A AVENUE CLAUDE MONET
13014 MARSEILLE

N.LOT 000115 000128 000156 000169
Madame PUJOL DANIELLE 267
19 RUE DE LA FUMADE
13013 MARSEILLE

N.LOT 000116 000157
M. ou Mme RACHEDI SALIMA 362
6 PLACE DE L'AMIRAL MUSELIER
13008 MARSEILLE

N.LOT 000013 000018 000061 000066
M. RANAIVOSON JEAN LEONARD 175
40 LOTISSEMENT DES AMANDIERS
AVENUE DES COMBATTANTS AFN 52/62
13700 MARIGNAGNE

N.LOT 000098 000105
SCI ROXANE 1366
CHEZ MLLE RAISSI LEILA GERNACE
1 PLACE DASSY
13013 MARSEILLE

N.LOT 000015 000020 000048 000063 000068 000096 000103 000110
000121 000132 000162 000173
M. ou Mme SAHRAOUI YAZID 267
PARC COROT BAT A2

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Envoyé en préfecture le 23/11/2018
Reçu en préfecture le 23/11/2018
Affiché le
ID : 013-211300553-20181123-2018_03014_VDM-AR

130 AVENUE COROT
13013 MARSEILLE
N.LOT 000120 000161

SCI SAINT ANTOINE 163
166 BOULEVARD BAILLE
13005 MARSEILLE
N.LOT 000021 000069

M. ou Mme SAMAMA ROBERT ALBERT ABRAHAM 203
CHEZ MME SAMAMA GENEVIEVE
23 BOULEVARD BAILLE
13006 MARSEILLE
N.LOT 000129 000170

M. ou Mme SARKIS FOUKA 199
224 BD NATIONAL
13003 MARSEILLE
N.LOT 000114 000155

M. ou Mme SARKISSIAN ARTAK / GAYANE 267
72 ALLEE DE LA GRANDE BASTIDE CAZAULX
13012 MARSEILLE
N.LOT 000148 000189

. SDC PARC COROT BAT A 326
AJASSOCIES
30 RUE GABRIEL PERI
94000 CRETEIL
N.LOT 000131 000151 000172 000192

M. ou Mme SKAF FADI 163
5 RUE ESTIENNE D'ORVES
13127 VITROLLES
N.LOT 000035 000083

SARL SUD IMPORT 199
22 square Belsunce
13001 MARSEILLE
N.LOT 000130 000171

M. ou Mme TARASSOV VLADIMIR 163
184 AVENUE SAINT LOUIS
13015 MARSEILLE
N.LOT 000031 000079

M. ou Mme TOUAHRI BOUBKER 199
29 RUE DE VESOUL
25000 BESANCON
N.LOT 000138 000179

M. ou Mme TRABELSI NOURREDINE / SOUAD 199
PARC COROT BATIMENT A1
130 AVENUE COROT
13013 MARSEILLE
N.LOT 000010 000058

SCI VIK 267
75 ALLEE DE LA GRANDE BASTIDE CAZAULX
LES FAIENCIERS BAT D
13011 MARSEILLE
N.LOT 000024 000072

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°26

Rapport d'expertise de M. GENTILETTI.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

N/Réf : 1910-02
Aubagne, le : 26 novembre 2018

Objet : **Rapport d'expertise**
Envoi par *Courrier à la juridiction*
Courrier RAR aux parties

T.A. de MARSEILLE
Affaire : Ville de MARSEILLE constat de l'immeuble Parc COROT – Bât A
Ordonnance de Mme JOSSET du 22 novembre 2018 – Dossier N°1809571
Réception de la mission le 22 novembre 2018

RAPPORT D'EXPERTISE



Établi par :

Christian GENTILETTI
A & A Expertises, 22 avenue de Verdun, 13400 AUBAGNE
Tél : 04.42.01.63.05 - Courriel : contact@avantaval.com
Expert près la Cour d'appel d'Aix en Provence, membre de la CEBTPI

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1 - IDENTIFICATION

1-1 - LIEUX ET OBJET DU LITIGE

a) Lieux :

Parc COROT – Bât A

130, avenue COROT

13013 MARSEILLE

b) Objet de litige :

Suspicion de danger grave et imminent sur les équipements communs d'un immeuble d'habitation.

1-2 - REFERENCES JUDICIAIRES

Christian GENTILETTI

Expert près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, membre de la C.E.B.T.P.I.

Demeurant : **A&A Expertises,** 22 avenue de Verdun, 13400 Aubagne

Tel : 04.42.01.63.05. - courriel : contact@avantaval.com

Désigné en qualité d'Expert aux termes :

A / Ordonnance N°1809571 du 22 novembre 2018 prise par M.FEDOU, juge des référés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1-3 - DATES DE SAISINE DE L'EXPERT :

Saisine	Date	Mode de transmission
Réception de la mission (téléphonique)	22 novembre 2018	
Acceptation de la mission	22 novembre 2018	
Prise de convenance	22 novembre 2018	Par téléphone
Convocation de la 1ère réunion technique	22 novembre 2018	Par téléphone
Visite technique sur le site	23 novembre 2018	
Envoi du rapport en urgence	23 novembre 2018	par courriel au TAM et courriel aux parties
Remise du rapport à la juridiction	27 novembre 2018	Courrier à la juridiction, RAR et courriel aux parties

1-4 - PARTIES EN PRESENCE :

Demandeur :	
Ville de MARSEILLE Service de la Prévention et de la Gestion des risques 40 avenue Roger Salengro 13003 MARSEILLE	

Contre :	
AJASSOCIES Syndic des copropriétaires du PARC COROT – Bât A Résidence le Ribera – Bât E 376, avenue du Prado 13008 MARSEILLE	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2 - MISSION DE L'EXPERT

Monsieur Christian GENTILETTI est désigné en qualité d'expert avec pour mission :

- **Se rendre immédiatement sur place,**
- **Examiner l'état des équipements communs de l'immeuble,**
- **Dire s'il y a menace grave et imminente,**
- **Proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger.**

3 - PIECES TRANSMISES PAR LES PARTIES

Nous n'avons reçu aucune pièce des parties durant la période.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4 - AVIS DE L'EXPERT - REPONSES AUX CHEFS DE LA MISSION

4-1 - SE RENDRE IMMÉDIATEMENT SUR PLACE

Lors de la réunion technique, accompagnés des parties présentes et de leurs conseils, nous avons visité les lieux litigieux afin de répondre à la mission.

Étaient présents lors de la réunion du 23 novembre 2018, outre l'Expert Christian GENTILETTI :

Nom	Sté, organisme	Position
M. Christophe SUANEZ	Mairie MARSEILLE	Demandeur
Mme Daniela LOPEZ	AJASSOCIES	Syndic des copropriétaires du bâtiment A
M. Hugo CARVALHO	AJASSOCIES	Syndic des copropriétaires du bâtiment A
CNE FABIANI	Brigade des Sapeurs-pompiers de Marseille	

Les parties ont été prévenues par téléphone par la Ville de MARSEILLE.

Présentation préalable :

L'immeuble visité est un immeuble d'habitation placé en copropriété dans le quartier COROT à MARSEILLE. Il s'agit d'un vaste ensemble immobilier comportant plusieurs bâtiments.

L'immeuble visité est une barre de 11 niveaux avec 2 cages d'escaliers desservant chacune 4 appartements par niveau. Notre mission porte sur le bâtiment A composé des cages A1 et A2.

Le syndic de cette copropriété est le cabinet AJASSOCIES – Résidence Le Ribera – Bât E – 376, avenue du Prado - 13008 MARSEILLE.

L'immeuble est équipé de 2 ascenseurs par cage desservant du rez-de-chaussée au dernier niveau ; M. CARVALHO nous indique qu'un seul est normalement fonctionnel sur les 2 et ce dans les 2 cages d'escalier.

Nous n'avons pas vérifié ni essayé les ascenseurs au motif d'un état général qui apparait dégradé. Nous constatons la présence de 2 colonnes de distribution électrique par cage d'escalier, chacune alimentant 2 appartements par niveau et situées dans des gaines techniques accessibles depuis les coursives. Celles-ci sont en très mauvais état, ont été très partiellement réparées sur 2

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

emplacements par ENEDIS. Les portes d'accès sont dégradées, ne ferment pas ou encore sont condamnées par des occupants.

Nous n'avons pas visité les appartements, ni les parties privatives de l'immeuble.

M. CARVALHO nous indique que sur 96 appartements, seule une trentaine est occupée par des locataires dans des conditions normales et légales et 2 par des propriétaires occupants ; les autres, soit 66 appartements sont squattés et occupés sans droit ni titre.

Nous avons constaté la présence de raccordements sauvages sur l'ensemble de ces colonnes. Le jour de notre visite, il semble que l'ensemble des appartements occupés sans droit ni titre sont raccordés sur les colonnes de distribution sans protection électrique.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4-2 – EXAMINER L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE

Nous visitons l'état des équipements mentionnés à l'article L. 129-1 :

1 les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
2 les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
3 les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
4 les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
5 les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
6 les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
7 les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
8 les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
9 les ascenseurs.

1 et 2- Nous n'avons pas analysé les installations de ventilation, de désenfumage, de ventilation mécanique dans les 2 cages d'escaliers visitées. M. CARVALHO du cabinet AJASSOCIES, syndic de copropriété du bâtiment A, nous a indiqué que celles-ci ne sont plus fonctionnelles. Il n'existe aucun système de ventilation ou de désenfumage sur ce bâtiment.

3 – Il n'existe aucune installation d'éclairage normal ou de sécurité dans l'ensemble de cet immeuble, dans les halls d'entrée, les cages d'escalier ou les coursives. Les installations ont été déposées et l'ensemble de cette installation a totalement disparu.

4 – Les installations de production de chauffage sont individuelles, présentes donc dans des parties privatives que nous n'avons pas visité. Il en est de même des installations de distribution d'eau

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

chaude également privative et présente dans chaque appartement. M. CARVALHO nous a indiqué qu'il n'existe plus de réseau de distribution de gaz dans cet immeuble ; nous en avons déduit que la production d'eau chaude est électrique.

M. CARVALHO nous a indiqué qu'il n'existait pas de chaufferie centrale et de stockage de fioul dans cet immeuble ; nous en avons déduit que le chauffage de cet immeuble ne peut être qu'un chauffage électrique appartement par appartement, dans des parties privatives que nous n'avons pas visité.

5 – M. CARVALHO nous indique qu'il n'existe pas de distribution de chauffage collectif dans cet immeuble.

6 – M. CARVALHO nous indique que l'immeuble n'est plus raccordé au gaz ; nous n'avons effectivement pas vu, lors de la visite des parties communes, de distribution de réseau de gaz.

Concernant l'installation d'électricité : nous avons constaté le très mauvais état des colonnes d'origine, certaines ayant fait l'objet de départ d'incendie et sur lesquelles nous avons constaté des traces d'échauffement. Nous avons constaté également la présence de réparations provisoires faites par ENEDIS sur différents emplacements.

Nous avons constaté la présence de nombreuses pièces nues sous tension pouvant permettre des contacts directs pour les usagers ; ce point est amplifié par l'absence ou l'impossibilité de fermer les portes de gaines.

Concernant les canalisations et réseaux divers d'évacuation : nous n'avons pu investiguer sur ce point, au motif que celles-ci sont dans des gaines non visitables. Nous avons toutefois constaté la présence d'une évacuation d'eau usée sur la façade et se jetant directement dans un caniveau ; cet état de fait provoque indiscutablement un risque sanitaire.

7 – Nous avons constaté la présence de colonnes sèches, dont M. CARVALHO nous indique qu'elles n'ont pas été entretenues. Les gaines dans lesquelles se trouvent ces colonnes sèches sont difficilement accessibles, au motif qu'elles sont encombrées de volumes importants de détritus, ou encore qu'elles sont maintenues fermées par des cadenas ou serrures mis par les occupants

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

qui les utilisent en placard. Sur ce point, les colonnes sèches sont inutilisables pour les services de secours.

8 – Nous n'avons pas constaté la présence d'installation de stockage d'hydrocarbure liquéfié.

9 - Les ascenseurs n'ont pas été essayés ni utilisés. M. CARVALHO nous indique qu'au moins l'un des 2 ascenseurs est fonctionnel, sans pouvoir nous confirmer s'ils ont été remis aux normes.

Nous visitons les cages d'escalier A1 et A2 dont les constatations suivent.



Câbles apparents accessibles dans le hall d'entrée de la partie gauche.



Vue d'une des coursives distribuant les appartements sur l'ensemble des niveaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Exemple de gaine technique dont les bords sont nus (présence de 230 V ou 400 selon les emplacements).



Câblage totalement anarchique des installations existantes. Sur ce cliché, il s'agit du compteur parties communes et ascenseur de l'ensemble.



Quelques gaines sont refermées par des panneaux en tôle.



Les circuits de terre ne sont généralement plus distribués ou interrompus.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Borne à nue sur cet emplacement.



Branchement sauvage réalisé sur la colonne ENEDIS montrant des traces d'échauffement.



Mesure d'échauffement à 140°C sur cet emplacement.

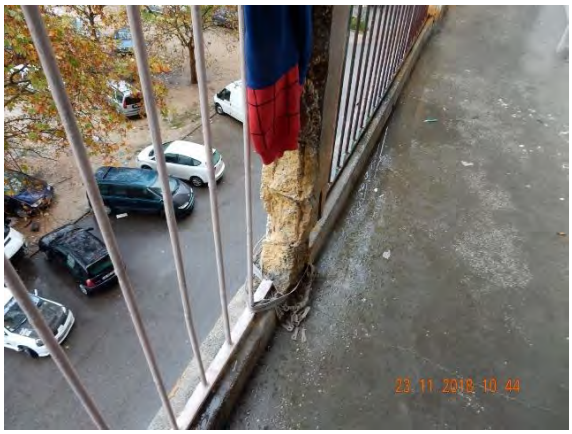


Porte posée par des occupants rendant inaccessibles certaines zones de l'immeuble.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Porte de gaine sans fermeture règlementaire sur l'ensemble du bâtiment.



En marge de notre intervention, nous constatons l'état très dégradé des poteaux en béton supportant les balcons.



Situation identique sur cet autre emplacement.



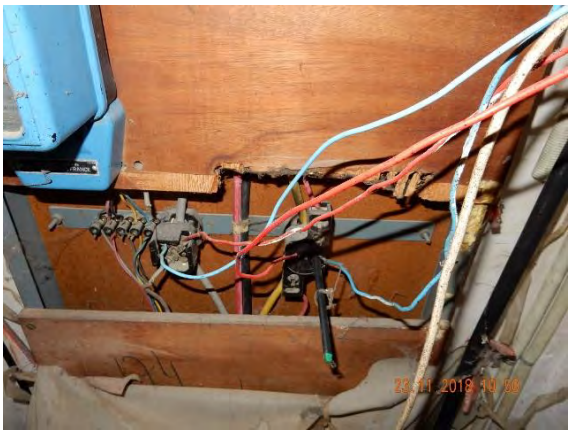
Un occupant a réalisé un raccordement sauvage de canalisation passant sur la coursive et se jetant sur la façade de l'immeuble.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



D’autres exemples de raccordements sauvages présents sur l’ensemble de l’installation.







Passage sauvage de câbles dont certains montrent des signes d’échauffement.





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Trace d'intervention d'ENEDIS qui a effectué une réparation provisoire avec piquage sauvage réalisé.



Disparition des circuits de terre non raccordés.





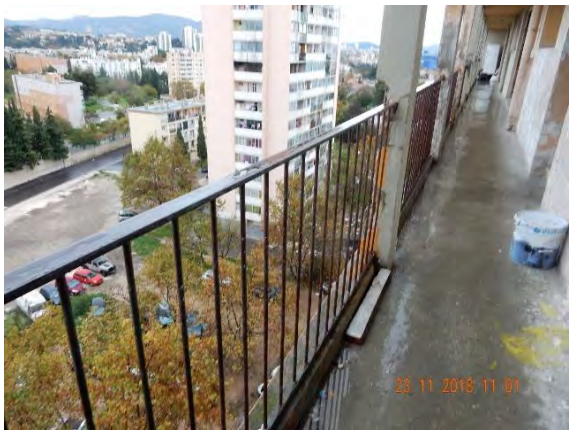


Encombrement total des gaines techniques dans lesquelles se trouvent les coffrets électriques et surtout les colonnes sèches.

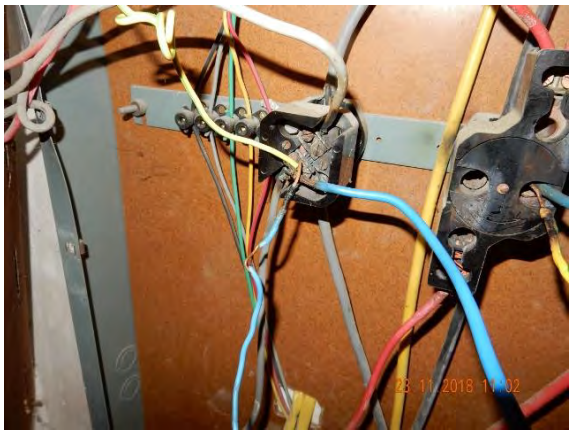
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Piquage avec compteur arraché sur cet emplacement.



Dégradation très importante des fixations de garde-corps sur les étages supérieurs, un risque de chute est important.



Branchement sauvage avec échauffement sur cet autre emplacement.



Garde-corps totalement descellé risquant de chuter sur la voie publique.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Nouveau branchement sauvage sur cet emplacement avec échauffement.







Situation identique sur cet emplacement.



Canalisation EU/EV se vidant sur la façade de l'immeuble.



Canalisation en provenance d'un étage supérieur, certainement réalisé par un occupant.



Branchement sauvage et risque de contact direct généralisé.









Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022







Sur cet emplacement avec trace d'échauffement, nous constatons la présence d'une réparation ERDF.



Trace d'échauffement sur cet emplacement.





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Accès aux colonnes sèches interdit par des fermetures avec chaines.



Colonne ancienne non ouverte sur un emplacement.



Trace de réparation par ERDF.





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Pied de colonne en partie basse non fixé et difficilement manœuvrable.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4-3 – DIRE S'IL Y A MENACE GRAVE ET IMMINENTE

Nous avons constaté le très mauvais état général de l'ensemble des installations de distribution et avons constaté l'existence d'un péril grave et imminent.

D'une manière générale, il existe un risque important de contact direct sur les colonnes de distribution usagées ou dégradées par les interventions des squatteurs pour réaliser des piquages.

Nous avons également constaté que les piquages sauvages ont quelques fois été faits entre le conducteur actif, la phase, et la terre de l'installation ; cette disposition induit le fait que des courants de défaut peuvent être renvoyés sur l'ensemble des installations électriques même chez les installations des copropriétaires et locataires réguliers de l'immeuble. Il existe donc un risque grave et imminent lié à ce piratage des équipements électriques.

Nous avons également constaté que, sur ces piquages, des échauffements sont présents ; nous avons mesuré un échauffement à 140°C, induisant un risque très important de départ de feu imminent à cet emplacement.

Il existe un risque de danger grave et imminent sur la très forte probabilité de départ de feu sur des colonnes électriques anciennes et non sécurisées sur lesquelles les squatteurs ont effectué des piquages sans aucune protection ni aucun contrôle. Nous avons constaté dans 2 cages d'escalier, la présence de départs de feu, ces dégradations ont conduit ENEDIS à faire des réparations ponctuelles, qui sont également dégradées et non sécurisées.

À titre secondaire et de façon connexe à notre mission, nous avons constaté des dégradations visibles aux structures de l'immeuble essentiellement sur les poteaux qui supportent les coursives de circulation. Notre avis n'est que consultatif, n'étant pas spécialisés dans la structure des immeubles.

De la même façon, nous avons constaté un risque de péril imminent par le descellement généralisé des rampes et garde-corps sur ces coursives ; celles-ci ne sont plus fixées et risquent une chute sur la voie publique et la chute depuis les étages des usagers de l'immeuble.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Nous avons constaté, avec le Capitaine FABIANI des services de secours, que les colonnes sèches ne sont plus utilisables pour différentes raisons ; elles ne sont pas entretenues et leur accès et rendu soit difficile soit impossible dans les étages.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4-4 – PROPOSER DES MESURES DE NATURE À METTRE FIN À L'IMMINENCE DU DANGER.

Dans un 1er temps, il apparait strictement nécessaire de faire isoler depuis le poste ERDF les installations électriques des 2 cages d'escalier et 4 colonnes visitées. Avant toute réutilisation de l'immeuble, il conviendra d'effectuer :

- la réfection complète des colonnes de distribution des 2 cages d'escalier depuis l'organe de coupure en pied de colonne jusqu'au dernier niveau,
- la remise en place d'un circuit de terre distribuant ce circuit de terre jusqu'à l'entrée de chaque parties communes,
- le remplacement et la remise en service de toutes les portes de gaines techniques, afin de sécuriser leurs accès,
- la dépose de la totalité des branchements sauvages dans les gaines,
- la remise en service des appartements encore raccordés via des compteurs ENEDIS,
- la réalisation d'un éclairage normal des cages d'escalier, halls d'entrées et coursives,
- la réalisation d'un éclairage de secours conforme dans les cages d'escalier, entrées et coursives,
- la mise en conformité des ascenseurs (au moins 1 par cage), de la cabine d'ascenseur et des moyens de communication,
- la vérification des moyens de secours et notamment les colonnes sèches,
- la mise en place de portes permettant d'en sécuriser l'accès

À ce jour, l'état général de cet immeuble ne permet plus son utilisation dans des conditions de sécurité normales. Le risque de contact direct et de départ d'incendie étant grand, celui-ci ne peut plus être normalement occupé.

Nous n'avons pas visité les parties privatives de cet immeuble, mais, celles-ci ayant été majoritairement squattées, il est probable que les équipements intérieurs soient très dégradés et nécessitent une rénovation complète avec mise aux normes avant réutilisation.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5 - CONCLUSIONS SYNTHETIQUES

Nous avons été missionnés par ordonnance du Tribunal Administratif de MARSEILLE, par appel téléphonique, suivi d'une confirmation par courriel, le 22 novembre 2018.

Nous sommes intervenus le 23 novembre 2018 à 09h00, après contact téléphonique avec la mairie de MARSEILLE, pour tenir une réunion technique sur les lieux, afin d'entendre les explications des parties et de visiter les lieux.

Nous avons pu visiter sans difficulté l'ensemble des parties communes du bâtiment A avec les cages d'escalier A1 et A2.

Nous avons constaté le très mauvais état des colonnes de distribution électrique des 2 cages d'escalier et l'absence du circuit de terre.

Nous avons constaté l'absence totale d'installation d'éclairage normal et d'éclairage de secours de ces 2 cages d'escalier et des coursives.

Nous avons constaté le mauvais état général des ascenseurs dont 1 par cage est encore fonctionnel.

Nous n'avons pas constaté la présence d'un système de ventilation.

Nous avons établi un rapport en urgence le 23 novembre 2018 à 15h00 pour préciser les difficultés.

De façon connexe à notre mission, nous avons constaté des dégradations importantes sur les poteaux maintenant les escaliers et sur la fixation des garde-corps de ces coursives.

En conséquence de tout cela, nous avons indiqué que cet ensemble de faits fait courir un danger grave et imminent pour les occupants de l'immeuble.

Nous avons proposé comme mesure de nature à mettre fin à l'imminence du danger de faire interrompre par le distributeur ENEDIS l'énergie électrique dans le poste qui alimente cet immeuble et de faire déposer l'ensemble des branchements sauvages.

Nous avons également détaillé l'ensemble des travaux à envisager avant de remettre cet immeuble en état de sécurité.

Nous avons complété nos conclusions du fait que ces interventions entrainent la nécessaire évacuation de l'immeuble.

Nous avons émis un rapport le 26 novembre 2018 le présent rapport envoyé par courriel, puis courrier aux parties et envoyé à la juridiction.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

6 – DIFFUSION

Pièce jointe :

- Une note d'honoraire détaillée

Diffusion du rapport d'expertise :

– *Courrier à la juridiction, en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire numérique*

Tribunal Administratif de MARSEILLE 22-24 Rue BRETEUIL 13281 MARSEILLE Cedex 06

– *Par courriel en PDF*

Mme Muriel JOSSET	geraldine.agry-magnan@juradm.fr;
Mme Géraldine AGRY-MAGNAN	muriel.josset@juradm.fr;

– *Par courrier RAR en un exemplaire*

Ville de MARSEILLE	Direction de la prévention et de la sécurité du public 40, Avenue Roger SALENGRO 13233 MARSEILLE cedex 02
AJASSOCIES	Syndic des copropriétaires du PARC COROT – Bât A Résidence le Ribera – Bât E 376, avenue du Prado 13008 MARSEILLE

– *Par courriel en PDF*

M. Christophe SUANEZ	csuanez@marseille.fr;
Mme Daniela LOPEZ	d.lopez@ajassocies.fr;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

7 – SIGNATURE

Ce rapport a été établi sur la base des documents qui ont été fournis à l'expert, et qui sont reproduits en annexe, partiellement ou en totalité, des explications des parties recueillies et des investigations réalisées par lui- même.
Les estimations des coûts sont données sous les réserves d'usage et de principe, notamment dans le cas où des dysfonctionnements apparaîtraient ultérieurement.
L'expert reste à la disposition du Tribunal pour tout éclaircissement ou précisions éventuelles qui s'avéreraient nécessaires.
En foi de quoi l'expert a rédigé le 26 novembre 2018 le présent rapport, tiré en 4 exemplaires papiers, dont 1 exemplaire pour le Tribunal, 1 exemplaire pour chacune des parties, 1 copie en PDF pour les parties citées, 1 copie en numérique pour le Tribunal et 1 copie pour archivage.

Fait à Aubagne, le 26 novembre 2018

Christian GENTILETTI



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

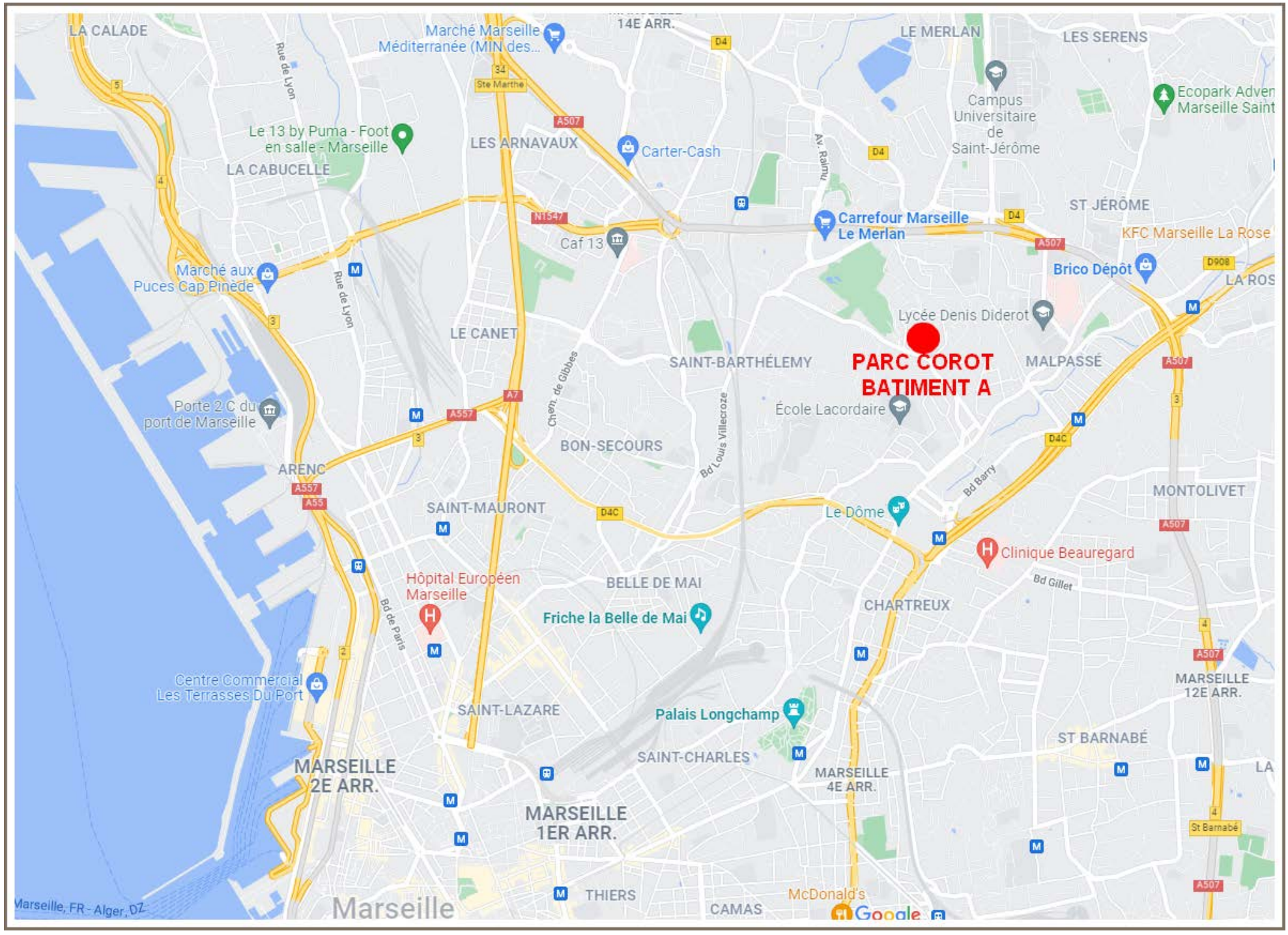
130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

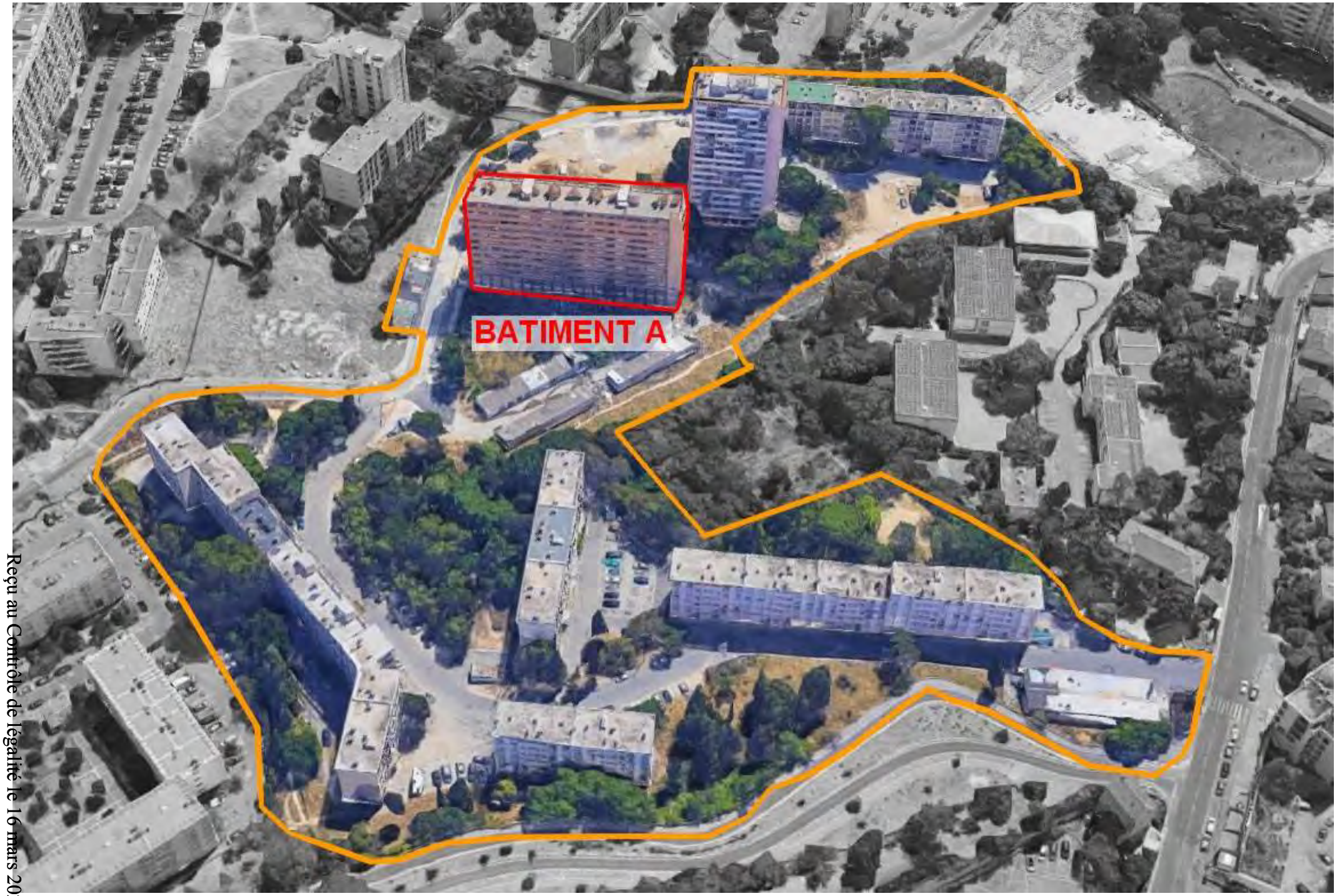
ANNEXE N°27

Plans de situation et de localisation de la copropriété du Parc Corot.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°28

État parcellaire provisoire des lots à exproprier sur le bâtiment A arrêté à la date du 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Commune de : MARSEILLE 13013

ETAT PARCELLAIRE PROVISOIRE ARRÊTÉ AU 17/12/2021

N° du plan	CADASTRE			Surface Totale en m²	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES	EMPRISE		HORS EMPRISE
	Section	Numéro	Adresse ou lieudit			Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration (R131-3 C Expro : extrait des documents cadastraux, conservation des hypothèques, ou tous autres moyens)	P Ou T (1)	Surface en m²	Surface en m²
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	Sols et constructions / Parcelles de terrain formant un ensemble immobilier composé de sept blocs d'immeubles à usage d'habitation (bloc A, C, D, E, F, G et H), d'un bloc isolé à usage commercial (dit « centre commercial) et d'un bloc à usage de garages (éclaté en quatre entités). L'ensemble immobilier, dit « Parc Corot » est sous le régime de la copropriété et est constitué d'un syndicat principal et de neuf syndicats secondaires (soit un par bloc). Le bloc A, objet du présent dossier, est situé dans la partie Est du groupe comprenant deux immeubles numérotés 1 et 2 en direction légèrement Nord, Nord-Est – Sud, Sud-Ouest. Les immeubles sont élevés de 11 étages (4 appartements par palier) et composés de caves en sous-sol.	Il s'agit ici d'exproprier les lots de copropriété constituant le syndicat secondaire correspondant au **bloc A**. **L'immeuble 1** du bloc A comprend : - au rez-de-chaussée, à l'extrémité gauche un appartement type F3, à gauche un appartement type F3, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F5 ; - au 1er étage, à l'extrémité gauche un appartement type F3, à gauche un appartement type F3, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F5 ; - Et à chaque étage du 2ème au 11ème étage inclus, à l'extrémité gauche un appartement type F3, à gauche un appartement type F4, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F5 ; - Au-dessus : une terrasse. **L'immeuble 2** du bloc A comprend : - au rez-de-chaussée, à l'extrémité gauche un appartement type F3, à gauche un appartement type F5, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F5 ; - au 1er étage, à l'extrémité gauche un appartement type F3, à gauche un appartement type F5, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F5 ; - Et à chaque étage du 2ème au 11ème étage inclus, à l'extrémité gauche un appartement type F4, à gauche un appartement type F5, à l'extrémité droite, un appartement type F3, à droite un appartement type F4 ; - Au-dessus : une terrasse. Les deux immeubles confondus comprennent **96 logements** et **96 caves en sous-sol**. Le bloc A est divisé en **192 lots de copropriété** étant précisé que seuls les lots de copropriété **n°2, n°50, n°5, n°53, n°7, n°55, n°8, n°56, n°10, n°58, n°12, n°60, n°13, n°61, n°15, n°63, n°18, n°66, n°20, n°68, n°21, n°69, n°23, n°71, n°24, n°72, n°25, n°73, n°28, n°76, n°30, n°78, n°31, n°79, n°35, n°83, n°38, n°86, n°39, n°87, n°40, n°88, n°42, n°90, n°45, n°93, n°48, n°96, n°108, n°101, n°109, n°102, n°110, n°103, n°112, n°153, n°115, n°156, n°120, n°161, n°121, n°162, n°125, n°166, n°127, n°168, n°128, n°169, n°132, n°173, n°136, n°177, n°137, n°178, n°138, n°179, n°143, n°184, n°145, n°186, n°148, n°149, n°190 et n°189** ont vocation à être maîtrisés par voie d'expropriation par le concessionnaire d'aménagement, CDC Habitat Action Copropriété. *** **Syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A** représenté par son administrateur judiciaire, Me Nicolas DESHAYES de la **SELARL AJASSOCIES**, désigné selon ordonnance rendue par le TGI de MARSEILLE le 31/08/2018 et dont la mission a été prorogée jusqu'au 13/01/2022 par ordonnance rendue le 18/01/2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée immatriculée au RCS MARSEILLE, n°423 719 178 le 12/09/2016 et dont le bureau secondaire est situé 376, avenue du Prado 13008 MARSEILLE. *** **Règlement de copropriété – État descriptif de division** – Acte notarié de Me LENTHERIC en date du 17/07/1959 – Publication le 5/08/1959 vol.2861 n°2.	T	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

						Modificatif au règlement de copropriété et l'état descriptif de division – Acte notarié de Me LENTHERIC en date du 2/11/1961 – Publication le 16/12/1961 vol. 3302 P n°18. **Modificatif au règlement de copropriété et l'état descriptif de division** – Acte notarié de Me LENTHERIC en date du 2/05/1962 – Publication le 20/06/1962 vol. 3426 P n°22. **Modificatif au règlement de copropriété et l'état descriptif de division** – Acte notarié de Me LENTHERIC en date du 30/07/1962 – Publication le 10/08/1962 vol. 3458 P n°28. **Modificatif au règlement de copropriété et l'état descriptif de division** – Acte notarié de Me LENTHERIC et Me MAUBE en date du 20/07/1965 – Publication le 20/09/1965 vol. 4391 P n°18. **Modificatif au règlement de copropriété et l'état descriptif de division** – Acte notarié de Me DUPIN en date du 9/04/1992 – Publication le 22/04/1994 vol. 1994 P n°1615.			
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°2</u>** Un appartement de type 3 situé au rez-de-chaussée intérieur côté gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, WC, placards et penderies (93/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 18/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°50</u>** Une cave, située au sous-sol, de l'immeuble 1 du bloc A (10/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 2°°/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 6/77.610èmes des parties communes générales)	**<u>Propriété en indivision</u> :** **1°) Pour la totalité de l'usufruit, Mme MARQUAND Evelyne Marie-Josée** veuve non remariée de M. LABORIE Jackie Louis Antoine, née le 18/09/1947 à MARSEILLE et décédée le 19/06/2019 à BRAS. La succession n'ayant pas été réglée par les ayants-droits, une requête a été déposée en juin 2021 auprès du Tribunal Judiciaire de Draguignan par CDC Habitat Action Copropriétés en vue de faire désigner un curateur à la succession vacante de Madame MARQUAND Evelyne. La décision devrait être rendue début 2022. **2°) Pour la première moitié en nu-propriété, M. LABORIE Fabrice André Romuald,** né le 3/08/1972 à MARSEILLE, époux de Madame LEPINAY Karine Madeleine Denise Marie avec qui il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me ATHENOUX le 24/04/1997 préalable à son union célébrée à la mairie de BRAS le 31/05/1997, de nationalité française et demeurant Springs 4 Rue 3 – Villa 13 DUBAI (EMIRATS ARABES UNIS) et domicilié en France 1, chemin de Pied-Roubert 83149 BRAS **3°) Pour la seconde moitié en nu-propriété, Mme LABORIE Laetitia Emma Carine, née le 4/06/1977 à MARSEILLE,** épouse de M. GUADALUPI David Dominique avec qui elle est mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Marseille le 10/11/2012, de nationalité française et demeurant 38, allée des Pins Bâtiment Le Puget Entrée B 13009 MARSEILLE / 1, chemin de Pied-Roubert 83149 BRAS. **<u>Origine de propriété</u> :** Attestation immobilière après le décès de M. LABORIE survenu le 11/11/2013 – Acte notarié de Me ROUSSET-ROUVIERE du 28/05/2014 - Publication le 10/06/2014 Vol.2014 P n°2568.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°5</u>** Un appartement de type 3 situé au 1er étage, extrémité côté gauche de l'immeuble 1 du bloc A (80/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 16/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 161/77.610èmes des parties communes générales). **<u>Lot n°53</u>** Une cave, située au sous-sol, de l'immeuble 1 du bloc A (10/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 2/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 6/77.610èmes des parties communes générales).	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. PLAZAS Jean Louis** né le 26/01/1961 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, ingénieur, et demeurant 1bis, avenue Alexandre Ribot 13004 MARSEILLE**.** **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 22/03/2013 de la SCI JCP – Acte notarié de Me MAUBE - Publication le 08/04/2013 Vol.2013 P n°1467.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°7</u>** Un appartement de type 3 situé au 1er étage, côté droit de l'immeuble 1 du bloc A, composé d'une entrée cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, W.C, placard et penderies (80/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 16/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 161/77.610èmes des parties communes générales). **<u>Lot n°55</u>** Une cave, située au sous-sol, de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes particulières au bloc A et les 2/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI CELESTE**, société civile immobilière dont le siège social est 6, rue des Ailanthes, Parc des 7 Collines 13011 MARSEILLE immatriculée au RCS MARSEILLE 478 394 273 le 26/08/2004 et représentée par son gérant en exercice, **M. KHAIAT Stéphan**, **Simon** né le 26/01/1972 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue demeurant 9, allée de Rhodes Résidence Le Collet des Comtes 13011 MARSEILLE et son associée, **Mme ROULLIER Céline, Fabienne** née le 31/08/1975 à MARSEILLE, de nationalité française, mariée à la Penne sur Huveaune le 7 septembre 2019 avec M. DANYACH Raphael Jacques, profession inconnue demeurant 9, allée de Rhodes Résidence Le Collet des Comtes 13011 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 05/09/2005 de Mme BARSOTTI épouse FOURNIER née le 10/03/1928 à HAMMAM-LIF (TUNISIE) – Acte notarié de Me MOUREN - Publication le 11/10/2005 Vol.2005 P n°4627.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°8</u>** Un appartement de type F5 situé au 1er étage côté droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, salle d'eau, WC, placard, penderie (124/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 25/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 269/77.610èmes des parties communes générales). **<u>Lot n°56</u>** Une cave, située au sous-sol, de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes particulières au bloc A et les 2/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Indivision MONTERAN-LEVY.** **Pour ⅓ indivis, Mme CHERKI Joelle Paule née LEVY l**e 15/04/1953 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, sans profession, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts le 12/08/1982 avec M. CHERKI David Hillel à la mairie de PARIS 4ème et demeurant 3, rue d'Arcole 75004 PARIS. **Pour ⅓ indivis, Mme LETESSIER Michèle Brigitte née LEVY** le 26/10/1954 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, professeur, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts le 13/01/1982 avec M. LETESSIER Jean Fernand Marin à la mairie de PARIS 13ème et demeurant 20, avenue d'Ivry, Appartement 1271- 75013 PARIS. **Et pour le dernier ⅓ indivis,** **1°- Mme MONTERAN Léa, Ruth** née le 6/09/1992 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, célibataire, demeurant 7, bd Voltaire 75011 PARIS / 11b rue Rambam 54010 GIV'AT SHMUEL - ISRAEL. **2° - Mme CHOUKROUN Raphaelle Étoile née MONTERAN** le 19/03/1986 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, mariée à RISHON LETZION (ISRAEL) le 16/06/20133 avec M. CHOUKROUN Nathan, demeurant 7, bd Voltaire 75011 PARIS**.** **3° - Mme HAMMER Marie, Arielle née MONTERAN** le 20/06/1989 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, mariée à PARIS (XIème arrondissement) le 19/01/2015 avec M. HAMMER Samuel, David, Danny demeurant 4, rue Elisa Lemonnier 75012 PARIS. **<u>Origine de propriété</u> :** Attestation immobilière après le décès de M. LEVY Abraham survenu le 5/12/1999 - Acte notarié de Me SIMONET en date du 7/07/2000 - Publication le 29/09/2000 Vol.2000 P n°4599 / Attestation de propriété après le décès de Mme LEVY Martine survenu le 17/01/2001 - Acte notarié de Me LETULLE du 27/12/2001 - Publication le 28/02/2002 Vol.2002 P n°836.	**T**	**36.496**	
					<u>Lot n°10</u> Un appartement de type 4 situé au 2ème étage, intérieur gauche, de l'immeuble 1 du bloc A, composé de : une entrée, une cuisine,	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. TRABELSI Noureddine** né le 14/01/1960 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue et son épouse **Mme TRABELSI Souad née SLAIMI**			

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	salle de séjour, 3 chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes indivis du sol et de toutes les parties communes à l'ensemble immobilier, les 93/10.000èmes indivis des parties communes au bloc A, les 18/1.000èmes indivis des parties communes spéciales à l'immeuble 1). **<u>Lot n°58</u>** Une cave au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes indivis du sol et de toutes les parties communes à l'ensemble immobilier, les 10/10.000èmes indivis des parties communes au bloc A, et les 2/1.000èmes indivis de toutes les parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 1).	le 29/02/1976 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, mariés le 21/07/2009 à HAMMAM-LIF (TUNISIE) sans contrat de mariage préalable et soumis au régime légale française de la communauté de biens réduite aux acquêts et demeurant ensemble Résidence l'Essairo, appartement n°14, 21, rue de l'Essairo 13015 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 26/05/2014 de M. HAMMAMI né le 08/03/1954 et de Mme HAMMAMI son épouse née KADDOUR le 20/05/1963 – Acte notarié de Me ADELMANN - Publication le 25/06/2014 Vol.2014 P n°2906**.**	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°12</u>** Un appartement de type F5 situé au 2ème étage côté droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, salle d'eau, WC, placard, penderie (119/10.000èmes des parties communes du bloc A, les 24/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 1 et les 261/77.610èmes des parties communes générales). **<u>Lot n°60</u>** Une cave au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes indivis du sol et de toutes les parties communes à l'ensemble immobilier, les 10/10.000èmes indivis des parties communes au bloc A, et les 2/1.000èmes indivis de toutes les parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Indivision MONTERAN-LEVY.** **Pour ⅓ indivis, Mme CHERKI Joelle Paule née LEVY l**e 15/04/1953 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, sans profession, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts le 12/08/1982 avec M. CHERKI David Hillel à la mairie de PARIS 4ème et demeurant 3, rue d'Arcole 75004 PARIS. **Pour ⅓ indivis, Mme LETESSIER Michèle Brigitte née LEVY** le 26/10/1954 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, professeur, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts le 13/01/1982 avec M. LETESSIER Jean Fernand Marin à la mairie de PARIS 13ème et demeurant 20, avenue d'Ivry 75013 PARIS. **Et pour le dernier ⅓ indivis,** **1°- Mme MONTERAN Léa, Ruth** née le 6/09/1992 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, célibataire, demeurant 7, bd Voltaire 75011 PARIS / 11b rue Rambam 54010 GIV'AT SHMUEL - ISRAEL. **2° - Mme CHOUKROUN Raphaelle Étoile née MONTERAN** le 19/03/1986 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, mariée à RISHON LETZION (ISRAEL) le 16/06/20133 avec M. CHOUKROUN Nathan, demeurant 7, bd Voltaire 75011 PARIS**.** **3° - Mme HAMMER Marie, Arielle née MONTERAN** le 20/06/1989 à PARIS (14ème), de nationalité française, profession inconnue, mariée à PARIS (XIème arrondissement) le 19/01/2015 avec M. HAMMER Samuel, David, Danny demeurant 4, rue Elisa Lemonnier 75012 PARIS. **<u>Origine de propriété</u> :** Attestation immobilière après le décès de M. LEVY Abraham survenu le 5/12/1999 - Acte notarié de Me SIMONET en date du 7/07/2000 - Publication le 29/09/2000 Vol.2000 P n°4599 / Attestation de propriété après le décès de Mme LEVY Martine survenu le 17/01/2001 - Acte notarié de Me LETULLE du 27/12/2001 - Publication le 28/02/2002 Vol.2002 P n°836.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°13</u>** Un appartement de type F3 situé au troisième étage, extrémité gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 78/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1). **<u>Lot n°61</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme RACHEDI Salima,** née le 2/12/1964 à ANNABA (ALGERIE), de nationalité française, fonctionnaire, divorcée non remariée de M. HADDOUCHE Reda selon jugement rendu le 14/12/2011 par le Tribunal d'ANNABA (ALGERIE) et demeurant 6, place de l'Amiral Muselier 13008 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 19/01/2012 de M. CAPARROS né le 30/04/1975 – Acte notarié de Me PERFETTI – Publication le 08/02/2012 Vol. 2012 P n°925.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°15</u>** Un appartement de type F3 situé au 3ème étage de l'immeuble 1, bloc A, composé d'une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderie (157/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 78/10.000èmes des parties communes particulières du bloc A, les 16/1.000èmes des parties communes particulières de l'immeuble 1). **<u>Lot n°63</u>** Une cave au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes particulières du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes particulières de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété</u> :** **La SCI ROXANE,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, célibataire et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1, place Dassy 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 03/06/2010 de la SCI NEPI – Acte notarié de Me CUCCIA - Publication le 09/07/2010 Vol.2010 P n°3210.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°18</u>** Un appartement de type F4 situé au quatrième étage, côté intérieur gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 93/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1). **<u>Lot n°66</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme RACHEDI Salima,** née le 2/12/1964 à ANNABA (ALGÉRIE), de nationalité française, fonctionnaire, divorcée non remariée de M. HADDOUCHE Reda selon jugement rendu le 14/12/2011 par le Tribunal d'ANNABA (ALGERIE) et demeurant 6, place de l'Amiral Muselier 13008 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 29/11/2011 de la SCI NIBENEL – Acte notarié de Me PERFETTI- Publication le 21/12/2011 Vol.2011 P n°6720.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°20** Un appartement de type F5 situé au 4ème étage intérieur côté droit, immeuble 1, bloc A (24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1, les 261/77.610èmes des parties communes générales et du terrain, les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°68** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La SCI ROXANE,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, célibataire et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1, place Dassy 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 18/12/2008 de M. KOMLUSKI né le 11/05/1954 – Acte notarié de Me HENRI LENOUVEL - Publication le 22/01/2009 Vol.2009 P n°303.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°21** Un appartement de type F3 situé au 5ème étage extrémité côté gauche, immeuble 1, bloc A comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un WC, placards et penderies (16/1000èmes des parties communes de l'immeuble 1, les 157/77.610èmes des parties communes générales et du terrain, les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°69** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La société SCI SAINT ANTOINE,** société civile immobilière dont le siège social est 166, bd Baille 13005 MARSEILLE immatriculée au RCS MARSEILLE 503 916 405 le 24/04/2008 et représentée par son gérant en exercice **M. MOUNTALY René** né le 01/01/1954 à MOARI N'GO (REPUBLIQUE DU CONGO), de nationalité française, retrait, demeurant 166, boulevard Baille 13005 MARSEILLE et son associée, **Mme MOUNTALY Destha Dubel**, née le 18/04/1985 à BRAZZAVILLE (CONGO), de nationalité française, profession inconnue, et demeurant 35, square Michelet 13009 MARSEILLE. Étant précisé que ladite société est en cessation de paiement et en liquidation judiciaire selon jugement du TGI de MARSEILLE rendu le 24/02/2015 et désignant en **qualité de liquidateur, Me HIDOUX Jean-Charles** demeurant à cet effet 64, rue Montgrand 13006 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 03/06/2008 de la SCI ORIA – Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 29/07/2008 Vol.2008 P n°3500.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°23** Un appartement de type F3 situé au 5ème étage côté droit de l'immeuble 1 du bloc A (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°71** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes	**Pleine propriété :** **La SCI BRAHAM,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 489 479 188 le 04/04/2006 et dont le siège social est 4, bd Voltaire 13001 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **Mme HADDAD Albert**, né le 25/09/1956 à TUNIS (TUNISIE) et décédé le 21/07/2021 à MARSEILLE. Faute d'information sur la désignation d'un nouveau gérant, les membres constituant la société sont les suivants : **Mme COHEN Nedjma veuve HADDAD** née le 6/03/1933 à TUNIS (TUNISIE), retraitée, de nationalité française et demeurant 4, bd Voltaire 13001 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition par voie d'adjudication selon jugement rendu le 06/09/2012 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille – Acte de Me AMSELLEM - Publication le 21/03/2013 Vol.2013 P n°1253.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).				
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°24** Un appartement de type 5 situé au 5ème étage intérieur droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°72** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La société SCI VIK,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 508 467 354 le 09/10/2008 et dont le siège social est 75, allée de la Grande Bastide Cazaulx - Les Faïenciers - Bâtiment D3 13011 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **Mme MILOUDI Karim** né le 25/11/1977 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, gardien d'immeuble et demeurant 75, allée de la Grande Bastide Cazaulx – Les Faïenciers - Bâtiment D3 13011 MARSEILLE / 244, bd Barthelemy Abbadie 13730 SAINT VICTORET et son associé, **M. MILOUDI Eddy** né le 12/12/1980 à MARSEILLE, de nationalité française, marié à ISTRES le 14/05/2011 avec Mme EL BOUGHANEMI Hanan, gardien d'immeuble et demeurant 75, rue Edmond Jaloux Bâtiment C 13014 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 2/10/2009 de la SCI MEDITERRANEE HABITAT CONSEIL– Acte notarié de Me BONDIL-JULIAN - Publication le 06/11/2009 Vol.2009 P n°4502.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°25** Un appartement de type 3 situé au 6ème étage gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°73** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La société SCI CHRISTER**, société civile immobilière dont le siège social est 11, avenue du Colonel Schuler 13100 AIX EN PROVENCE immatriculée au RCS AIX EN PROVENCE 443 150 693 le 13/08/2002 et représentée par son gérant en exercice **M. ZIRNHELT Alain, Jean, Louis** né le 01/10/1951 à SAINT PRIEST, de nationalité française, retraité, divorcé de Mme PEN Liliane, Josyane selon jugement rendu le 31/10/2019 par le TGI d'AIX EN PROVENCE et demeurant 11, avenue du Colonel Schuler 13100 AIX EN PROVENCE et son associée, **Mme PEN Liliane Josyane** née le 20/05/1953 à TOULON, retraitée, de nationalité française, divorcée de M. ZIRNHELT Alain Jean-Louis selon jugement rendu le 31/10/2019 par le TGI d'AIX EN PROVENCE et domiciliée, 5 rue Ormeaux 13790 PEYNIER / 20, avenue Saint Michel du Pigonnet 13090 AIX EN PROVENCE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 07/10/2002 de Mme ASSOUS née le 28/12/1937, de Mlle MECHACHE Nathalie née le 7/08/1974 et de Melle MECHACHE Nicole née le 4/06/1969 – Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 06/12/2002 Vol.2002 P n°5205.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°28** Un appartement de type 5 situé au 6ème étage intérieur côté droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°76** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes	**Pleine propriété :** **La société SCI CARPAT 2,** société civile immobilière dont le siège social est 6, rue Niels Bohr 13013 MARSEILLE immatriculée au RCS MARSEILLE 435 276 605 le 03/04/2001 et représentée par ses deux associés gérants, **Mme CIMMINO Caroline Victoria** née le 03/07/1962 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue divorcée de M. ROCCATAGLIATI Robert selon jugement du TGI de MARSEILLE du 4/05/2001 et demeurant 29, bd Georges Clemenceau 13004 MARSEILLE et **M. HERRMANN Patrick Paul Jules**, né le 13/11/1961 à STRASBOURG, de nationalité française, profession inconnue, divorcée de Mme HINSINGER Sylvie Annick Andrée par jugement du TGI de COLMAR rendu le 12/02/2001 et demeurant 29, bd Georges Clemenceau 13004 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 11/06/2001 de Mme DESAMIE née le 23/09/1934 – Acte notarié de Me DJOLAKIAN - Publication le 06/07/2001 Vol.2001 P n°3070.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).				
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°30** Un appartement de type F4 situé au septième étage, côté intérieur gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 93/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1). **Lot n°78** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La société SCI ORIA**, société civile immobilière dont le siège social est 16, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13090 AIX EN PROVENCE, immatriculée au RCS AIX EN PROVENCE 484 359 807 le 28/09/2005 et représentée par sa gérante en exercice **Mme PEN Liliane Josyane** née le 20/05/1953 à TOULON, retraitée, de nationalité française, divorcée de M. ZIRNHELT Alain Jean-Louis selon jugement rendu le 31/10/2019 par le TGI d'AIX EN PROVENCE et domiciliée, 5 rue Ormeaux 13790 PEYNIER / 20, avenue Saint Michel du Pigonnet 13090 AIX EN PROVENCE et son associé, **M. ZIRNHELT Eric Alexandre** né le 06/09/1981 à AIX EN PROVENCE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue, demeurant 20, avenue Saint Michel du Pigonnet 13090 AIX EN PROVENCE. Étant précisé que ladite société est en liquidation judiciaire selon jugement rendu le 14/11/2011 par le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence et représentée désormais par son liquidateur judiciaire en exercice, **Me DE CARRIERE Vincent,** domicilié 30, avenue Malacrida, bâtiment E, CS 10730 13167 AIX EN PROVENCE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 7/08/2006 de Mme SANCHEZ Y PEREZ né le 1/08/1937 - Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 6/10/2006 Vol.2006 P n°4845	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°31** Un appartement de type 3 situé au 7ème étage extrémité droite de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°79** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Propriété en indivision :** **A concurrence d'1/3 indivis, Monsieur BENMIMAN Mohamed Amine,** né le 14/09/1990 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, employé et demeurant 14, rue Lucien Rolmer Bâtiment N Logement n°220 13003 MARSEILLE**.** **A concurrence d'1/3 indivis, Mademoiselle BENMIMAN Linda** née le 19/07/1995 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 14, rue Lucien Rolmer Bâtiment N Logement n°220 13003 MARSEILLE. **A concurrence d'1/3 indivis, Mademoiselle BENMIMAN Kamilia Hanan,** née le 8/07/1998 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 14, rue Lucien Rolmer Bâtiment N Logement n°220 13003 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 30/11/2017 de M. TARASSOV né le 23/12/1965 – Acte notarié de Me DJOLAKIAN - Publication le 07/12/2017 Vol.2017 P n°6650.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°35** Un appartement de type 3 situé au 8ème étage extrémité droite de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°83**	**Pleine propriété :** **M. SKAF Fadi** né le 14/02/1969 à MEDAWAR (LIBAN), de nationalité libanaise, marié à la mairie de Marseille le 15/01/1994 avec Mme SAGHBINI Agnès, profession inconnue et demeurant 5, rue Honoré Estiennes d'Orves 13127 VITROLLES. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 02/09/1991 de M. MASSON né le 25/09/1919 et de Mme MASSON son épouse née MULLER le 19/08/1924 – Acte notarié de Me FREVOL - Publication le 02/10/1991 Vol.91 P n°3931.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).				
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°38** Un appartement de type F4 situé au neuvième étage, côté intérieur gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 93/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1). **Lot n°86** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La société SCI ORIA**, société civile immobilière dont le siège social est 16, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13090 AIX EN PROVENCE, immatriculée au RCS AIX EN PROVENCE 484 359 807 le 28/09/2005 et représentée par sa gérante en exercice **Mme PEN Liliane Josyane** née le 20/05/1953 à TOULON, retraitée, de nationalité française, divorcée de M. ZIRNHELT Alain Jean-Louis selon jugement rendu le 31/10/2019 par le TGI d'AIX EN PROVENCE et domiciliée, 5 rue Ormeaux 13790 PEYNIER / 20, avenue Saint Michel du Pigonnet 13090 AIX EN PROVENCE et son associé, **M. ZIRNHELT Eric Alexandre** né le 06/09/1981 à AIX EN PROVENCE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue, demeurant 20, avenue Saint Michel du Pigonnet 13090 AIX EN PROVENCE. Étant précisé que ladite société est en liquidation judiciaire selon jugement rendu le 14/11/2011 par le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence et représentée désormais par son liquidateur judiciaire en exercice, **Me DE CARRIERE Vincent,** domicilié 30, avenue Malacrida, bâtiment E, CS 10730 13167 AIX EN PROVENCE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 24/03/2006 de la SCI INLA - Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 23/05/2006 Vol.2006 P n°2438.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°39** Un appartement de type 3 situé au 9ème étage extrémité droite de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°87** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **M. KOMLUSKI Radivoj** né le 11/05/1954 à KACAREVO (YOUGOSLAVIE), de nationalité française, retraité, époux de Mme CAUCHI Angèle Lucienne Carmen avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me de LAUTREC le 8/01/1993 préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 13/03/1993 et demeurant ensemble 43, rue Croix Rouge 19330 FAVARS. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 23/07/1993 de M. OLIVE né le 07/06/1948 et de Mme OLIVE son épouse née D'ONOFRIO le 29/05/1956 – Acte notarié de Me DE LAUTREC - Publication le 02/09/1993 Vol.93 P n°3331.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°40** Un appartement de type 5 situé au 9ème étage intérieur droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A).	**Pleine propriété :** **M. KOMLUSKI Radivoj** né le 11/05/1954 à KACAREVO PANCEVO (YOUGOSLAVIE), de nationalité française, retraité, époux de Mme CAUCHI Angèle Lucienne Carmen avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me de LAUTREC le 8/01/1993 préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 13/03/1993 et demeurant ensemble 43, rue Croix Rouge 19330 FAVARS. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 07/09/1992 de M. BENSAID né le 18/01/1925 et de Mme DESUSCLADE épouse MORISSEAU née le 30/10/1950 – Acte notarié de Me DE LAUTREC - Publication le 14/10/1992 Vol.92 P n°3679.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					Lot n°88 Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).				
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°42** Un appartement de type 4 situé au 10ème étage gauche de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 93/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°90** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **La SCI OMBENI,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 494 585 078 le 27/02/2007 et dont le siège social est 206, chemin du Poucet 13190 ALLAUCH et représentée par son gérant en exercice, **M. LAURIA Emmanuel** né le 19/12/1951 à BIZERTE (TUNISIE), de nationalité française, retraité, marié à la mairie de Marseille le 30/08/1976 avec Mme BOUCHARA Danielle et demeurant 206, chemin du Poucet 13190 ALLAUCH et ses associés à savoir **Mme LAURIA Danielle née BOUCHARA** le 22/07/1950 à MARSEILLE, de nationalité française, retraitée, marié à la mairie de Marseille le 30/08/1976 avec M. LAURIA Emmanuel et demeurant 206, chemin du Poucet 13190 ALLAUCH, **M. ELBEZ Jean Claude** né le 21/01/1951 à BATNA (ALGERIE), de nationalité française, profession inconnue, demeurant 2, avenue Marius Jouveau 13100 AIX EN PROVENCE, **Mme BOUBLI Myriam** née le 01/05/1950 à LA GOULETTE (ALGERIE), de nationalité française, retraitée, demeurant 2, avenue Marius Jouveau 13100 AIX EN PROVENCE, **M. KAROUBY Jean-Marc** né le 28/07/1949 à BATNA (ALGERIE), de nationalité française, retraité, marié à la mairie de CARRY-LE-ROUET le 17/11/1986 avec Mme ISRAELIAN, Danielle, Rollande, Louise et demeurant 760, vallée des Lauriers 13100 AIX EN PROVENCE, **Mme KAROUBY Danielle, Rollande, Louise née ISRAELIAN** le 20/02/1948 à MARSEILLE, de nationalité française, retraitée, mariée à la mairie de CARRY-LE-ROUET le 17/11/1986 avec M. KAROUBY Jean-Marc et demeurant 760, vallée des Lauriers 13100 AIX EN PROVENCE, **M. AOUIZERATE Yvon, Marc** né le 18/09/1951 à PHILIPPEVILLE (ALGERIE), de nationalité française, retraité, marié à la mairie d'Aix en Provence le 15/06/1978 avec Mme FAVRE-MARINET Jacqueline et demeurant 94, cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE et **Mme AOUIZERATE Jacqueline née FAVRE MARINET** le 09/02/1949 à PARIS (75020), de nationalité française, retraitée, mariée à la mairie d'Aix en Provence le 15/06/1978 avec M. AOUIZERATE Yvon, Marc et demeurant 94, cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 12/09/2007 de la SCI IMMO G – Acte notarié de Me ROHMER - Publication le 07/11/2007 Vol.2007 P n°4967.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°45** Un appartement de type 3 situé au 11ème étage gauche extrémité de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°93** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**Pleine propriété :** **M. CHETIOUI Bachir** né le 12/02/1957 à CAEN (CALVADOS), de nationalité française, retraité et **son épouse Mme CHETIOUI Salima née BAREK** le 13/06/1959, de nationalité française, retraitée, mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 9/11/1978, séparés par jugement rendu le 15/12/1988 par le TGI de MARSEILLE (les époux CHETOUI/BAREK après avoir été séparés de corps, ont repris la vie commune par déclaration du 20/11/2001 devant l'officier de l'état civil d'Allauch) demeurant ensemble Les Embus Lotissement Sainte Catherine n°5 13190 ALLAUCH. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 27/05/1991 de Mme SANMARTIN née PAOLANTONI le 07/05/1947 – Acte notarié de Me DUPIN - Publication le 03/07/1991 Vol.91 P n°2625.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°48</u>** Un appartement de type 5 situé au 11ème étage intérieur droit de l'immeuble 1 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1 et les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **<u>Lot n°96</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 1).	**<u>Pleine propriété</u> :** **La SCI ROXANE,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, célibataire et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1 place Dassy 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 23/11/2009 de Mme NGUYEN THI MAO née le 20/10/1930, de M. TRINH QUANG PHAT né le 11/07/1949, de M. TRINH QUANG DAT né le 21/07/1951, de Mlle TRINH THANH HONG née le 23/05/1962, de M. TRINH QUANG HUONG né le 27/09/1960, de M. TRINH QUANG TOAI né le 20/01/1956 – Acte notarié de Me MARTIN – Publication le 7/12/2009 Vol. 2009 P n°4942.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°108</u>** Un appartement de type 5 situé au 1er étage intérieur gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (269/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 25/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 124/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **<u>Lot n°101</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**<u>Propriété en indivision</u> :** **1°) Mme CAUCHI veuve SAMMUT Angèle Lucienne Carmen** née le 23/01/1938 à KASSAR-SAID (TUNISIE), de nationalité française, retraitée, remariée à MARSEILLE le 13/03/1993 avec M. KOMLUSKI Radijov demeurant ensemble 43, rue Croix Rouge 19330 FAVARS et ses <u>4 enfants</u> issus de son union avec M. SAMMUT Louis né le 7/11/1923 à TUNIS (TUNISIE) et décédé le 5/03/1984 à MARSEILLE à savoir **:** **2°) Mme SAMMUT Denise** née le 26/01/1958 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, retraitée, divorcée non remariée de M. SERRA Jean Paul par jugement du juge aux affaires familiales du TGI de MARSEILLE rendu le 7/11/2006 et demeurant 62, tse de la Salette 13012 MARSEILLE. **3°) M. SAMMUT François** né le 26/09/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue, marié sans contrat de mariage à la mairie de MARSEILLE le 22/11/1982 avec Mme SARPI Brigitte et demeurant 98, avenue des Poilus 13013 MARSEILLE. **4°) M. SAMMUT Didier** né le 18/01/1967 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue, marié à MARSEILLE le 14/09/1996 avec Mme CANTINI Céline et demeurant 146, chemin de Palama 13013 MARSEILLE. **5°) M. SAMMUT Jean-Luc** né le 28/11/1969 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue, célibataire à et demeurant 48, rue Paradis 13001 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Attestation de propriété du 5/11/1984 suite au décès survenu le 5/03/1984 de M. SAMMUT Louis – Acte de Me SERRET – Publication le 12/04/1985 Vol.3849 n°8	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 /	**<u>Lot n°109</u>** Un appartement de type 3 situé au 1er étage extrémité côté gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (169/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 16/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 81/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A).	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. MOTRANI Tarik,** né le 6 février 1973 à ORAN (ALGERIE), de nationalité française, chauffeur poids lourd, et son épouse **Mme MOTRANI Sonia née DIAB** le 26 décembre 1973 à ROGNAC (13340), de nationalité française, aide-ménagère, mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ROGNAC le 24 juin 1995 et demeurant ensemble, 13, bd Gérard Philippe Résidence Eden de Provence Bâtiment A 13340 ROGNAC**.** **<u>Origine de propriété</u>** :	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

				246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°102** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 1 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	Acquisition (achat) du 13/09/2006 auprès de Mlle SMOUK née le 19/04/1971 – Acte notarié de Me DANAN – Publication le 27/10/2006, vol. 2006 P n°5235.			
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°110** Un appartement de type 3 situé au 1er étage côté droit de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 93/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°103** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **la SCI ROXANE,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, célibataire et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1 place Dassy 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 23/11/2009 de M. MOREAU né le 5/10/1946 – Acte notarié de Me MARTIN - Publication le 07/12/2009 Vol.2009 P n°4943.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°112** Un appartement de type 5 situé au 2ème étage côté gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 120/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°153** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **M. ATTIA Ichaya** né le 07/01/1950 à GHARDAIA (ALGERIE), de nationalité française, retraité et son épouse **Mme ATTIA Lola née TOUITOU** le 10/08/1955 à ASSAF HAROFE TSRIFIN (ISRAEL), de nationalité française, retraitée, mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 23/08/1978 et demeurant ensemble 28, rue Robert de Roux, Bastides de Château Gombert Villa n°6 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 09/07/1979 de M. GARCIN né le 10/03/1939 et de Mme GARCIN son épouse née AMI le 20/05/1943 – Acte notarié de Me ROYOL - Publication le 19/07/1979 Vol.2270 P n°4.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°115** Un appartement de type 3 situé au 2ème étage extrémité droite de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 15/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°156** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **M. POLI Stéphane Joseph Antoine** né le 25/09/1983 à MARSEILLE, de nationalité française, chargé de gestion, marié le 16/04/2011 à MARSEILLE avec Mme DA COSTA RAMOS Soraia Cristina et demeurant 24, avenue Claude Monnet Les Lavandins Bâtiment 1 13014 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 3/07/2008 de M. BRUN né le 17/12/1938 – Acte de Me BONHOURE – Publication le 23/07/2008 Vol.2008 P n°3356.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°120** Un appartement de type 5 situé au 4ème étage intérieur droit de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 119/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°161** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **M. SAHRAOUI El Hafnaoui** né en 1932 à ENSIGHA (ALGERIE), de nationalité algérienne, retraité et demeurant 14, rue Boushaba Ali - KHENCHELA 40000 (ALGÉRIE) / chez Mme Yasmina SHARAOUI 4, avenue des Chutes Lavies 13004 MARSEILLE et **Mme SAHRAOUI Soltana son épouse née GHALEMI** le 19/02/1935 à KENCHELA (ALGERIE), de nationalité algérienne, mariés sans contrat à la mairie de ENSIGHA (ALGERIE) en 1954 étant précisé que Madame GHALEMI est décédée le 1/10/1990 à MARSEILLE et qu'elle est **représentée à cet effet par la DRFIP PACA, Pôle Gestion des Patrimoines Privés désignée en qualité de curateur de la succession vacante de Madame GHALEMI** selon ordonnance rendue le 24/09/2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille et domiciliée à cet effet 16, rue Borde 13357 MARSEILLE CEDEX 20. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 01/02/1989 de M. DAHAN né le 20/12/1918 et de Mme DAHAN son épouse née AUDEY-COHEN le 18/01/1927 – Acte notarié de Me CUCCIA - Publication le 24/03/1989 Vol.89 P n°1209	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°121** Un appartement de type 4 situé au 4ème étage extrémité gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (197/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 20/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 94/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°162** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La SCI ROXANE,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue, célibataire et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1 place Dassy 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 18/10/2002 de M. BELHANACHI né le 16/01/1950 et de Mme BELHANACHI née SAHRAOUI le 10/01/1951 – Acte notarié de Me DUCHIER LAPEYRE – Publication le 14/11/2002 Vol. 2002 P n°4881.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°125** Un appartement de type 4 situé au 5ème étage extrémité gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (197/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 20/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 94/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°166** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La SOCIETE IMMOBILIERE PROVENCALE ET CORSE,** SARL immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 347 855 678 le 18/08/1988 et dont le siège social est 247, avenue du Prado 13008 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **Mme BOSSON Christophe, Philippe** né le 01/02/1962 à TANANARIVE (MADAGASCAR), de nationalité française, profession inconnue, marié le 19/09/1987 à LUX avec Mme DECHAUME Régine et demeurant 247, avenue du Prado 13008 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition par voie d'adjudication selon jugement rendu le 01/09/2016 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille – Acte de Me THIBAUD - Publication le 07/03/2017 Vol.2017 P n°1235.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°127** Un appartement de type 3 situé au 5ème étage extrémité droite de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 15/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°168** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **Mme NOURRI Monique** née le 20/08/1953 à ALGER (ALGERIE), de nationalité française, retraitée, célibataire et demeurant les Asterines, 73 avenue des Alpes bâtiment B 06800 CAGNES SUR MER. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 10/12/1992 de M. POGGI né le 13/04/1940 et de M. BENASSI né le 14/05/1936 – Acte notarié de Me DUPIN – Publication le 19/02/1993 Vol. 93 P n°660.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°128** Un appartement de type 5 situé au 6ème étage gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 120/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°169** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **M. POLI Stéphane Joseph Antoine** né le 25/09/1983 à MARSEILLE, de nationalité française, chargé de gestion, marié le 16/04/2011 à MARSEILLE avec Mme DA COSTA RAMOS Soraia Cristina et demeurant 24, avenue Claude Monnet Les Lavandins Bâtiment 1 13014 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 16/02/2011 de M. BRUN né le 17/12/1938 – Acte de Me BONHOURE – Publication le 30/03/2011 Vol.2011 P 1825.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°132** Un appartement de type 5 situé au 7ème étage intérieur gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 120/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°173** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La SCI ROXANE**, société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 424 764 439 le 19/10/1999 et dont le siège social est 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE et représentée par sa gérante en exercice, **Mme RAISSI Leila**, née le 01/01/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, profession inconnue et demeurant 46, rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE / 1 place Dassy 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 18/12/2008 de M. KOMLUSKI né le 11/05/1954 – Acte notarié de Me HENRI LENOUVEL - Publication le 22/01/2009 Vol.2009 P n°303.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°136** Un appartement de type 5 situé au 8ème étage gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 120/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°177** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La SCI LE SPHINX**, société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 435 273 578 le 28/02/2001 et dont le siège social est 46, boulevard des Talus 13011 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **M. BENNICI Vincent**, né le 30/09/1959 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, veuf, gérant d'entreprise et demeurant Chemin Closon – Les Barnouins 13170 LES PENNES MIRABEAU / 10, bd Michelet 13008 MARSEILLE et par son associée, **Mme BENNICI Caroline**, **Joséphine** née le 27/04/1982 aux PENNES MIRABEAU, de nationalité française, célibataire, expert-comptable et demeurant Chemin Closon – Les Barnouins 13170 LES PENNES MIRABEAU / 10, bd Michelet 13008 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 04/04/2003 de M. CORCOS né le 24/09/1909 et de Mme ZARKA épouse CORCOS née le 07/01/1927 – Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 03/06/2003 Vol.2003 P n°2460.	**T**	**36.496**	
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°137** Un appartement de type 4 situé au 8ème étage extrémité gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (197/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 20/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 94/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°178** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La société SCI PARDES**, société civile immobilière dont le siège social est 9, rue Dupré 13011 MARSEILLE immatriculée au RCS MARSEILLE 515 328 136 le 07/10/2009 et représentée par son gérant en exercice, **M. PALOMBO Albert**, né le 09/06/1966 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue, divorcé de Mme GUEDJ Marylène Sarah selon jugement du juge aux affaires familiales du TGI de MARSEILLE rendu le 16/12/2004 demeurant Les Hauts de Nazareth 23, boulevard du Vaisseau 13009 MARSEILLE et son associée, **Mme AICHOUN Frédérique, Anna, Collette**, née le 26/06/1967 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue, divorcée de M. BENKIMOUN Didier selon jugement du juge aux affaires familiales du TGI de MARSEILLE rendu le 13/03/2001 et demeurant Les Hauts de Nazareth 23, boulevard du Vaisseau 13009 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition par voie d'adjudication selon jugement rendu le 22/04/2010 par le TGI de MARSEILLE - Publication le 08/12/2010 Vol.2010 P n°5878.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°138** Un appartement de type 4 situé au 8ème étage intérieur droit de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (193/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 93/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°179** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **M. TOUAHRI Boubker,** né le 16/02/1968 à OUZELLAGUEN (ALGERIE), de nationalité algérienne, infirmier, marié à Madame BOUBEKKI Leila sous le régime légal algérien de la séparation de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à OUZELLAGUEN (ALGERIE) le 22/07/2000, et demeurant 29, rue de Vesoul 25000 BESANCON. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 14/04/2008 de M. GAGO né le 25/12/1931 et de Mme GAGO son épouse née JUJO le 14/09/1929 – Acte notarié de Me BONHOURE - Publication le 28/05/2008 Vol.2008 P n°2420.	**T**	**36.496**
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°143** Un appartement de type 3 situé au 9ème étage extrémité droite de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de deux chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (157/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 15/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 78/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°184** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **Mme AMULIUS Barbara Danièle Renée** née le 11/08/1972 à MARSEILLE, de nationalité française, auxiliaire de vie, mariée à la mairie de Marseille le 21/04/2017 avec M. LOUHAB Smail, et demeurant 4, allée des Faisans, Bâtiment A Saint Theodore 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 20/05/2016 de M. ROUX né le 10/12/1942 – Acte notarié de Me LENTHERIC - Publication le 06/06/2016 Vol.2016 P n°2552.	**T**	**36.496**
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**Lot n°145** Un appartement de type 4 situé au 10ème étage extrémité gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (197/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 20/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 94/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **Lot n°186** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**Pleine propriété :** **La société SCI LOMBARD INVESTISSEMENTS,** société civile immobilière dont le siège social est 20, chemin de la Sartan 13013 MARSEILLE, immatriculée au RCS MARSEILLE le 16/02/2007 sous le n° 494 376 528 et représentée par sa gérante en exercice, **Mme CRESPY Stéphanie, Claudine** née le 29/08/1975 à NIMES, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 12, chemin de la Vierge 13620 CARRY LE ROUET / 2, impasse Berenger 13012 MARSEILLE et ses associés à savoir **M. LOMBARD Olivier**, né le 16/09/1973 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 20, chemin de la Sartan 13013 MARSEILLE et **Mme LOMBARD Andrée née RABINO** le 24/03/1948 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, retraitée et demeurant 20, chemin de la Sartan 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 20/04/2007 de la SCI AMD - Acte notarié de Me DANAN - Publication le 08/06/2007 Vol. 2007 P n°2567.	**T**	**36.496**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°148</u>** Un appartement de type 5 situé au 11ème étage gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de quatre chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (261/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 24/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 120/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A).	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. SARKISSIAN Artak** né le 24/11/1977 à EREVAN (ARMENIE), de nationalité française, auto-entrepreneur et son épouse **Mme SARKISSIAN Gayane née KOSTANYAN** le 29/12/1983 à EREVAN (ARMENIE), de nationalité arménienne, secrétaire, mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduites aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de EREVAN (ARMENIE) le 6/05/2004 et demeurant ensemble 72, allée de la Grande Bastide Cazaulx 13012 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 29/04/2016 de la SCI NEPI & de la SCI TARDI – Acte notarié de Me DESTRE - Publication le 27/05/2016 Vol.2016 P n°2403.	**T**	**36.496**
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit un total de 36.496 m2**	**<u>Lot n°149</u>** Un appartement de type 4 situé au 11ème étage extrémité gauche de l'immeuble 2 du bloc A composé d'une entrée, d'une cuisine, d'une salle de séjour, de trois chambres, une salle d'eau, water-closet, placards et penderies (197/77.610èmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, les 18/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2 et les 84/10.000èmes des parties communes de construction du bloc A). **<u>Lot n°190</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2).	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme LEININGER Laurence Léa Michelle Yveline** née le 03/10/1973 à CLICHY LA GARENNE, de nationalité française, esthéticienne, célibataire et demeurant Domaine Le Belvédere, 140, chemin de la Colline St Joseph 13009 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 16/02/2012 de Mme TORRECILLA née le 17/10/1952 – Acte notarié de Me AUBERT – Publication le 24/02/2012 Vol. 2012 P n°1304.	**T**	**36.496**
888	**A**	**54 – 56 - 75**	**Quartier SAINT JUST, 130, avenue Corot / Traverse Signoret 13013 MARSEILLE**	9.795 m2 / 26.455 m2 / 246 m2 **soit 36.496 m2**	**<u>Lot n°189</u>** Une cave située au sous-sol de l'immeuble 2 du bloc A (6/77.610èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, les 10/10.000èmes des parties communes spéciales du bloc A et les 2/1.000èmes des parties communes de l'immeuble 2)	**<u>Pleine propriété</u> : La société SCI NEPI** dont le siège social est 454, rue Paradis 13008 MARSEILLE immatriculée au RCS MARSEILLE 408 978 419 le 13/09/1996 et représentée par sa gérante en exercice, **Mme MAMI Lamia** née le 26/10/1966 à ALGER (ALGERIE), de nationalité française, profession inconnue, célibataire et demeurant 314, avenue du Prado "Le Grand Pavois" 13008 MARSEILLE et son associé, **M. MAMI Chakib** né le 7/05/1970 à HAMBOURG (ALLEMAGNE), de nationalité française, profession inconnue, célibataire et demeurant 454, rue Paradis 13008 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 12/01/1998 de M. PUGET né le 20/03/1923 et de Mme PUGET née GENESIO le 28/09/1934 – Acte notarié de Me JOURDENEAUD – Publication le 5/03/1998 Vol. 98 P n°1083 .	**T**	**36.496**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°29

Synoptique foncier du bâtiment A arrêté à la date du 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

COPROPRIETE DU "PARC COROT" - SYNOPTIQUE FONCIER DU BATIMENT A - 17/12/2021

	Ext. G.	G.		Drte	Ext. Drte		Ext. G.	G.		Drte	Ext. Drte
			A2						A1		
	2	1	Esc	4	3		2	1	Esc	4	3
11	Lots 149 / 190 LEININGER T4	Lot 148 SARKISSIAN / KOSTANYAN T5	11	Lots 150 / 191 CDC HAC T4	Lots 151 / 192 CDC HAC T3		Lots 45 / 93 CHETIOUI T3	Lots 46 / 94 CDC HAC T4	11	Lots 48 / 96 SCI ROXANE T5	Lots 47 / 95 CDC HAC T3
10	Lots 145 / 186 SCI LOMBARD INVESTISSEMENTS T4	Lots 144 / 185 CDC HAC T5	10	Lots 146 / 187 CDC HAC T4	Lots 147 / 188 CDC HAC T3		Lots 41 / 89 CDC HAC T3	Lots 42 / 90 SCI OMBENI T4	10	Lots 44 / 92 CDC HAC T5	Lots 43 / 91 CDC HAC T3
9	Lots 141 / 182 CDC HAC T4	Lots 140 / 181 CDC HAC T5	9	Lots 142 / 183 CDC HAC T4	Lots 143 / 184 AMULIUS T3		Lots 37 / 85 CDC HAC T3	Lots 38 / 86 SCI ORIA T4	9	Lots 40 / 88 KOMLUSKI T5	Lots 39 / 87 KOMLUSKI T3
8	Lots 137 / 178 SCI PARDES T4	Lots 136 / 177 SCI LE SPHINX T5	8	Lots 138 / 179 TOUAHRI T4	Lots 139 / 180 CDC HAC T3		Lots 33 / 81 CDC HAC T3	Lots 34 / 82 CDC HAC T4	8	Lots 36 / 84 CDC HAC T5	Lots 35 / 83 SKAF T3
7	Lots 133 / 174 CDC HAC T4	Lots 132 / 173 SCI ROXANE T5	7	Lots 134 / 175 CDC HAC T4	Lots 135 / 176 CDC HAC T3		Lots 29 / 77 CDC HAC T3	Lots 30 / 78 SCI ORIA T4	7	Lots 32 / 80 CDC HAC T5	Lots 31 / 79 Indivision BENMIMAN T3
6	Lots 129 / 179 CDC HAC T4	Lots 128 / 169 POLI T5	6	Lots 130 / 171 CDC HAC T4	Lots 131 / 172 CDC HAC T3		Lots 25 / 73 SCI CHRISTER T3	Lots 26 / 74 CDC HAC T4	6	Lots 28 / 76 SCI CARPAT 2 T5	Lots 27 / 75 CDC HAC T3
5	Lots 125 / 166 SARL IMMOBILIERE PROVENCALE ET CORSE T4	Lots 124 / 165 CDC HAC T5	5	Lots 126 / 167 CDC HAC T4	Lots 127 / 168 NOURRI T3		Lots 21 / 69 SCI SAINT ANTOINE T3	Lots 22 / 70 CDC HAC T4	5	Lots 24 / 72 SCI VIK T5	Lots 23 / 71 SCI BRAHAM T3
4	Lots 121 / 162 SCI ROXANE T4	Lots 120 / 161 SAHRAOUI EL HAFNAOUI & DRFIP PACA (succession vacante GHALMI)	4	Lots 122 / 163 CDC HAC T4	Lots 123 / 164 CDC HAC T3		Lots 17 / 65 CDC HAC T3	Lots 18 / 66 RACHEDI T4	4	Lots 20 / 68 SCI ROXANE T5	Lots 19 / 67 CDC HAC T3
3	Lots 117 / 158 CDC HAC T4	Lots 116 / 157 CDC HAC T5	3	Lots 118 / 159 CDC HAC T4	Lots 119 / 160 CDC HAC T3		Lots 13 / 61 RACHEDI T3	Lots 14 / 62 CDC HAC T4	3	Lots 16 / 64 CDC HAC T5	Lots 15 / 63 SCI ROXANE T3
2	Lots 113 / 154 CDC HAC T4	Lots 112 / 153 ATTIA T4	2	Lots 114 / 155 CDC HAC T4	Lots 115 / 156 POLI T3		Lots 9 / 57 CDC HAC T3	Lots 10 / 58 TRABELSI T4	2	Lots 12 / 60 Indivision LEVY - MONTERAN T5	Lot 11 / 59 CDC HAC T3
1	Lots 109 / 102 MOTRANI T3	Lots 108 / 101 Indivision SAMMUT T5	1	Lots 110 / 103 SCI ROXANE T4	Lots 111 / 152 CDC HAC T3		Lots 5 / 53 PLAZAS T3	Lots 6 / 54 CDC HAC T4	1	Lots 8 / 56 Indivision LEVY - MONTERAN T5	Lots 7 / 55 SCI CELESTE T3
Rdch	Lots 105 / 98 CDC HAC T3	Lots 104 / 97 CDC HAC T5	0	Lots 106 / 99 CDC HAC T4	Lots 107 / 100 CDC HAC T3		Lots 1 / 49 CDC HAC T3	Lots 2 / 50 Indivision LABORIE & succession vacante MARQUAND T4	0	Lots 4 / 52 CDC HAC T5	Lots 3 / 51 CDC HAC T3
Cave		Lot 189 SCI NEPI									

LOTS CDC HAC	108
LOTS A EXPROPRIER	84
TOTAL	192

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°30

Plan parcellaire avec identification de l'emprise foncière du bâtiment A.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Département :
BOUCHES du RHONE

Commune :
MARSEILLE 13EME

Section : A
Feuille : 888 A 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

130, avenue Corot / traverse Signoret 13013 MARSEILLE - Parc Corot

Parcelles n°888 section A n° 54,56 et 75

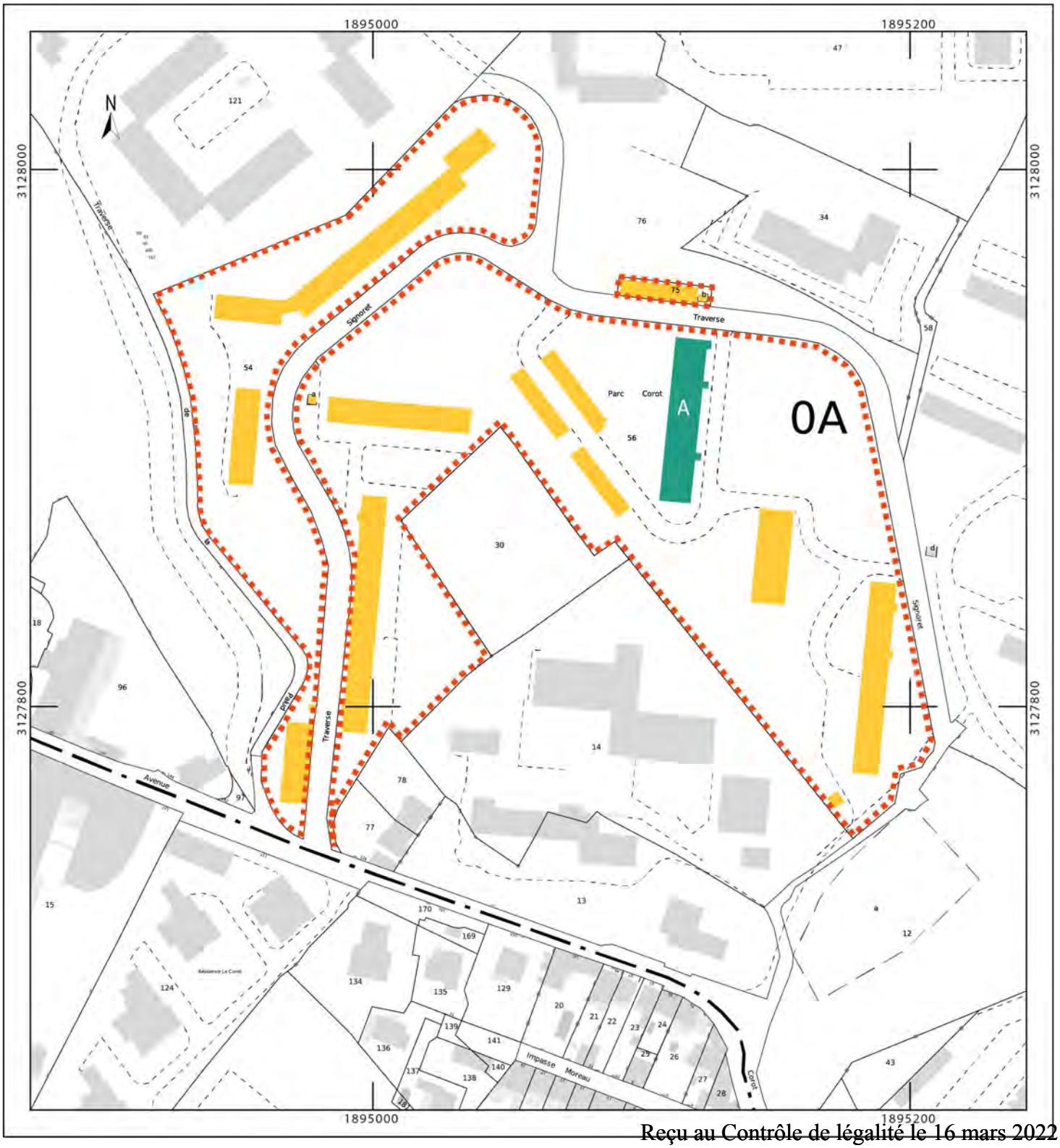
Périmètre cadastral de la copropriété

Emprise bâtie du syndicat secondaire (bloc A) à acquérir

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°31

Estimation Sommaire et Globale du bâtiment A par le PED des Bouches-du-Rhône le 16 décembre 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône
PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS
Division Missions Domaniales
Pôle Evaluation Domaniale
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13213-60326
Réf. DS : 5162710

Marseille, le 16/12/2021

La Directrice régionale des Finances publiques

à

CDC HABITAT

Action Copropriétés

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Estimation Sommaire et Globale

Désignation du bien : Immeuble A

Adresse : 130 Avenue Corot 13013 Marseille

Valeur Vénale Totale : 3 480 000 € HT (Bât.A)

Indemnité de Remploi : 349 000 € HT (Bât.A)

Aléas 20 % : 765 000 € HT (Bât.A)

1 – Service Consultant : CDC Habitat

Affaire suivie par : : Mme LEGALLE

2 - Date de consultation : 06/08/2021
Date de réception : 06/08/2021
Date de visite : Sans objet
Date de constitution du dossier "en état" : 17/12/2021

3 -OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Détermination de la valeur vénale de bien immobilier bâti – Convention Foncière – Acquisition par procédure d'expropriation - DUP

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 888 A 56
Adresse : 130 Avenue Corot 13013 Marseille

Dans le cadre de la concession d'aménagement visant la requalification de la copropriété dégradée du Parc Corot (13013 MARSEILLE), une procédure de carence (article L.615-6 et suivants du CCH) a été initiée sur les bâtiments A et C (syndicats secondaires) de la copropriété. La procédure judiciaire suit son cours (Audience effectuée le 04/10/2021). Des décisions sont attendues d'ici fin 2021, au plus tard début 2022. Sous réserves de la constatation par le juge judiciaire de l'état de carence des deux bâtiments, une procédure d'expropriation sera poursuivie par et au bénéfice du concessionnaire d'aménagement à savoir CDC Habitat Action Copropriétés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

La CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES a saisi à cette occasion le Pôle d'Evaluation Domaniale dans le but d'obtenir une Estimation Sommaire et Globale (ci-après ESG) du bâtiment A.

4.1 Description générale de la copropriété :

Copropriété construite en 1960 comprenant 7 bâtiments d'habitation A à G (bâtiment B démoli en 1991) implantée dans le 13ième arrondissment sur trois parcelles cadastrées 888 A 54 / 56 /75 d'une contenance globale de 48 000m²

Nombre de niveaux :

- A : R+12 (vide et à démolir) -- C : R+ 16 -- D à G : R + 4/5

Chauffage individuel

4 immeubles comprenant 40 garages

5 commerces regroupés en un centre commercial

Répartition des bâtis sur les Parcelles cadastrales :

213/OA 54 : Bâtiments G et E et le centre commercial

213/OA 56 : Bâtiments A, C, D, F, H et 3 immeubles de 10 garages chacun

213/OA 75 : 1 immeuble de 10 garages

Copropriété très dégradée connaissant des problèmes majeurs d'insécurité et de trafic de stupéfiant.

Les surfaces habitables des deux immeubles à estimer n'ont pas fait l'objet de fiabilisation par le consultant.

4.2 Description détaillée de l'Immeuble A:

Le bâtiment A est composé de 96 logements de toute typologie (moyenne 60 m²/logement) et autant de caves sur 11 niveaux et 2 cages d'escaliers. La totalité moyenne de sa SDP est évaluée à 7 250 m² et l'emprise foncière du bâtiment au sol est de 675 m².

Ce bâtiment a été évacué en novembre 2018 suite à la prise d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs. Il est donc totalement vacant.
Superficie Habitable totale = 5 800 m²

Présentation du projet (Immeuble A):

La parcelle libérée après démolition est estimée à 5 400 m² dont 800 m² seraient dédiés à la réalisation d'une voirie publique et 4 600 m² à la construction de logements dont la programmation est pour l'instant indéterminée. Par ailleurs, ce bâtiment a été évacué en novembre 2018 suite à la prise d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs. Il est donc totalement vacant.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

En outre, il est demandé de fixer le montant de l'indemnité attribué au syndicat principal de copropriété du Parc corot (gérant les parties communes générales) au titre de la dépossession de l'assiette foncière relative aux expropriations du bâtiments A. La CDC considère que l'expropriation d'un bloc représentant un syndicat secondaire suppose que l'on exproprie son assiette foncière. A cet égard, elle réclame la fixation d'une indemnité de dépossession foncière au bénéfice du syndicat principal de la copropriété.

A ce jour et sans la production d'éléments d'informations probants justifiant le démembrement parcellaire et le transfert de propriété du sol, il est difficile de fixer une indemnité pour dépossession de l'assiette foncière au profit du Syndicat de copropriété principal.

Cette demande sera laissée en suspens et ne sera pas traitée sans la communication par le consultant des éléments d'informations attestant la réalité juridique de ce transfert.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : **Liste des propriétaires non communiquée par le consultant**
Situation Juridique : Bien estimé « libre de toute occupation »

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020
Zonage : UC3 - Tissus discontinus de collectifs Zone de type urbaine à vocation habitat

Emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 % / Hauteurs de façade maximales limitées à **19 mètres.**

Plusieurs emplacements réservés sont constatés sur les parcelles. Ils sont destinés à l'élargissement des voies existantes. Présence de deux espaces boisés classés grevant les parcelles de constructibilité future sur ces espaces.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Le montant de l'Estimation Sommaire et Globale est décomposé de la manière suivante :

- Valeur Vénale du Batiment A = **3 480 000 € HT**
- Indemnité de remploi = **349 000 € HT**
- Aléas (20%) = **765 000 € HT**

Aucune indemnité pour dépossession de l'assiette foncière au profit du Syndicat principal de copropriété ne sera accordée à ce stade du développement.

Le Directeur du pôle expertise et service aux publics

Yvan HUART
Administrateur général des Finances Publiques

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°32

Arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation le 10 juillet 2012.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

France, Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 juillet 2012, 10-28753

Sens de l'arrêt : *Rejet*
Type d'affaire : *Civile*

Numérotation :

Numéro d'arrêt : 10-28753
Numéro NOR : JURITEXT000026187664
Numéro d'affaire : *10-28753*
Numéro de décision : *31200898*
Identifiant URN:LEX : urn:lex;fr;cour.cassation;arret;2012-07-10;10.28753

Texte :

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 13 septembre 2007 et 9 décembre 2010), que par ordonnance du 19 mai 2004 le juge de l'expropriation a prononcé, au profit de la société immobilière de la ville de Paris (SIEMP), le transfert de propriété des biens et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 septembre 2003, parmi lesquels figure un immeuble situé 9 rue d'Aubervilliers qui faisait partie d'un syndicat de copropriétaires réunissant deux autres bâtiments ; que par un arrêt mixte du 13 septembre 2007 la cour d'appel a dit que la SIEMP devait au syndicat des copropriétaires une indemnité de dépossession foncière du terrain nu de 250 m2 correspondant à l'emprise au sol du bien exproprié déduction faite d'un abattement pour encombrement et, avant dire droit sur la fixation de cette indemnité, ordonné une expertise ; que par l'arrêt du 9 décembre 2010 elle a fixé à une certaine somme l'indemnité totale de dépossession due par la SIEMP, aux droits de laquelle vient la ville de Paris ;

Sur la recevabilité du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 13 septembre 2007, soulevée par le syndicat des copropriétaires :

Attendu qu'il résulte de la combinaison des articles 606 et 612 du code de procédure civile que les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation pour le tout que dans le délai de droit commun de deux mois à compter de leur signification ; que l'arrêt du 13 septembre 2007, qui a tranché une partie du principal par une disposition que critique le pourvoi, en énonçant dans son dispositif que la SIEMP devait au syndicat des copropriétaires une indemnité de dépossession foncière du terrain nu de 250 m2 correspondant à l'emprise au sol du bien exproprié déduction faite d'un abattement pour encombrement, pouvait faire l'objet d'un recours en cassation immédiat ; qu'il résulte des productions des parties que cette décision a été régulièrement signifiée à la SIEMP le 8 janvier 2008, que le pourvoi formé à son encontre le 29 décembre 2010 est donc irrecevable comme fait hors délai ;

Sur le troisième moyen, dirigé contre l'arrêt rendu le 9 décembre 2010, ci-après annexé :

Attendu que le pourvoi ayant été déclaré irrecevable en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 13 septembre 2007, le troisième moyen, qui invoque une cassation par voie de conséquence des deux premiers moyens dirigés contre cet arrêt, devient sans objet ;

PAR CES MOTIFS :

DECLARE IRRECEVABLE le pourvoi, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 13 septembre 2007 ;

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris le 9 décembre 2010 ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Ville de Paris à payer la somme de 2 500 euros au syndicat des copropriétaires du 9 rue d'Aubervilliers / 14 -16 rue Caillé ; rejette la demande de la Ville de Paris ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt :

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris.

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Le premier attaqué (PARIS, 13 septembre 2007), infirmatif, encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que la copropriété du 9, rue d'Aubervilliers et 14 et 16, rue Caillié, subsistant à raison de bâtiments non compris dans l'emprise de l'opération, pouvait prétendre à une indemnité de dépossession, au titre d'un terrain nu de 250 m² correspondant à l'emprise du sol du bien exproprié, déduction faite d'un abattement pour encombrement ;

AUX MOTIFS QUE « la copropriété du 9 rue d'Aubervilliers à Paris 18ème recouvre un ensemble immobilier comprenant trois bâtiments édifiés sur un terrain d'une contenance de 955 m² ; que seul le bâtiment sur une emprise de 250 m² a fait l'objet de l'expropriation ; que le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier du 9 rue d'Aubervilliers à Paris 18ème adopté le 15 novembre 2000 mentionne, eu son article 8, que les parties communes comprennent notamment la totalité du sol bâti et non bâti ; qu'il s'ensuit que le syndicat des copropriétaires est fondé à demander l'indemnisation de l'emprise partielle du sol, commun à l'ensemble de la copropriété et non aux seuls copropriétaires expropriés, dont il a été dépossédé en suite de l'expropriation, la SIEMP devenue propriétaire du bâtiment sur rue n'étant pas pour autant devenue propriétaire unique du sol sur lequel celui-ci est implanté ; que la SIEMP invoque vainement les dispositions de l'article L.11-5-1 du code de l'expropriation relatives au retrait de l'emprise expropriée de la propriété initiale que l'arrêté de déclaration d'utilité publique du Préfet de Paris en date du 24 septembre 2003 n'a pas prévu et dont le juge de l'expropriation n'a pas constaté l'existence dans l'ordonnance portant transfert de propriété qu'il a rendue le mai 2004 ; qu'elle ne justifie pas non plus que la copropriété fait application de la procédure de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 relatives aux scissions et retraits de copropriété ; que d'autre part, l'article L. 12-2 du code précité selon lequel l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés n'a pas pour effet de supprimer tout droit à l'exproprié mais de convertir les droits réels ou personnels existant sur l'immeuble en droits de créance sur l'expropriant, l'indemnisation allouée à l'exproprié étant déterminée d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ; que le règlement de copropriété désignant la totalité du sol comme partie commune et la SIEMP n'étant pas devenue propriétaire unique de ce sol par effet de l'expropriation, l'indemnisation du syndicat à raison de la dépossession du sol qui supporte un bâtiment qui peut être aménagé ou démoli et possède de ce fait un potentiel de constructibilité est fondée en son principe » ;

ALORS QUE, premièrement, dans l'hypothèse où l'expropriation ne porte que sur l'un des immeubles constituant la copropriété, qui en regroupe plusieurs, l'effet de l'expropriation est d'emporter scission de la copropriété originaire, le Syndicat des Copropriétaires, en tant qu'il survit à l'égard des bâtiments hors emprise, n'ayant plus aucun droit sur le bâtiment compris dans l'emprise ; qu'en refusant de prendre en compte cette circonstance, qui faisait obstacle à ce que le Syndicat des Copropriétaires puisse solliciter une indemnité du chef du terrain compris dans l'emprise de l'expropriation, les juges du fond ont violé les articles 16-1 et 16-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles L. 12-2, L. 12-2-1 et L. 11-5-1 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, deuxièmement, du fait de la scission qu'entraîne l'expropriation, pour ne concerner qu'une emprise partielle, seuls les copropriétaires de lots situés dans le bâtiment édifié sur l'emprise expropriée, peuvent être regardés comme venant au droit du Syndicat des Copropriétaires, s'agissant de cette emprise ; qu'en refusant de prendre en compte cette circonstance, qui excluait la demande du Syndicat des Copropriétaires, les juges du

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

fond ont de nouveau violé les articles 16-1 et 16-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles L. 12-2, L. 12-2-1 et L. 11-5-1 du code de l'expropriation ;

ALORS QUE, troisièmement, les effets ci-dessus rappelés se produisent de plein droit, quand bien même les actes relatifs à la procédure d'expropriation ne l'avaient pas formellement prévu ; qu'en subordonnant les solutions précédemment rappelées à l'existence de mentions dans les actes de la procédure d'expropriation, les juges du fond ont une fois encore violé les articles 16-1 et 16-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles L. 12-2, L. 12-2-1 et L. 11-5-1 du code de l'expropriation.

ALORS QUE, quatrièmement et en tout cas, en décidant que le « bâtiment sur rue du 9 rue d'Aubervilliers (…) sera retiré de la propriété initiale », l'arrêt préfectoral portant déclaration d'utilité publique, en date du 24 septembre 2003, si même il n'a pas explicitement distingué la construction de son assiette, a nécessairement retiré de la copropriété ces deux éléments ; qu'en décidant du contraire la cour d'appel a violé L. 11-5-1 du Code de l'expropriation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Le premier attaqué (PARIS, 13 septembre 2007), infirmatif, encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que la copropriété du 9, rue d'Aubervilliers et 14 et 16, rue Caillié, subsistant à raison de bâtiments non compris dans l'emprise de l'opération, pouvait prétendre à une indemnité de dépossession, au titre d'un terrain nu de 250 m² correspondant à l'emprise du sol du bien exproprié, déduction faite d'un abattement pour encombrement ;

AUX MOTIFS QUE « la copropriété du 9 rue d'Aubervilliers à Paris 18ème recouvre un ensemble immobilier comprenant trois bâtiments édifiés sur un terrain d'une contenance de 955 m² ; que seul le bâtiment sur rue d'une emprise de 250 m² a fait l'objet de l'expropriation ; que le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier du 9 rue d'Aubervilliers à Paris 18ème adopté le 15 novembre 2000 mentionne, en son article 8, que les parties communes comprennent notamment, la totalité du sol bâti et non bâti ; qu'il s'ensuit que le syndicat des copropriétaires est fondé à demander l'indemnisation de l'emprise partielle du sol, commun à l'ensemble de la copropriété et non aux seuls copropriétaires expropriés, dont il a été dépossédé en suite de l'expropriation, la SIEMP devenue propriétaire du bâtiment sur rue n'étant pas pour autant devenue propriétaire unique du sol sur lequel celui-ci est implanté ; que la SIEMP invoque vainement les dispositions de l'article L.11-5-1 du code de l'expropriation relatives au retrait de l'emprise expropriée de la propriété initiale que l'arrêté de déclaration d'utilité publique du Préfet de Paris en date du 24 septembre 2003 n'a pas prévu et dont le juge de l'expropriation n'a pas constaté l'existence dans l'ordonnance portant transfert de propriété qu'il a rendue le 19 mai 2004 ; qu'elle ne justifie pas non plus que la copropriété fait application de la procédure de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 relative aux scissions et retraits de copropriété ; que d'autre part, l'article L. 12-2 du code précité selon lequel l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés n'a pas pour effet de supprimer tout droit à l'exproprié mais de convertir les droits réels ou personnels existant sur l'immeuble en droits de créance sur l'expropriant, l'indemnisation allouée à l'exproprié étant déterminée d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ; que le règlement de copropriété désignant la totalité du sol comme partie commune et la SIEMP n'étant pas devenue propriétaire unique de ce sol par effet de l'expropriation, l'indemnisation du syndicat à raison de la dépossession du sol qui supporte un bâtiment qui peut être aménagé ou démoli et possède de ce fait un potentiel de constructibilité est fondée en son principe » ;

ALORS QUE, premièrement, l'indemnité susceptible d'être mise à la charge de l'autorité expropriante ne peut excéder le préjudice subi ; que dans l'hypothèse où le préjudice découle de l'appréhension du bien exproprié, la valeur vénale du bien donne la mesure du préjudice subi ; qu'un lot de copropriété étant constitué de parties privatives et d'une quote-part des parties communes, les titulaires du lot de copropriété doivent être indemnisés en cas d'expropriation portant sur les parties privatives et les parties communes que postulent les parties privatives à raison des deux éléments constituant leur lot ; que cette indemnisation exclut, sauf à faire peser sur la collectivité expropriante deux fois la réparation du même préjudice, que le Syndicat des Copropriétaires, qui subsiste sur l'emprise non expropriée, puisse lui aussi réclamer une indemnité à raison de la valeur du terrain

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

inclus dans l'emprise ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles L. 13-13, L. 13-14 et L. 13-15 du code de l'expropriation ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, à supposer que l'indemnité afférente à la valeur du terrain compris dans l'emprise soit due au Syndicat des Copropriétaires subsistant sur l'emprise non expropriée, excluant par là même le droit pour les titulaires de lots compris dans l'emprise de réclamer une indemnité à raison de la valeur du terrain, une telle solution, si elle évite la double réparation d'un même préjudice, porte atteinte au droit des titulaires de lots d'être totalement indemnisés, dès lors que, désormais exclus de la copropriété qui subsiste, ils sont tout à la fois privés d'un droit à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante, et dans l'impossibilité d'avoir une quote-part dans l'indemnité servie au Syndicat des Copropriétaires qui subsiste, faute de faire partie de cette copropriété ; qu'à cet égard encore, l'arrêt attaqué a été rendu en violation des articles L. 13-13, L. 13-14 et L. 13-15 du code de l'expropriation.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

Le second attaqué (PARIS, 9 décembre 2010), fixant le montant de l'expropriation à la suite de l'expertise prescrite par l'arrêt du 13 septembre 2007, encourt la censure ;

EN CE QU'il a octroyé une indemnité ;

ALORS QUE, la cassation à intervenir de l'arrêt du 13 septembre 2007, constatant le principe d'un droit à indemnité doit entraîner, par voie de conséquence, en application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt du 9 décembre 2010 qui lui fait suite et en est la conséquence.

Références :
Décision attaquée : *Cour d'appel de Paris, 09 décembre 2010*

Publications :
Proposition de citation: Cass. Civ. 3e, 10 juillet 2012, pourvoi n°10-28753

Composition du Tribunal :
Président : *M. Terrier (président)*
Avocat(s) : *Me Foussard, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano*

Origine de la décision
Pays : *France*
Juridiction : *Cour de cassation*
Formation : *Chambre civile 3*
Date de la décision : 10/07/2012
Date de l'import : 06/07/2015

Fonds documentaire : *Legifrance*
https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20120710-1028753

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°33

Scission de copropriété du bâtiment B et modification du règlement de copropriété le 8 avril 1992 (extraits).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Formule de publication
(pour l'établissement d'expéditions, copies ou extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

N° 3265

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

MARSEILLE
4° BUREAU

TAXE

Perçu le
25 Mai 1992

DÉPÔT

3345

DATE

22 AVR. 1994

Vol. 94P N° 16 15

SALAIRES

Dept 2B / 3931

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration
et inscrire les renvois à la suite du texte.

PUBLICATION (1)

DU 8 AVRIL 1992

PV et plan joints
et un

Saisine de copropriété
7096280

SCISSION DE COPROPRIETE

"LE PARC COROT"

PAR :

le Syndicat des Copropriétaires

d'un Ensemble Immobilier dénommé "LE PARC COROT"

A :

La VILLE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ref : BP/PR

DU : 08.04.1992

SCISSION DE COPROPRIETE
"LE PARC COROT"

PARDEVANT Maître Anne-Marie **DUPIN**, Notaire associé de la Société " **Maîtres Gabriel MALAUZAT, Anne-Marie DUPIN, Notaires associés** " Société titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE (13006), 69, rue Paradis

ONT COMPARU

Monsieur Serge Guy **IVARS**, Président Directeur Général de la S.A.G.E.C, demeurant à MARSEILLE (13006) 9, rue Sainte Victoire.

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de la "SOCIETE D'ADMINISTRATION DE GRANDS ENSEMBLES ET COPROPRIETES" par abréviation SAGEC, société anonyme au capital de 600.000 Francs dont le siège social est à MARSEILLE (13006) 9, rue Sainte Victoire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 60 B 511.

La "SOCIETE D'ADMINISTRATION DE GRANDS ENSEMBLES DE COPROPRIETES" agissant elle-même au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier dénommé "LE PARC COROT" situé à MARSEILLE (13013) 130, avenue Corot quartier SAINT JUST, à l'angle de la Traverse de la Palud et de la Traverse Signoret, et en sa qualité de syndic de ladite copropriété, fonction à laquelle elle a été renouvelée aux termes d'une Assemblée Générale des copropriétaires du 11 juin 1990, dont un extrait certifié conforme du Procès-Verbal de la délibération demeurera joint et annexé aux présentes après mention, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une Assemblée Générales des copropriétaires du 20 février 1987 prise à

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

l'unanimité et dont une copie certifiée conforme du Procès-Verbal de délibération demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

D'UNE PART

Et

La **VILLE DE MARSEILLE**, représentée par "MARSEILLE AMENAGEMENT" anciennement dénommée "SOCIETE MARSEILLAISE MIXTE COMMUNALE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT" par abréviation "SOMICA", société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1.710.000 Francs dont le siège est à MARSEILLE, en la mairie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 57 B 36 et identifiée au SIRET sous le n° 057 800 369 000 19.

"MARSEILLE AMENAGEMENT" elle-même représentée par Monsieur Jean CLAVIER

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 4 Novembre 1991 et de la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Robert P. VIGOUROUX, du même jour et dont l'un des originaux du Procès-Verbal est demeuré annexé à un acte reçu aux présentes minutes le 5 décembre 1991.

LESQUELS préalablement à la scission de copropriété, objet des présentes ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LENTHERIC, notaire à MARSEILLE le 17 juillet 1959 publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 août 1959 volume 2861 n° 2, la Société Civile Immobilière dénommée "SOCIETE NOUVELLE DU PARC COROT" a établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété d'un ensemble immobilier dénommé "LE PARC COROT", anciennement cadastré section **A N° 41** pour une contenance de 41 ha 81 a 12 ca et actuellement cadastré quartier **SAINT JUST**, section A N°s :

- **54** pour une contenance de 97 a 95 ca lieudit Avenue Corot
- **55** pour une contenance de 70 a 20 ca Lieudit Impasse Signoret
- **56** pour une contenance de 2 ha 64 a 55 ca lieudit Avenue Corot.

A la suite d'une ordonnance d'expropriation publiée au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 8 octobre 1968 volume 5605 N° 19.

Dans cet acte du 17 Juillet 1959, ledit ensemble immobilier a été divisé en 1043 lots totalisant 100.000/100.000èmes de copropriété.

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LENTHERIC, notaire sus nommé, le 2 mai 1962

publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 20 juin 1962 volume 3426 N° 22, la Société Nouvelle du PARC COROT a supprimé les lots n° 973 à 1043 dudit ensemble immobilier qui ont été remplacés par les lots n° 1044 à 1088 formé par des locaux à créer ultérieurement.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LENTHERIC, notaire sus nommé le 30 juillet 1962 publié au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 août 1962 volume 3458 N° 28, la Société Nouvelle du PARC COROT a supprimé le lot n° 1088 dudit ensemble immobilier qui ont été remplacés par les lots n° 1089-1090 et 1091.

4/ Aux termes d'un acte reçu par Maître LENTHERIC, le 2 juillet 1965 publié au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 20 septembre 1965 volume 4391 n° 18, la Société LODY et COMPAGNIE a supprimé le lot n° 1087 dudit ensemble immobilier qui a été remplacé par les lots n° 1092-1093 et 1094.

Un tableau récapitulatif de tous les lots de copropriété après les modifications intervenues demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

5/ En date du 6 février 1989, la VILLE DE MARSEILLE représentée par son maire Monsieur Robert VIGOUROUX, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 89/116/UCV du 6 février 1989, a conclu avec la SOMICA, actuellement dénommée "MARSEILLE AMENAGEMENT", une convention de mandat aux termes de laquelle dans le cadre dudit projet de réaménagement elle a confié à cette dernière diverses missions et défini leurs modalités d'exécution et notamment l'acquisition pour le compte de la VILLE DE MARSEILLE, du bâtiment B dépendant de l'ensemble immobilier "PARC COROT" à MARSEILLE ainsi que d'une parcelle de terrain constituant l'assiette et l'environnement de ladite copropriété à détacher du surplus de l'ensemble immobilier.

Une copie de ladite convention de mandat a été déposée aux présentes minutes le 6 Mai 1991.

Etant précisé que la SOMICA a décidé de régulariser dans les meilleurs délais, toutes les acquisitions pour lesquelles elle a obtenu amiablement des promesses de vente des propriétaires, la scission de copropriété devant intervenir ultérieurement.

6/**ACQUISITION PAR LA VILLE DE MARSEILLE DE LA TOTALITE DES LOTS COMPOSANT LE BATIMENT B DU PARC COROT.**

ACQUISITION PAR VOIE AMIABLE

Aux termes de 34 actes reçu par Maître Anne Marie DUPIN, le 30 juillet 1991, la ville de MARSEILLE a acquis de :

1°/ Madame TUILLIER, les lots n° 220 et 274.

Une expédition de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1er octobre 1991 volume 91 P N° 3913.

2°/ Monsieur et Madame HERSCHBERG, les lots n° 340-395-241 et 295.

Une expédition de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3792.

3°/ Monsieur et Madame SEGHIR, les lots n° 229-283-240-294-222 et 276.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1er octobre 1991 volume 91 P N° 3912.

4°/ Monsieur et Madame BERANGER, les lots n° 322 et 377.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3789.

5°/ Monsieur et Madame Henri COHEN, les lots n° 205-259-209-263-226 et 280.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3791 et le 17 octobre 1991 volume 91 P N° 4145.

6°/ Monsieur et Madame FAURE, les lots n° 212 et 266.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 23 septembre 1991 volume 91 P N° 3772.

7°/ Monsieur et Madame BERTHET, les lots n° 323 et 378.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3816.

8°/ Monsieur et Madame GEA, les lots n° 230 et 284.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3788.

9°/ Monsieur et Madame JOURDAN, les lots n° 332 et 387.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3796.

10°/ Monsieur et Madame KOUMURIAN, les lots n° 231 et 285.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3795.

11°Monsieur GUIOL, les lots n° 223 et 277.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 septembre 1991 volume 91 P N° 3725.

12°/Monsieur et Madame LANFRANCHI, les lots n° 206 et 260.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 septembre 1991 volume 91 P N° 3724.

13°/ Monsieur et Madame GRANIER, les lots n° 214 et 268.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 septembre 1991 volume 91 P N° 3722.

14°/ Consorts SAS Y PRATS, les lots n° 232 et 286.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3871.

15°/Monsieur et Madame OLIVE, les lots n° 225 et 279.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3814.

16°/ Monsieur MAYANI, les lots n° 316 et 371.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3869.

17°/ Monsieur et Madame MATCHOU, les lots n° 345 et 400.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3873.

18°/ Monsieur et Madame Elie COHEN, les lots n° 237 et 291.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3787.

19°/ Monsieur LESCUDIER, les lots n° 208 et 262.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3815.

20°/ Monsieur LEGGER, les lots n° 218 et 272.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3813.

21°/ Consorts TRINH QUANG HUONG, les lots n° 236 et 290.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3874 et le 23 octobre 1991 volume 91 P N° 4241.

22°/ Mademoiselle Nicole MAYANI et Monsieur Augustin MAYANI, les lots n° 335-390-327-382-328 et 383.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3870 et le 23 octobre 1991 volume 91 P N° 4242.

23°/ Monsieur Robert GOUIRAND, les lots

334-389-351 et 406.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 23 septembre 1991 volume 91 P N° 3773.

24°/ Madame BERNARD, les lots 211 et 265.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3793.

25°/ Madame MAHMOUDI, les lots n° 204 et 258.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 septembre 1991 volume 91 P N° 3772.

26°/ Consorts DE NEGRI, les lots n° 227-281-344-348-352-399-403-407-203-219-239-257-273-293-326-346-347-350-381-401-402et 405.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3790 et le 18 octobre 1991 volume 91 P N° 4176.

27°/ Monsieur et Madame MOULIN, les lots n° 342 et 397.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3817.

28°/ Monsieur et Madame LORENZONI, les lots n° 336 et 391.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 9 octobre 1991 volume 91 P N° 4047.

29°/ Monsieur GREFEUILLE, les lots n° 233 et 287.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 septembre 1991 volume 91 P N° 3723.

30°/ Monsieur Fernand CRESCIONI, les lots n° 353-408-314 et 369.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3797.

31°/ Monsieur Roger GOUIRAND, les lots n° 216-270-228-282-244-298-354 et 409.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 septembre 1991 volume 91 P N° 3726.

32°/ Monsieur et Madame GILBERT, les lots n° 221 et 275.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 septembre 1991 volume 91 P N° 3812 et le 23 octobre 1991 volume 91 P N° 4223.

33°/ Madame BURGI, les lots n° 207 et 261.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1991 volume 91 P N° 3794

34°/ Monsieur et Madame SCAPINO, les lots n° 194 et 248.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 1er octobre 1991 volume 91 P N° 3991.

Aux termes de cinq actes reçus par Maître DUPIN, le 12 Novembre 1991, la VILLE DE MARSEILLE a acquis de :

35°/ Messieurs Roger et Robert GOUIRAND, les lots n° 235-289-302-301-309-364-313-368-317-372-356 et 411.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 13 décembre 1991 volume 91 P N° 4817

36°/ Madame TUMINELLO, les lots n° 331-386-330 et 385.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 16 décembre 1991 volume 91 P N° 4853.

37°/ Des Services Fiscaux du Département des Alpes Maritimes à NICE, agissant en qualité de curateur de la succession vacante de Madame ESCOT, les lots n° 215 et 269.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 13 décembre 1991 volume 91 P N° 4819

38°/ Consorts HOTEL, les lots n° 224 et 278.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 13 décembre 1991 volume 91 P N° 4818

39°/ Monsieur GIULJ, Madame KELLY et Mademoiselle LABATUT, les lots n° 315 et 370.

Une expédition de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 16 décembre 1991 volume 91 P N° 4854

ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Aux termes d'une Ordonnance d'Expropriation en date du 16 décembre 1991 rendue par Monsieur le Juge de l'Expropriation, la VILLE DE MARSEILLE a acquis :

A) des Consorts GIUSTO, les lots n° 198-252-310-365-213-267-217-271-324-379-343-398-339-394-355-410.

B) de Monsieur PINELLI, les lots n° 210 et 264.

C) de Monsieur et Madame GALIA, les lots n° 337 et 392.

D) de Monsieur et Madame ZRIHEN, les lots n° 318-373-320-374-321-375-319 et 376.

E) Monsieur et Madame MATTEI, les lots n° 234 et 288.

F) des Consorts MAURIZI, les lots n° 197-199-200-202-193-196-246-243-195-245-303-304-305-308-311-312-306-358-359-360-363-366-367-251-253-254-256-247-250-300-297-299-361-249-201-255-238-292-242-296-307-362-325-380-329-384-333-388-338-393-341-396-349-

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

404-357-412.

Une expédition de ladite ordonnance sera publiée avant ou en même temps que les présentes au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE.

6/ Les lots n° 193 à 412 ayant géographiquement et techniquement la possibilité d'être entièrement séparés du surplus de la copropriété, Monsieur CLAVIER, ès-qualités a demandé à sortir lesdits lots de la copropriété pour former un immeuble distinct.

Aux termes d'une Assemblée Générale, les copropriétaires dudit ensemble immobilier ont approuvé à l'unanimité le principe de ladite scission et donné tous pouvoirs au syndic général de la copropriété pour faire toutes formalités et signer tous actes nécessaires à sa réalisation.

Une copie certifiée conforme du Procès-Verbal de ladite délibération est ci-annexée.

7/ Pour régulariser ladite scission, un document d'arpentage a été dressé par Monsieur Pierre BONNIEL, Géomètre Expert à MARSEILLE le 25 juillet 1988, aux termes duquel la parcelle cadastrée commune de MARSEILLE quartier **SAINT JUST** section **A N° 55** pour une contenance de 70 a 20 ca Lieudit "Impasse SIGNORET" formant pour partie l'assiette actuelle de la copropriété a été supprimée et remplacée par la parcelle cadastrée section **A** N° **76** pour une contenance de 67 a 74 ca, correspondant aux lots n° 193 à 412, avec terrain attenant appartenant à la VILLE DE MARSEILLE.

La parcelle cadastrée section **A N° 75** pour une contenance de 2 a 46 ca correspondant pour partie au surplus de la copropriété.

CECI EXPOSE, il est passé à la scission objet des présentes.

S C I S S I O N

Monsieur IVARS ès-qualités, et Monsieur CLAVIER, ès qualités procèdent à la scission de la copropriété dont s'agit, en deux immeubles distincts de la manière suivante :

1°/ Un immeuble situé à MARSEILLE cadastré quartier **SAINT JUST** section **A** N° **76** pour une contenance de 67 a 74 ca, lieudit "Impasse SIGNORET".

Cet immeuble appartient à la VILLE DE MARSEILLE comme correspondant aux lots n° 193 à 412 de l'ancienne copropriété, qui sont purement et simplement annulés.

2°/ Un ensemble immobilier en copropriété dénommé "LE PARC COROT" situé à MARSEILLE Quartier **SAINT JUST** 130, avenue COROT, à l'angle de la Traverse de la Palud et de l'Impasse SIGNORET,

Cadastré commune de MARSEILLE quartier **SAINT JUST** section **A N°** :

- 75 pour une contenance de 2 a 46 ca Lieudit "Impasse SIGNORET"

- 54 pour une contenance de 97 a 95 ca Lieudit "Avenue COROT"

- 56 pour une contenance de 2 ha 64 a 55 ca Lieudit "Avenue COROT".

Par suite de la suppression dans cette copropriété des lots n° 193 à 412, affectés au total des 22.390/100.000° indivis des parties indivises et communes générales, le dénominateur de la fraction en laquelle se trouvent réparties entre tous les copropriétaires dudit ensemble immobilier les parties indivises et communes et générales est réduit de 22.390 et se trouve désormais être de 77.610 au lieu de 100.000°.

Tous les lots de la copropriété conservent donc leur numérateur et ont pour dénominateur 77.610°.

Un tableau récapitulatif des lots de la copropriété nouvelle demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

EFFET DE LA SCISSION

La présente scission prend effet à compter du 16 décembre 1991.

CONDITIONS

La présente scission est réalisée aux conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, chaque partie s'oblige à prendre en charge à compter de la date sus indiquée, toutes les impositions, contributions et charges pouvant la concerner.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE conformément à la loi.

DECLARATIONS FISCALES

Les présentes sont exonérées du droit d'enregistrements de la taxe de publicité foncière et du droit de timbre conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur du 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE, les parties déclarent évaluer le terrain objet de la présente scission à la somme de **SEPT MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS FRANCS** (7.096.280 F) s'appliquant :

- A concurrence de **UN MILLION CENT DIX MILLE NEUF CENT TRENTE SIX FRANCS (1.110.936 F)** à l'immeuble appartenant à la VILLE DE MARSEILLE

- A concurrence de **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE TROIS CENT QUARANTE QUATRE FRANCS (5.985.344 F)** à l'immeuble correspondant à la

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

nouvelle copropriété.

Enfin les comparants déclarent que la présente scission a lieu sans soulte de part et d'autre.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'éxecution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus indiquée.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire associé soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations du prix, et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expréssement sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, le notaire associé soussigné, affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation du prix.

F R A I S

Tous les frais droits et honoraires et de leurs suites seront supportés par la VILLE DE MARSEILLE.

DONT ACTE SUR DIX PAGES

Fait et passé à MARSEILLE, en l'étude du notaire associé soussigné, et reçu en ses minutes
Après lecture faite du présent acte, aux parties, les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE
Le Huit Avril
Par Monsieur IVARS
Et le Huit Avril
Par Monsieur CLAVIER
Et le notaire associé soussigné, a signé le même jour.

Suivent les signatures.

Suit la teneur des annexes.

PREMIERE ANNEXE

S.A.G.E.C.

9, RUE SAINTE-VICTOIRE

13286 MARSEILLE CEDEX 6

RC S. 060 805 116
TEL : 91.37.92.07
CABINET : LUNDI-MERCREDI-VENDREDI
DE 14 H 30 A 16

LES SERVICES COMPTABILITE ET GERANCE
SONT FERMES LE MARDI

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20.02.87
DE LA COPROPRIETE : COROT SG

Etaient présents ou valablement représentés : 73794/99400 IEMES

L'Assemblée procède à la désignation de son BUREAU :

PRESIDENT : MONSIEUR ROUX

SCRUTATEURS : MONSIEUR TALARMEIN - MONSIEUR BRUCHE

SECRETAIRE : MONSIEUR ALAIN IVARS SAGEC

Monsieur le Président ouvre la séance et donne la parole au Syndic, afin que ce dernier puisse répondre aux questions susceptibles de lui être posées, et les déclarations suivantes sont enregistrées :

1° Dans le cadre de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1 autorisation à donner au Syndicat des Copropriétaires du Batiement B, de se retirer de la Copropriété initiale du PARC COROT, pour constituer une Copropriété séparée.

Accordé à l'unanimité.

.../...

CERTIFIE CONFORME
SAGEC
Administrateur d'immeubles
9, Rue Sainte-Victoire
13006 MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2° Constitution d'une servitude de passage (voirie et réseaux divers) au profit du bâtiment B, sur les voies de la Copropriété Générale.
Détermination des charges correspondant à cette servitude.

Une sérvitude de passage est accordée au bâtiment B sur la voie n° 1. En ce qui concerne les charges afférentes aux parties communes extérieures, le bâtiment B participera pour 22390/99400 ièmes.

3° Mandat à donner au Syndic Général pour la signature des actes notariés nécessaires à la réalisation de cette opération.

Adopté à l'unanimité.

=-=-=-=-=-=

Pour la réfection du caniveau traversant le porche sous le G 20 accord à l'unanimité (sauf bat A) pour 1186,00Frs T.T.C. .

Faire une correspondance au Gaz de France pour leur demander de prendre à leur charge les travaux de mise en conformité.

LA SEANCE EST LEVEE A 19 HEURES.

CERTIFIE CONFORME
SAGEC
Administrateur d'immeubles
9, Rue Sainte-Victoire
13006 MARSEILLE

Annexé à un acte reçu par le Notaire Associé à MARSEILLE, soussigné le Huit Avril 1992.

Signé : Maître Anne Marie DUPIN

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DEUXIEME ANNEXE

S Y N D I C G E N E R A L C O R O T

Extrait de l'assemblée générale du 11 Juin 1990.

Etaient présents ou représentés : **91542 / 99400 ièmes**

.....

3°/ RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC, LES CONDITIONS DU CONTRAT RESTANT INCHANGEES.

Une lettre est remise au syndic pour être annexée au compte-rendu et Madame CHATEAU en donne lecture avant.

Votent contre : Les bâtiments A, C, H soit 40672/91542 ièmes

Votent pour : Les bâtiments E, G, E, B soit 50870 / 91542 ièmes

Le mandat du syndic est renouvelé à la majorité pour une durée de trois ans.

.....

Annexé à un acte reçu par le Notaire Associé à MARSEILLE, soussigné le Huit Avril 1992.

Signé : Maître Anne Marie DUPIN

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°34

Extraits anonymisés des constats d'huissiers dressés lors de l'évacuation du bâtiment A.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SAS PROVJURIS

M.BERNARD, MH MALICK-DUPLAA, E.BERNARD,
P.MONTEL, F.SEGURA
Huissiers de Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012

13251 MARSEILLE CEDEX 20 www.marseille-huissier.fr

PROVJURIS

EXPEDITION

Référence à rappeler
Dossier : 314277

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE VINGT HUIT NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

S.A.E.M. MARSEILLE HABITAT dont le siège social est 10 rue Sainte Barbe Espace Colbert BP 2219 13207 MARSEILLE CEDEX 01, immatriculée au RCS de Marseille n°061 800 140, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité.

QUI NOUS EXPOSE :

Qu'un arrêté de péril concernant le bat A du Parc Corot situé 130 av Corot 13013 Marseille leur a été notifié afin de pourvoir au relogement des locataires en place.
Qu'une notification sur place et un collationnement des occupations légales est nécessaire ce jour, le tout afin de démarrer les opérations de relogement au plus tôt.

Qu'ils ont donc le plus grand intérêt à ce que nous dressions un procès-verbal de constat relatif au déroulement de ces opérations.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Nous, PROVJURIS, Société par actions simplifiée titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Marseille, y demeurant 4 place Félix Baret, 13006 MARSEILLE, l'un des Huissiers de Justice soussigné,

Nous nous sommes rendus ce jour, Bat A1 du Parc Corot 13013 Marseille, afin de notifier aux locataires sur place l'arrêté de péril signé en date du 23 novembre 2018 par les Services compétents de la mairie de Marseille et dont copie jointe au présent procès-verbal de constat.

Nous sommes accompagnés de représentants de force de l'ordre, d'un représentant des services municipaux et d'un représentant de la société 3D Services en charge du déménagement des locataires, afin d'appréhender le volume du mobilier à déplacer.

Un tableau d'occupation nous est remis. Ce tableau mentionne le nom du propriétaire du logement, le nombre d'occupants et leur qualité classée par couleur, à savoir : Logement squatté (noir), logement vacant (gris), logement avec locataire en titre (rose), logement occupé par le propriétaire (bleu), logement dont l'occupation n'est pas déterminée (blanc) et locataire absent (vert).

Les identités relevées sont « ainsi déclarées » mais nous ont été justifiées la plupart du temps en nous présentant spontanément un titre de séjour ou une pièce d'identité.
Il s'agit soit de locataires en titre soit d'une situation découverte sur place ce jour et non répertoriée.

Nous pénétrons à l'intérieur de l'immeuble et visitons les lots occupés un par un, tout en remettant en « mains propres » aux locataires en titre un exemplaire de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs :

Rez-de-chaussée

Les lots 1, 2 et 3 sont squattés.

Lot 4
Le locataire est absent, nous avons réalisé un affichage de l'arrêté sur la porte du logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

1er étage

Lot 5
Le locataire est [redacted] représenté par un ami. Nous lui remettons une copie de l'arrêté.
[redacted] occupe seul le logement.

Lot 6
La locataire est [redacted] dont le numéro de téléphone est le [redacted] Nous lui remettons une copie de l'arrêté.
Elle a un bail depuis 3 ans et occupe le logement avec 4 enfants et deux autres personnes.

Lot 7
La locataire est [redacted] dont le numéro de téléphone est le [redacted]. Nous lui remettons une copie de l'arrêté.
Elle occupe le logement avec sa fille et son époux et attend un enfant.

Lot 8
Les locataires sont [redacted] qui sont locataire depuis 1973. Le numéro de portable de [redacted] est le [redacted]
Nous remettons une copie de l'arrêté à [redacted]

2ème étage

Lot 9
Les locataires sont [redacted] locataires depuis 2015. Le numéro de téléphone de [redacted] est le [redacted].
Nous remettons une copie de l'arrêté à [redacted]

Lot 10
Cet appartement est occupé par son propriétaire, [redacted] avec son épouse et leurs deux enfants. Le numéro de téléphone de [redacted] est le [redacted]. Nous remettons une copie de l'arrêté à [redacted].
Lot 11
Le locataire est [redacted] qui occupe le logement avec son épouse depuis 2014. Le numéro de téléphone de [redacted] est le [redacted].
Le numéro du propriétaire est [redacted]. Nous lui remettons une copie de l'arrêté.

Lot 12
Le locataire est [redacted]. Il est locataire depuis 1075 et occupe le logement avec ses enfants adultes, [redacted] et [redacted]. Le numéro de [redacted] et le numéro [redacted] est le [redacted].
Nous remettons une copie de l'arrêté à [redacted].

3ème étage

Les lots 13, 14 et 16 sont squattés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Lot 15
La locataire est [redacted] dont le numéro est [redacted] Nous lui remettons une copie de l'arrêté.
Cette personne a au moins deux enfants.

4ème étage

Les lots 17 et 18 sont squattés.

Lot 20
La locataire est [redacted] qui occupe le logement avec au moins 3 enfants et une adulte. Son numéro de téléphone est le [redacted] et celui de sa fille est le [redacted]
Nous remettons une copie de l'arrêté a sa fille, [redacted].

Lot 19
La locataire est [redacted] Elle est locataire depuis 2017.
Elle occupe le logement avec [redacted] à qui nous remettons une copie de l'arrêté. Son numéro de téléphone est le [redacted]

5ème étage

Les lots 21, 22 et 23 sont squattés.
Le lot 24 est inoccupé.

6ème étage

Les lots 25, 26 et 28 sont squattés.

Lot 27
Le locataire est [redacted] Son numéro de téléphone est le [redacted] Nous lui remettons une copie de l'arrêté.

7ème étage

Les lots 29, 30, 32 et 31 sont squatté.

8ème étage

Les lots 33, 34, 35 et 36 sont squattés.

9ème étage

Les lots 37, 38, 39 et 40 sont squattés.

10ème étage

Les lots 41, 42, 43 et 44 sont squattés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

11ème étage

Le lot 47 est inoccupé.
Les lots 45, 46 et 48 sont squattés.

Nos constatations terminées, nous nous sommes retirés et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 1 clichés photographiques.

Maître Emeric BERNARD
Huissier de Justice Associé

proVjuris
Huissiers de Justice associés
4 place Felix Baret 13006 MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



IMG_9302

constaté par proVjuris - Huissiers de Justice Associés

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SAS PROVJURIS

M.BERNARD, MH MALICK-DUPLAA, E.BERNARD,
P.MONTEL, F.SEGURA
Huissiers de Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012

13251 MARSEILLE CEDEX 20 www.marseille-huissier.fr

PROVJURIS

EXPEDITION

Référence à rappeler
Dossier : 314277

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE VINGT HUIT NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

S.A.E.M. MARSEILLE HABITAT dont le siège social est 10 rue Sainte Barbe Espace Colbert BP 2219 13207 MARSEILLE CEDEX 01, immatriculée au RCS de Marseille n°061 800 140, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité.

QUI NOUS EXPOSE :

Qu'un arrêté de péril concernant le bat A du Parc Corot situé 130 av Corot 13013 Marseille leur a été notifié afin de pourvoir au relogement des locataires en place.
Qu'une notification sur place et un collationnement des occupations légales est nécessaire ce jour, le tout afin de démarrer les opérations de relogement au plus tôt.

Qu'ils ont donc le plus grand intérêt à ce que nous dressions un procès-verbal de constat relatif au déroulement de ces opérations.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Nous, PROVJURIS, Société par actions simplifiée titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Marseille, y demeurant 4 place Félix Baret, 13006 MARSEILLE, l'un des Huissiers de Justice soussigné,

Nous nous sommes rendus ce jour, Bat A2 du Parc Corot 13013 Marseille, afin de notifier aux locataires sur place l'arrêté de péril signé en date du 23 novembre 2018 par les Services compétents de la mairie de Marseille et dont copie jointe au présent procès-verbal de constat.

Pour un observateur situé face aux entrées du bâtiment A, nous avons été chargés de la colonne de droite du bâtiment A2. Nous sommes accompagnés de représentants de force de l'ordre, d'un représentant des services municipaux et d'un représentant de la société 3D Services en charge du déménagement des locataires, afin d'appréhender le volume du mobilier à déplacer.

Un tableau d'occupation nous est remis. Ce tableau mentionne le nom du propriétaire du logement, le nombre d'occupants et leur qualité classée par couleur, à savoir : Logement squatté (noir), logement vacant (gris), logement avec locataire en titre (rose), logement occupé par le propriétaire (bleu), logement dont l'occupation n'est pas déterminée (blanc) et locataire absent (vert).

Les identités relevées sont « ainsi déclarées » mais nous ont été justifiées la plupart du temps en nous présentant spontanément un titre de séjour ou une pièce d'identité.
Il s'agit soit de locataires en titre soit d'une situation découverte sur place ce jour et non répertoriée.

Nous pénétrons à l'intérieur de l'immeuble et visitons les lots occupés un par un, tout en remettant en « mains propres » aux locataires en titre un exemplaire de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Rez-de-chaussée :

- Lot 106 : il s'agit d'un logement squatté.
- Lot 107 : Le locataire rencontré est [redacted]. Le logement est occupé par 2 adultes.

1er étage :

- Lot 110 : Le locataire rencontré est [redacted]. Le logement est occupé par 1 adulte et 5 enfants.

- Lot 111 : Le locataire rencontré est [redacted] Le logement est occupé par 1 adulte et 2 enfants.

-

2ème étage :

- Lot 114 : il s'agit d'un logement squatté.

- Lot 115 : Le locataire rencontré est [redacted]. Le logement est occupé par 1 adulte et 3 enfants.

3ème étage :

- Lot 118 : Le locataire rencontré est [redacted]. Le logement est occupé par 1 adulte et 3 enfants.

- Lot 119 : Le locataire rencontré est [redacted] qui occupe le logement avec [redacted] et leurs 4 enfants.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

4ème étage :

- Lot 122 : Le locataire rencontré est [redacted] qui occupe le logement avec [redacted] et leurs 3 enfants.

- Lot 123 : il s'agit d'un logement non occupé.

5ème étage :

- Lot 126 : il s'agit d'un logement non occupé.
- Lot 127 : il s'agit d'un logement squatté.

6ème étage :

- Lot 130 : il s'agit d'un logement squatté.
- Lot 131 : il s'agit d'un logement squatté.

7ème étage :

- Lot 134 : Le locataire rencontré est [redacted].

Le logement est occupé par 1 adulte et 4 enfants.

- Lot 135 : il s'agit d'un logement squatté.

8ème étage :

- Lot 138 : il s'agit d'un logement squatté.

- Lot 139 : il s'agit d'un logement squatté.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

9ème étage :

- Lot 142 : il s'agit d'un logement squatté par 8 adultes.
- Lot 143 : il s'agit d'un logement squatté.

10ème étage :

- Lot 146 : il s'agit d'un logement squatté.
- Lot 147 : il s'agit d'un logement squatté.

11ème étage :

- Lot 150 : Le locataire rencontré est [redacted] qui occupe le logement avec [redacted] et leurs 5 enfants.

- Lot 151 : il s'agit d'un logement non occupé.

Nos constatations terminées, nous nous sommes retirés et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fabien SEGURA
Huissier de Justice Associé



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SAS PROVJURIS

M.BERNARD, MH MALICK-DUPLAA, E.BERNARD,
P.MONTEL, F.SEGURA
Huissiers de Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012

13251 MARSEILLE CEDEX 20 www.marseille-huissier.fr

PROVJURIS

EXPEDITION

Référence à rappeler
Dossier : 314277

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE VINGT HUIT NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

S.A.E.M. MARSEILLE HABITAT dont le siège social est 10 rue Sainte Barbe Espace Colbert BP 2219 13207 MARSEILLE CEDEX 01, immatriculée au RCS de Marseille n°061 800 140, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité.

QUI NOUS EXPOSE :

Qu'un arrêté de péril concernant le bat A du parc Corot 130 av Corot 13013 Marseille leur a été notifié afin de pourvoir au relogement des locataires en place.

Qu'une notification sur place et un collationnement des occupations légales est nécessaire ce jour afin de démarrer ces opérations de re logement au plus tôt.

Qu'ils ont donc besoin que nous dressions un procès-verbal de ces opérations.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Nous, PROVJURIS, Société par actions simplifiée titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Marseille, y demeurant 4 place Félix Baret, 13006 MARSEILLE, l'un des Huissiers de Justice soussigné,

Nous nous sommes rendus ce jour, Bat A2 parc Corot 13013 Marseille afin de notifier aux locataires sur place l'arrêté de péril signé du 23 novembre 2018 ci-après annexé.
Nous nous occupons de la colonne de gauche pour un observateur situé face aux entrées de l'immeuble ou étant nous avons constaté ce qui suit pour le Bat A2 :

Les identités relevées sont « ainsi déclarées » lors de nos interrogations et il s' agit soit de locataires en titre soit d'une situation découverte sur place ce jour et non répertoriée.

Au 2nd étage

Lot 112 celui-ci est actuellement squatté

Lot 113 l'appartement a été muré

Au 3eme étage

Le lot 117 est occupé par [redacted] à savoir une femme et 3 enfants.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Celle-ci nous confirme que son voisin est absent car il part travailler tôt le matin

Le lot 116 personne ne répond et nous affichons l'arrêté sur la porte

Cliché n°1

Au 4eme étage

Le lot 120 est occupé par le propriétaire et sa sœur.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Le lot 121 est occupé par la famille [redacted] à savoir 5 enfants et une femme.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Au 7eme étage

Le lot 132 est occupé par la famille [redacted] à savoir 6 personnes.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Au 8eme étage

Le lot 136 est occupé par la famille [redacted] à savoir 8 personnes.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Le lot 137 est occupé par une famille sans bail du nom de [redacted]

Au 9eme étage

Le lot 140 est occupé par la famille [redacted] à savoir 3 personnes.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Le lot 141 est occupé par la famille [redacted] à savoir 4 personnes et on nous présente un bail non daté.

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

Au 11eme étage

Le lot 148 est occupé par la famille [redacted] à savoir 6 personnes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Son téléphone est le [redacted]

Nous leur notifions et remettons copie de l'arrêté et ils sont pris en charge par les services sociaux de la Mairie.

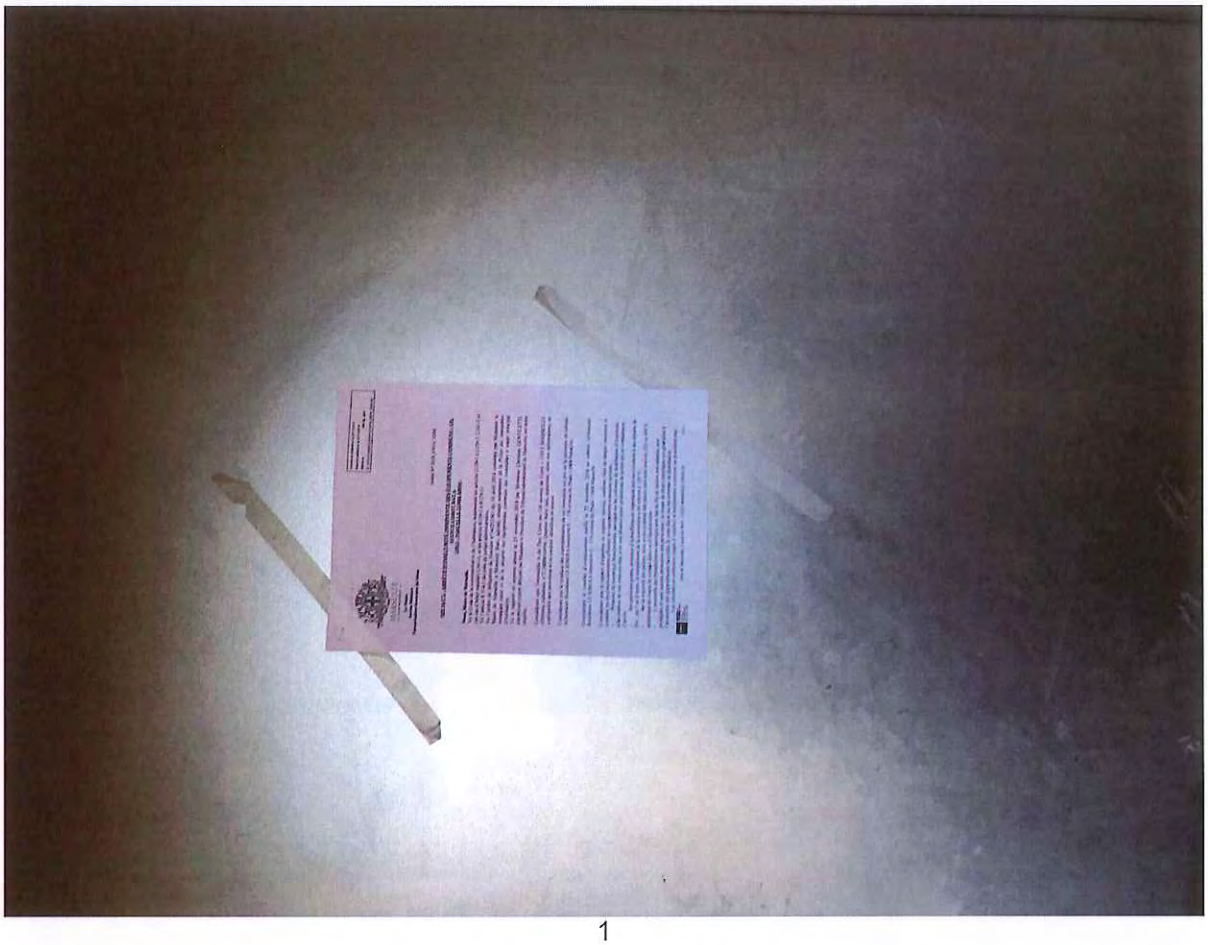
Nos constatations terminées, nous nous sommes retirés et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 1 cliché photographique.

Maître Pierre MONTEL
Huissier de Justice Associé



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



1

Constaté par proVjuris

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation

État de carence déclaré du syndicat secondaire de la copropriété - Bâtiment A

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°35

Bilan des actions de relogement de la collectivité publique suite à l'évacuation du bâtiment A (synoptique de l'état d'occupation sociale avant l'évacuation / état récapitulatif du relogement / copies anonymisées des nouveaux baux conclus ainsi que des conventions d'occupations précaires).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

COPROPRIETE DU "PARC COROT" - BATIMENT A - SYNOPTIQUE DE L'ETAT D'OCCUPATION SOCIALE AVANT L'EVACUATION DU 28/11/2018 (AVEC ETAT DU RELOGEMENT DES OCCUPANTS)

A2

	Ext. G.	G.	Esc	Drte	Ext. Drte
	2	1		4	3
11	Lot 149 - T4 Squat	Lot 148 - T5 Locataire Relogement définitif 13 Habitat	11	Lot 150 - T4 Locataire Relogement temporaire HMP	Lot 151 - T3 Vacant
10	Lot 145 - T4 Squat	Lot 144 - T5 Squat	10	Lot 146 -T4 Squat	Lot 147 - T3 Squat
9	Lot 141 - T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 140 -T5 Locataire Relogement définitif HMP	9	Lot 142 - T4 Squat	Lot 143 - T3 Squat
8	Lot 137 - T4 Squat	Lot 136 - T5 Locataire Relogement définitif HMP	8	Lot 138 - T4 Squat	Lot 139 - T3 Squat
7	Lot 133 - T4 Squat	Lot 132 -T5 Locataire Relogement définitif 13 Habitat	7	Lot 134 - T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 135 - T3 Squat
6	Lot 129 - T4 Squat	Lot 128 -T5 Squat	6	Lot 130 - T4 Squat	Lot 131 - T3 Squat
5	Lot 125 - T4 Squat	Lot 124 - T5 Locataire Relogement temporaire HMP (expulsion)	5	Lot 126 - T4 Vacant	Lot 127 - T3 Squat
4	Lot 121 - T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 120 - T5 Propriétaire - Relogement temporaire UNICIL	4	Lot 122 - T4 Vacant	Lot 123 - T3 Vacant
3	Lot 117 - T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 116 -T5 Vacant	3	Lot 118 - T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 119 - T3 Locataire Relogement définitif 13 Habitat
2	Lot 113 - T4 Vacant	Lot 112 - T4 Squat	2	Lot 114 - T4 Squat	Lot 115 - T3 Locataire Relogement définitif HMP
1	Lot 109 -T3 Squat	Lot 108 - T5 Squat	1	Lot 110- T4 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 111 - T3 Locataire Relogement définitif HMP
0	Lot 105 - T3 Squat	Lot 104 - T5 Squat	0	Lot 106 - T4 Squat	Lot 107 -T3 Locataire Relogement définitif 13 Habitat

A1

	Ext. G.	G.	Esc	Drte	Ext. Drte
	2	1		4	3
11	Lot 45 - T3 Squat	Lot 46 - T4 Squat	11	Lot 48 - T5 Squat	Lot 47 -T3 Vacant
10	Lot 41 - T3 Squat	Lot 42 -T4 Squat	10	Lot 44 - T5 Squat	Lot 43 - T3 Squat
9	Lot 37 - T3 Squat	Lot 38 -T4 Squat	9	Lot 40 - T5 Squat	Lot 39 - T3 Squat
8	Lot 33 - T3 Squat	Lot 34 -T4 Squat	8	Lot 36 - T5 Squat	Lot 35 - T3 Squat
7	Lot 29 - T3 Squat	Lot 30 - T4 Squat	7	Lot 32 - T5 Squat	Lot 31 - T3 Squat
6	Lot 25 - T3 Squat	Lot 26 - T4 Squat	6	Lot 28 - T5 Squat	Lot 27 - T3 Locataire Relogement temporaire HMP (expulsion)
5	Lot 21 - T3 Squat	Lot 22 -T4 Squat	5	Lot 24 - T5 Vacant	Lot 23 - T3 Squat
4	Lot 17 -T3 Squat	Lot 18 - T4 Squat	4	Lot 20 - T5 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 19 - T3 Locataire Relogement définitif HMP
3	Lot 13 - T3 Squat	Lot 14 - T4 Squat	3	Lot 16 - T5 Squat	Lot 15 - T3 Locataire - Relogement définitif HMP
2	Lot 9 - T3 Locataire Relogement temporaire HMP	Lot 10 - T4 Propriétaire - Relogement définitif 13 Habitat	2	Lot 12 - T5 Locataire - Relogement définitif 13 Habitat	Lot 11 - T3 Locataire Relogement définitif 13 Habitat
1	Lot 5- T3 Locataire Relogement définitif HMP	Lot 6 - T4 Locataire Relogement définitif 13 Habitat	1	Lot 8 - T5 Locataire Relogement définitif 13 Habitat	Lot 7 - T3 Locataire Relogement définitif 13 Habitat
0	Lot 1 -T3 Squat	Lot 2 - T4 Squat	0	Lot 4 - T5 Locataire Relogement définitif 13 Habitat	Lot 3 - T3 Squat

LOCATAIRE / PROPRIETAIRE - RELOGEMENT DEFINITIF	25
LOCATAIRE / PROPRIETAIRE - RELOGEMENT TEMPORAIRE	3
LOCATAIRE - RELOGEMENT TEMPORAIRE (EXPULSION PAR BAILLEUR SOCIAL)	2
SQUAT	58
VACANT	8
TOTAL	96

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ETAT RECAPITULATIF DU RELOGEMENT - BATIMENT A - PARC COROT

MENAGE			ORIGINE		RELOGEMENT				
NOM	ADULTE	ENFANT	ETAGE	ADRESSE ORIGINE	PROPRIETAIRE	TYPE DE RELOGEMENT	ADRESSE RELOGEMENT	BAILLEUR	TYPE	DATE BAIL/COT/COP
XXX	1	0	0	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°4	MOISSULI *ACQUISITION CDC HAC 12/21*	DEFINITIF	Cité Le Clos - Bat 23 - 7, av de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T3	12/06/2018
XXX	3	0	1	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°5	PLAZAS	DEFINITIF	Frais Vallon - Bat E - 48, avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE	HMP	T3	15/03/2019
XXX	3	7	1	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°6	SCI BEGONIAS *ACQUISITION CDC HAC 11/20*	DEFINITIF	CIté St Just Bellevue - Bat C - 56, Av de Corot 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	12/07/2018
XXX	2	5	1	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°7	SCI CELESTE	DEFINITIF	CIté Le Bosquet - Bat D11 - Chemin de la Haute Granière 13011 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	12/11/2018
XXX	5	0	1	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°8	Indivision LEVY / MONTERAN	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat A - 56, Av de Corot 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T5	07/12/2018
XXX	2	1	2	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°9	EL AYOUBI *ACQUISITION CDC HAC 12/20*	TEMPORAIRE	Cité Les Eglantiers - Bat K2 - 8, rue Néoule 13013 MARSEILLE	HMP / SOLIHA	T3	4/12/2018 - 01/04/2019
XXX	2	3	2	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°10	TRABELSI (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat D - 56, Av de Corot - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	11/12/2018
XXX	4	0	2	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°11	SCI AAMY *ACQUISITION CDC HAC 12/20*	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat A5 - 56, Av de Corot - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T3	10/12/2018
XXX	4	0	2	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°12	Indivision LEVY / MONTERAN	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat A6 - 56, Av de Corot - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	10/12/2018
XXX	2	2	3	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°15	SCI ROXANE	DEFINITIF	Frais Vallon - Bat L - 5, impasse Ravel 13013 MARSEILLE	HMP	T3	20/03/2019
XXX	2	3	4	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°19	Indivision BOURY *ACQUISITION CDC HAC 01/21*	DEFINITIF	Cité Les Genêts - Bat K4 - 29, rue Marathon 13013 MARSEILLE	HMP	T3	04/01/2019
XXX	1	8	4	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°20	SCI ROXANE	DEFINITIF	Cité Les Iris - 38, avenue Georges Braque 13014 MARSEILLE	HMP	T6	12/03/2018
XXX	5	0	6	Parc Corot - Bat A1 - Lot n°27	Indivision BOURY *ACQUISITION CDC HAC 01/21*	TEMPORAIRE (EXPULSE)	Cité Les Ruches - Bat D3 - 70, rue de la Crédence 13013 MARSEILLE	HMP / COT	T3	12/04/2018
XXX	2	0	0	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°107	SCI CASTORS *ACQUISITION CDC HAC 08/20*	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat A4 - 56, Av de Corot - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T2	7/12/2018
XXX	1	5	1	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°110	SCI ROXANE	DEFINITIF	Cité Les Iris - logt n°208 - 38, avenue Georges Braque 13014 MARSEILLE	HMP	T5	04/01/2019
XXX	1	3	1	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°111	SARL AML *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	DEFINITIF	Cité Les Eglantiers - Bat K2 - 8, rue Néoule 13013 MARSEILLE	HMP	T3	04/02/2019
XXX	2	3	2	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°115	POLI	DEFINITIF	Cité Les Iris - Bat 27 - 38, avenue Georges Braque 13014 MARSEILLE	HMP	T3	04/01/2019
XXX	1	3	3	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°117	DE GIOVANNI+ *ACQUISITION CDC HAC 11/21*	DEFINITIF	Cité Les Genêts - Bat K4 - 29, rue Marathon 13013 MARSEILLE	HMP	T3	04/01/2019
XXX	1	3	3	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°118	MAZOUZ *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	DEFINITIF	Cité les Oliviers A - Bat A4 - 15, rue Albert Marquet 13013 MARSEILLE	HMP	T4	17/4/2019
XXX	2	4	3	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°119	SARL AML *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	DEFINITIF	Cité St Just Bellevue - Bat C - 56 Av de Corot - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	7/12/2018
XXX	2	4	4	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°120	Indivision SAHRAOUI (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	TEMPORAIRE	Résidence My Liberty - Bâtiment A - 5, rue Pierre Guiral 13003 MARSEILLE	UNICIL / SOLIHA	T4	04/10/2019
XXX	1	5	4	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°121	SCI ROXANE	DEFINITIF	Cité Les Lauriers - Bat D - 10, rue Marathon 13013 MARSEILLE	HMP	T4	04/01/2019
XXX	1	3	5	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°124	Indivision BOUSTAR *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	TEMPORAIRE (EXPULSE)	Cité Les Eglantiers - Bat K2 - 8, rue Néoule 13013 MARSEILLE	HMP / COT	T4	12/03/2018
XXX	2	4	7	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°132	SCI ROXANE	DEFINITIF	Cité Val Plan - Bat K37 - 70, chemin de la Grave à la Rose 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T4	7/12/2018
XXX	1	4	7	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°134	SCI GAUTIER *ACQUISITION CDC HAC 11/20*	DEFINITIF	Frais Vallon - Bat B5 - 51, avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE	HMP	T4	21/03/2019
XXX	1	7	8	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°136	SCI LE SPHINX	DEFINITIF	Frais Vallon - Bat E - 48, avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE	HMP	T5	21/03/2019
XXX	2	1	9	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°140	SCI BELLES RIVES *ACQUISITION CDC HAC 04/21*	DEFINITIF	Cité Les Iris - Bat 27 - 38, avenue Georges Braque 13013 MARSEILLE	HMP	T3	07/01/2019
XXX	1	3	9	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°141	CHERKI *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	DEFINITIF	Jean Jaures - Logt n°395 - Bât E - 9, rue du Muret 13014 MARSEILLE	HMP	T4	05/03/2019
XXX	1	4	11	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°148	SARKISSIAN / KOSTANYAN	DEFINITIF	Cité Le Clos - Bat E 32 - 35, av de la Croix Rouge - 13013 MARSEILLE	13 HABITAT	T5	12/07/2018
XXX	2	4	11	Parc Corot - Bat A2 - Lot n°150	Indivision CAPUTO *ACQUISITION CDC HAC 06/20*	TEMPORAIRE	Cité Les Lauriers - Bat B - 10 Rue Marathon -13013 MARSEILLE	HMP / SOLIHA	T4	3/12/2018 - 01/07/2019
TOTAL	60	89							30	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LI 2182237

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 12004330
CITE	: 120 CITE LE CLOS BAT. B 23
RUE	: 7 AVENUE DE LA CROIX ROUGE
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: B
ENTREE	: 23
ETAGE	: 00
TYPE DE LOGEMENT	: F3
SURFACE HABITABLE	: 58.23
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 98.89
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 300.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 300.36 €
DATE D'EFFET	: 06/12/2018
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13209198985123110130129 49

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Monsieur !

désigné ci-après "LE LOCATAIRE"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 06/12/2018

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)
lu et approuvé

Le bailleur,
13 Habitat :
La Direction générale adjointe « Proximité »
E. LELIEVRE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867703 (0)
FRAIL0532

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **SALLS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0038 FRAIS VALLON**

Adresse du logement :
FRAIS VALLON LGT No 532
BATIMENT E ENTREE No 01
48 Avenue DE FRAIS VALLON
13013 MARSEILLE
Numéro : **532**
Type : **Type 3**
Etage : **6**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **65**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	☒
Cave	oui	non	☒

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale ☒
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
15/03/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **371,01 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :8,87€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **157,65€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **31,2 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**31,2** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **371,01** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (371,01).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 15/03/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

LU ET APPROUVÉ

Ariane ROME
Responsable de Gestion

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

1 2182232

FÉRENCE DU LOGEMENT : 09804222

TE : 098 CITE BELLEVUE ESC. 15
E : 56 AVENUE COROT
DE POSTAL/COMMUNE : 13013 MARSEILLE

TIMENT : C
TREE : 15
AGE : 00
PE DE LOGEMENT : F4
RFACE HABITABLE : 62.53
RFACE CORRIGEE OU UTILE : 105.66
NTANT DU DEPOT DE GARANTIE : 347.00 €

YER ACTUEL DU LOGEMENT : 347.63 €

TE D'EFFET : 01/12/2018
RIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER : ECHU MENSUEL
CONVENTION A.P.L. : 13208198179444101301215 2

CONTRAT DE LOCATION

E

BITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son ur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ci-après "LE LOCATAIRE" d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ıbitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du .89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, rtement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des sitions énumérées au sommaire ci-après :

ésignation des lieux loués
ırée
ɔnditions financières de la location
épôt de garantie
ıarges locatives
éparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENT CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionneme entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention so portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notic d'information et les formulaires de demande d'Aic Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENT RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT D L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire d la location (décès, séparation, cessation de service, mutation les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit a maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatemer sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance e divorce ou en séparation de corps, le preneur est ten d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié sa fonction.

Marseille, le 07/12/2018

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

lu et approuvé

Le bailleur,
13 Habitat :

La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLIEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

a jouissance des parties
dispositions en matière
bon voisinage pourra
eur en sus des textes

familiale, à la suite d'un
séparation de corps, le
informer 13 Habitat.

ivier 1999 relative à la
été d'application du
ories de chiens réputés
e s'interdira de détenir
de la 1ère catégorie de
adit arrêté. Par ailleurs,
on des personnes contre
N° 2008-582 du 20 juin

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES

ARTICLE 26

En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Le bailleur,
13 Habitat :

La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLIEE

Responsable Territorial

CODE POSTAL/COMMUNE : 13011 MARSEILLE

BATIMENT	: D
ENTREE	: 11
ETAGE	: 01
TYPE DE LOGEMENT	: F4
SURFACE HABITABLE	: 79.56
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 130.30
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 395.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 395.76 €
DATE D'EFFET	: 01/12/2018
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 132061990851231101

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Madame

désigné ci-après "LE LOCATAIRE"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément au 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes si l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présen dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I - Désignation des lieux loués VII - Début et fin de contrat

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DÉCOMPTE DE SURFACE

Local n° 22004210 Immeuble situé à MARSEILLE 11E

Catégorie : Etage 01 N° . Rue CHEMIN DE LA HAUTE GRANIERE

I - CORRECTIFS APPLICABLES À CHAQUE PARTIE DU LOCAL (Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié)

NATURE des différentes parties du local (art. 2 à 4)		SURFACE RÉELLE surface arrondie au m² le plus proche (art. 5)	COEFFICIENT correspondant à la nature des pièces (art. 6)	SURFACE UTILE (produit des colonnes 2 et 3)	COEFFICIENT APPLICABLE AUX PIÈCES				SURFACE CORRIGÉE (pour les pièces : produit des colonnes 4 et 8; pour les annexes : produit des colonnes 2 et 3)
					Éclairement (art. 8)	Ensoleillement (art. 9)	Vues (art. 10)	Coefficient moyen Total des col. 5, 6 et 7 divisé par trois (art. 7)	
1		2	3	4	5	6	7	8	9
CHAMBRE 1	Pièce principale	9	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9,00
CHAMBRE 2	Pièce principale	9	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9,00
CHAMBRE 3	Pièce principale	13	1,00	13,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13,00
CUISINE	Pièce principale	6	1,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00
HALL/DEGAGEMENTS	Pièce principale	5	0,60	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00
RANGEMENTS	Pièce principale	5	0,60	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00
SALLE DE BAIN	Pièce principale	4	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,00
SEJOUR	Pièce principale	28	1,00	28,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,00
WC	Pièce principale	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
BALCON LOGGIA COUV	Annexe	4	0,60	2,40					2,40
Total des surfaces des différentes parties du local		**84**		**78,40**					**78,40**

III - ÉQUIVALENCE SUPERFICIELLE DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT INSTALLÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE (art. 14)

NATURE	Nombre d'unités	ÉQUIVALENCE Par unité	ÉQUIVALENCE Totale
SC-BAIGNOIRE	1	4,00	4,00
SC-EAU CHAUDE BAC.OU BAIGNOIRE	1	1,00	1,00
SC-EAU CHAUDE LAVABO 1	1	0,50	0,50
SC-EAU CHAUDE SUR EVIER	1	6,00	6,00
SC-EAU FR.BAC.OU BAIGNOIRE	1	0,50	0,50
SC-EAU FROIDE LAVABO 1	1	0,40	0,40
SC-EAU FR.S/EVIER(VIDGE)	1	3,50	3,50
SC-ELECTR.MISE NORM.C.2000	1	2,50	2,50
SC-GAZ	1	1,50	1,50
SC-LAVABO	1	1,00	1,00
SC-RADIATEUR CHAUFFAGE COLLECT	7	3,00	21,00
SC-VIDE ORDURES INDIV.	1	4,00	4,00
SC-WC	1	6,00	6,00
TOTAL			**51,90**

(1) Egale à { 5 % / 10 % / 15 % } de la surface corrigée si le local est situé { au 4e. / au 3e. / au 2e. et au-dessus } sans ascenseur

(2) Date de la 1ère échéance après signification du décompte

(3) Prix au m² fixé par le Conseil d'Administration.

II - CORRECTIF D'ENSEMBLE DU LOCAL

a) entretien et vétusté (art. 12)	
b) situation (art. 13)	
Coefficient moyen (total des 2 lignes précédentes divisé par 2) (art. 11)	
Surface corrigée des pièces x correctif d'ensemble du local	78,40
Report du total des équivalences superficielles (III)	51,90

IV - SURFACE CORRIGÉE DU LOCAL

Total des deux lignes précédentes	130,30
Diminution pour absence d'ascenseur (1) (art. 16)	
Reste	
Majorations pour usage professionnel (30 %)	
Correctif thermique	
SURFACE CORRIGÉE TOTALE	130,30 m²

Responsable Territorial

W. METAINVILLE

A MARSEILLE CEDEX 04

le 10.12.2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 09811597
CITE	: 098 CITE BELLEVUE ESC. 40
RUE	: 56 AVENUE COROT
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: A3
ENTREE	: 40
ETAGE	: 01
TYPE DE LOGEMENT	: F5
SURFACE HABITABLE	: 72.42
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 118.99
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 391.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 391.49 €
DATE D'EFFET	: 7/12/18
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13208198179444101301215 2

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Monsieur et Madame

désigné ci-après "LE LOCATAIRE" d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 31/01/22

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

Le bailleur,
13 Habitat :

La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOUISE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET PROVISOIRE D'UN LOGEMENT

Entre
HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, dont le siège social est situé 25 avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE, représenté par **Monsieur Christian GIL**, Directeur Général,
Et
MADAME

PREAMBULE

A la suite de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs du 130, avenue Corot – Bâtiment A - 13013 Marseille – Parcelle 213888 A0054 délivré par la Ville de Marseille en date du 23 novembre 2018, l'habitation de **MADAME**

I ne peut plus être utilisée et en accord avec la Ville de Marseille, il leur est propose un relogement à titre temporaire au sein du patrimoine de l'Office.

Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole, office public de l'habitat rattaché à la Métropole a décidé de mettre à disposition à titre provisoire le logement n° 4 Situé au Bt K2 du groupe LES EGLANTIERS pendant une période allant du 04 Décembre 2018 au 31 mars 2019.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1
Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole met à disposition de **MADAME MONSIEUR le logement n°4 de type 3, d'une superficie de 61 m2 (représentant une surface corrigée de 97 m²) au bâtiment K2 du 8 rue NEOULE – LES EGLANTIERS 13013 MASEILLE**

Article 2
La mise à disposition est consentie moyennant le paiement mensuel du loyer et des charges, pour un montant de **504.76 €.**
Ce loyer est payable à terme échu et exigible le dernier jour du mois sans que l'occupant ne puisse se prévaloir d'un défaut de remise de l'avis d'échéance.
La surface de répartition des charges est calculée au prorata de la surface de chaque local sur l'ensemble des locaux du groupe. Une régularisation est effectuée en fin d'année.

Article 3
La mise à disposition des lieux est valable à compter de la signature de la présente convention d'occupation précaire et provisoire et jusqu'au 31 mars 2019.
La présente convention sera résiliée de plein droit au terme du délai sus-indiqué. Aucun recours ne pourra intervenir au terme du délai notamment quant au maintien dans les lieux.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

La présente convention pourra être résiliée avant son terme dans le cas où les bénéficiaires auront :
Soit fait part au bailleur de leur décision expresse de quitter les lieux,
Soit signé un bail d'habitation avec le bailleur de leur choix,
Soit fait l'objet d'une attribution d'un logement social par la Commission d'Attribution des Logements après instruction par les services des organismes concernés.

Article 4
L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant l'usage fait des locaux, le bailleur déclinant toute responsabilité à ce sujet.

Article 5
L'occupant devra maintenir les lieux et leurs abords immédiats en bon état de propreté et de fonctionnement. Le bailleur aura la possibilité de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté et en cas de carence de l'occupant, il pourra faire exécuter à ses frais les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparations nécessaires.

Article 6
L'occupant devra se conformer à tous les règlements qui pourraient être édictés par le bailleur et régulièrement affichés dans le groupe, notamment en ce qui concerne la jouissance en commun des cours, jardins et autres aménagements mis à la disposition des occupants.

Article 7
L'occupant devra souffrir toutes les réparations et tous les travaux qu'Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole jugerait devoir effectuer dans les lieux, quelles qu'en soit la nature et la durée.
L'occupant s'engage à laisser visiter les lieux par toute personne envoyée par Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole.

Article 9
Lors de la signature de la présente, l'occupant devra justifier avoir souscrit une extension d'assurance pour le logement objet de la présente couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux), la responsabilité civile et le recours des tiers auprès de la compagnie de son choix. A défaut, le bailleur assurera aux lieux et place de l'occupant le bien dont le montant sera récupérable auprès de ce dernier.

Article 10
MADAME ET MONSIEUR ne pourra ni sous louer, ni se substituer à aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Article 11
La présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, à défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges ou dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constatera les troubles anormaux de voisinage causés par l'occupant et constituera le non-respect par ce dernier de son obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, l'occupant devra immédiatement quitter les lieux. A défaut, le bailleur pourra demander judiciairement le prononcé de mesures d'expulsion.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Fait en deux exemplaires
Marseille, le 04-12-2018

Les occupants

MADAME
MONSIEUR

Le Directeur Général
D'HABITAT MARSEILLE PROVENCE

Christian GIL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BAIL DE LOGEMENT EN VUE D'UNE SOUS-LOCATION

Le présent contrat de bail est établi entre, d'une part

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
25, Avenue de Frais Vallon
13013 MARSEILLE

Ci-après dénommé "Le bailleur".

Et, d'autre part

SOLIHA PROVENCE, Association Loi 1901 dont le siège est situé 1, Chemin des grives, 13013 Marseille

Ci-après dénommés "Le locataire" ou "Le preneur".

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

A titre préliminaire, il est ici exposé que SOLIHA PROVENCE, Association reconnue d'intérêt général dans le domaine de la solidarité en faveur de l'Habitat, a été désignée conventionnellement le 10 décembre 2018 par l'Etat et la Ville de Marseille pour procéder aux relogements des ménages sinistrés et évacués à la suite de l'effondrement de 3 immeubles de la rue d'Aubagne le 5 novembre dernier, et à l'évacuation de nombreux immeubles ayant fait l'objet d'un signalement et potentiellement dangereux.

Par cette convention SOLIHA Provence s'est vue confier une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) visant à accueillir, évaluer et favoriser le relogement d'urgence prioritairement temporaire, des ménages ayant été évacués de leurs habitations à Marseille depuis le 5 novembre dernier.

L'objectif est de mettre en œuvre un dispositif de relogement pour ces ménages, en substituant au maximum l'hébergement hôtelier par des solutions de relogement
- **à titre provisoire** pour les ménages dont le logement nécessiterait des travaux incompatibles avec leur maintien dans les lieux.
- **à titre définitif** pour les ménages dont la dangerosité avérée de leur immeuble rendrait leur logement définitivement impropre à l'habitation

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

A cette fin, les propriétaires bailleurs et les bailleurs sociaux ont été mobilisés auprès de SOLIHA Provence pour mobiliser une offre de logements vacants, immédiatement disponibles ou à très court terme, pouvant servir au relogement des ménages identifiés par la MOUS.

En l'occurrence, il est ici rappelé que par dérogation à la réglementation applicable dans le parc HLM, l'article L442-8-1 du code de la construction et de l'habitation permet aux bailleurs sociaux de louer en meublé ou en non meublé des logements à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative en vue de les sous-louer.

Dans ce contexte, le BAILLEUR déclare avoir pris connaissance de l'objet social de SOLIHA PROVENCE, association loi 1901, à savoir, notamment :

- Produire une offre de logements à loyers maîtrisés
- Adapter l'habitat aux besoins et aux usages
- Combattre l'habitat indécent et insalubre
- Travailler à la mise en œuvre de dispositifs durables d'accès des plus démunis à un logement et assurer leur accompagnement

L'objet de ce contrat est donc de permettre, via l'outil de l'intermédiation locative, le relogement à titre temporaire ou définitif des ménages sinistrés ou évacués identifiés par la MOUS.

Il constitue un moyen qui, conjugué avec l'accompagnement dont il fait l'objet, va permettre au sous-locataire de se loger convenablement pour accéder ensuite en toute indépendance à son propre logement.

Cette finalité est assurée par le PRENEUR au moyen d'une sous-location via une convention d'occupation précaire qui sera consentie à ces personnes.

Le BAILLEUR déclare accepter sans réserve les droits et obligations au présent contrat lesquels découlent directement de cette finalité, et exposés ci-après.

I/AUTORISATION DE SOUS-LOCATION

Le BAILLEUR autorise ainsi SOLIHA PROVENCE à sous-louer les locaux visés à l'article III du présent bail, et ce au SOUS-LOCATAIRE choisi par ce dernier, en fonction de critères compatibles avec son objet social.

Le BAILLEUR s'engage à signer l'autorisation de sous-location prévue à l'article 8 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi N°2014-366 du 24 mars 2014, art. 1er-I-12°

II/OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail au locataire, qui accepte, les locaux et équipements dont la désignation suit.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil.

III/DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- Désignation des locaux loués.

Situation : immeuble sis à 8 rue Neoule
Résidence Les Eglantiers Bât K - Logement 4
13013 MARSEILLE
bâtiment : étage : Rez-de-chaussée

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués
T3 EGLAL0004, d'une surface habitable de 61 m2
Chauffage collectif, ascenseurs, badge d'accès

Destination des locaux loués.

Les locaux objet du présent bail sont à usage exclusif de sous-location au bénéfice des personnes défavorisées telles que définies par l'art. 1 de la loi du 31 mai 1990 et en préambule du present bail.

IV/DUREE

Durée * : Le présent bail d'habitation est consenti et accepté pour une durée de trois (3) ans commençant à courir à compter du 01/04/19 pour se terminer le 31/03/22.

** Il est ici spécifié que pour les logements mis à disposition entre le 05/11/2018 et le 10/12/2018, soit avant l'entrée en vigueur du dispositif MOUS, les baux signés entre le bailleur et Soliha Provence prendront effet rétroactivement au 11/12/18 pour les logements vacants et disponibles à cette date.*

Reconduction tacite : Au terme susdité le bail est reconduit tacitement pour une durée de trois (3) ans correspondant à la durée initiale.

V/EXTINCTION DU CONTRAT DE LOCATION

-Congé du locataire : Le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, sauf à respecter un préavis de un (1) mois.

Son congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi.

Si le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

-Congé du bailleur : Le bailleur aura la faculté de mettre fin au présent bail à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

Son congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi.

VI/LOYERS ET CHARGES.

- Montant du loyer : Le loyer exigible du présent bail est fixé à 320,59 €
Ledit loyer sera payable par fraction mensuelle à terme échu.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre gratuitement les quittances de loyers pour autant qu'il soit à jour de ses échéances locatives, ou à défaut, reçus des sommes versées.

- Révision : Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé sur demande du propriétaire chaque année, le 01/01 en fonction de l'indice de référence des loyers fixé par l'INSEE au 2ème trimestre de l'année précédant la révision.

- Charges.

Le locataire versera des provisions sur charges locatives d'un montant mensuel de 190,43 €.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sur justification les charges récuperables.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ces charges sont énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Leur liste demeure annexée au présent contrat.
Ces charges font l'objet de provision qui donne lieu à une régularisation annuelle.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communiquera le décompte, par nature des charges, ainsi que le mode de répartition entre tous les occupants de l'immeuble.
Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

VI/DEPOT DE GARANTIE

Lors de la signature du présent contrat, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie égal à un mois de loyer.

Il lui sera restitué un mois après la restitution des clés, déduction faite des sommes restant éventuellement dues sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

*** Il est ici précisé que par un relevé de décision en date du 05/12/18 de l'AR HLM, les bailleurs sociaux ont accepté le principe de l'absence de dépôt de garantie pour les logements loués à Soliha Provence. Ce dernier ne sera exigible qu'en cas de glissement de bail accepté par la CAL du bailleur social.*

VII/OCCUPATION - JOUISSANCE

-Obligations du bailleur : Le bailleur loue ce logement nu, il délivre au locataire le logement correspondant aux normes de décence prévue par le décret N°2002-120 du 30/01/2002, en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.

Il assure en outre au locataire la jouissance paisible du logement et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle.

Il entretient les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état de la chose louée.

Il garantit le locataire pour tous les défauts dus à la vétusté et vices de construction de la chose louée, pourvus qu'ils en empêchent l'usage.

-Obligations du locataire . Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article III des présentes. Il maintient les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et, à la fin de celle-ci, les rendra tels qu'il les aura reçus. Ces réparations sont fixées par le décret n° n°87-713 du 26 août 1987, tel qu'annexé au présent contrat.

VIII/Etat des lieux - Entretien - Réparations.

-Etat des lieux : Le constat de l'état des lieux est dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux. Lors de la restitution des clés, un constat sera établi dans les mêmes conditions.

-Réparations locatives : Le locataire est tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus conformes à l'état dans lequel ils les ont trouvés lors de leur entrée en jouissance.

Il prend à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements et les menues réparations

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 sauf si elles sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

La liste des réparations locatives demeure annexée au présent contrat.

IX/REGLEMENT D'IMMEUBLE.

Le preneur est tenu de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles.

X/TRAVAUX

-Obligations du bailleur : Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations, autres que locatives visées ci-dessus, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués et ce, afin que ces derniers respectent les critères de décence, énoncés au décret N°2002-120 du 30/01/2002.

Le bailleur s'engage à pourvoir à l'ensemble des obligations aux articles VII et X des présentes dès que le preneur l'aura mis en demeure de le faire.

-Mandat donné par le bailleur à SOLIHA PROVENCE : Afin que le locataire principal ne soit pas en contravention avec les obligations contractées vis-à-vis du sous-locataire, et notamment l'obligation de délivrer un logement décent, le bailleur mandate par la présente clause SOLIHA PROVENCE afin qu'il procède en son nom et pour son compte à la réalisation de ses obligations, et ce, un mois après notification d'une mise en demeure restée infructueuse.

Il lui en rendra compte conformément à l'article 1993 du Code civil.

En application de la présente clause, tous travaux effectués par SOLIHA PROVENCE au titre des réparations incombant au BAILLEUR seront remboursés à celui-ci sur présentation de factures acquittées.

En tout état de cause, le bailleur reste seul tenu des conséquences dommageables de sa carence ou du retard qu'il apporte à l'exécution de ses obligations.

XI/ ASSURANCE - RESPONSABILITE

Assurance : L'assurance sera souscrite par SOLIHA PROVENCE locataire en titre, et il assurera notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs.

XII/FACULTE DE GLISSEMENT DE BAIL

Les parties conviennent que SOLIHA PROVENCE aura la faculté de proposer au BAILLEUR le glissement du bail au profit du SOUS-LOCATAIRE.

Après souscription du BAILLEUR, la nouvelle convention signée entre le BAILLEUR et le SOUS-LOCATAIRE devenant LOCATAIRE en titre des locaux visés sera soumise aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'agrément du SOUS-LOCATAIRE par le BAILLEUR entrainera de plein droit :

- La résiliation du contrat de location conclu entre le BAILLEUR et SOLIHA PROVENCE
- La résiliation du contrat de sous-location conclu entre SOLIHA PROVENCE et le SOUS-LOCATAIRE

XIII/ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile .

Pour SOLIHA PROVENCE, dans les lieux suscités.

Fait en autant d'exemplaire que de parties ayant un intérêt distinct, à

MARSEILLE, LE 01/04/19

SOLIHA PROVENCE

LE BAILLEUR
(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

SOLIHA

Ariane ROME
Responsable du Ser

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

42182234

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 09805400
CITE	: 098 CITE BELLEVUE ESC. 23
RUE	: 56 AVENUE COROT
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: D
ENTREE	: 23
ETAGE	: 03
TYPE DE LOGEMENT	: F4
SURFACE HABITABLE	: 67.71
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 117.90
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 387.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 387.90 €
DATE D'EFFET	: 11/12/18
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13208198179444101301215 2

CONTRAT DE LOCATION

TRE

HABITAT, dont le siége social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son ecteur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

sieur et Madame TRABELSI NOUREDDINE ET SOUAD

igné ci-après "LE LOCATAIRE"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

3 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 5.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des ispositions énumérées au sommaire ci-après :

Désignation des lieux loués
Durée
I Conditions financières de la location
/ Dépôt de garantie
Charges locatives
I Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 11/12/18

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

Lu et Approuvé

Le bailleur,
13 Habitat :

NOWAK HERVE
Responsable Territorial
La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLIEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 09808516
CITE	: 098 CITE BELLEVUE ESC. 32
RUE	: 56 AVENUE COROT
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: A5
ENTREE	: 32
ETAGE	: 01
TYPE DE LOGEMENT	: F3
SURFACE HABITABLE	: 51.05
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 92.25
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 303.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 303.51 €
DATE D'EFFET	: 1er 12/18
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13208198179444101301215 2

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Monsieur et Madame !

désigné ci-après "LE LOCATAIRE"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 10/12/18

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

Lu et APPROUVE

B R

Le bailleur,
13 Habitat :

NOWAK HERVE
Responsable Territorial

La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLIEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 09809535
CITE	: 098 CITE BELLEVUE ESC. 34
RUE	: 56 AVENUE COROT
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: A6
ENTREE	: 34
ETAGE	: 00
TYPE DE LOGEMENT	: F4
SURFACE HABITABLE	: 62.20
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 104.16
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 342.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 342.70 €
DATE D'EFFET	: 10/12/2018
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13208198179444101301215 2

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Monsieur et Madame

désigné ci-après "LE LOCATAIRE" d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 20/12/17

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

LU ET APROUVER

Le bailleur,
13 Habitat :

La Direction générale adjointe « Proximité »
NOWAK HERVE
Responsable Territorial
E. LOLIEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867729 (0)
FRAIL1285

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **SALLS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0038 FRAIS VALLON**

Adresse du logement :
FRAIS VALLON LGT No 1285
BATIMENT L ENTREE No 01
5 Impasse RAVEL
13013 MARSEILLE
Numéro : **1285**
Type : **Type 3**
Etage : **9**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **66**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	X
Cave	oui	non	X

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale X
Usage mixte professionnel et habitation principale ☐ Profession : ☐
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
20/03/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **377,4 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :9,9€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **159,92€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **31,2 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**31,2** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **377,4** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (377,4).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 20/03/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Ariane ROMET
Responsable de Gestion

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867882 (0)
GENTL0064

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **PALULOS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

SM

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0084 LES GENETS**

Adresse du logement :
LES GENETS LGT No 64
BATIMENT K ENTREE No 04
29 Rue MARATHON
13013 MARSEILLE
Numéro : **64**
Type : **Type 3**
Etage : **10**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **65**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	X
Cave	oui	non	X

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale X
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
01/04/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **421,69 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

SM

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **141,89€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **53,68 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**31,2** €) et/ou d'eau chaude (**22,48** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **421,69** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (421,69).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**25 Avenue DE FRAIS VALLON**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**0491864699**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

SM

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

SM

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 01/04/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

ML
" lu et Approuvé "

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Ariane ROMET
Adjointe au Directeur d'Unité

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867228 (0)
IRISL0026

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conditions particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **PALULOS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0062 LES IRIS**

Adresse du logement :
LES IRIS LGT No 26
ENTREE No 25
38 Avenue GEORGES BRAQUE
13014 MARSEILLE
Numéro : **26**
Type : **Type 6**
Etage : **8**

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **110** m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	X
Cave	oui	non	X

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale X
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
03/12/2018

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **489,87 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **228,16 €.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **94,05 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**48,81** €) et/ou d'eau chaude (**45,24** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **489,87** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (489,87).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 03/12/2018

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

Lu et approuvé

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Ariane [illegible]T
Resp [illegible]ion

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PROVENCE
Siège Social
L'Aqueduc
10 rue Marc Donadille
13013 Marseille
Tél. 04 91 11 63 10
contact.provence@soliha.fr
www.provence.soliha.fr

Convention d'occupation Précaire

CAS DE FIGURE

1/ Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu à l'obligation d'hébergement temporaire (l'hébergeant) assure cette obligation dans un logement loué par Soliha Provence à un bailleur social (intermédiation locative).

2/ Ménages évacués d'un immeuble ayant fait l'objet d'un signalement et potentiellement dangereux. Le logement nécessite des travaux incompatibles avec le maintien dans les lieux du ménage.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SOLIHA PROVENCE 1, chemin des Grives 13013 Marseille
Représenté par Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE Directeur Général de l'Association
.Ci-après désigné l'hébergeant

Et Monsieur et Madame

Ci-après désigné l'hébergé(e)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1- Objet de la convention

La présente convention est consentie pour un usage d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de Monsieur et Madame (L'hébergé(e))

Le caractère précaire de ladite convention est justifié par le départ temporaire de l'hébergé de son logement situé:

(Adresse ancien logement): Parc Corot Bt A 2, 130 Avenue Corot 13013 Marseille

En raison de: **(cocher le cas de figure ci-dessous concerné.)**

☐ 1/ Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu à l'obligation d'hébergement temporaire (l'hébergeant) assure cette obligation dans un logement loué par Soliha Provence à un bailleur social (intermédiation locative).

☐ 2/ Ménages évacués d'un immeuble ayant fait l'objet d'un signalement et potentiellement dangereux. Le logement nécessite des travaux incompatibles avec le maintien dans les lieux du ménage.

Cette occupation précaire s'exercera:

SY
MG
SF

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Durant la réalisation des travaux tels que prescrits par l'arrêté ..... (Date de l'arrêté).

Et/ou

Dans l'attente de précisions sur la nature de la décision concernant la réintégration ou non dans le logement d'origine.

Le logement faisant l'objet de la présente convention:

Situation : immeuble sis à Résidence My Liberty
Rue Pierre Guiral bt A
13003 MARSEILLE
bâtiment : A étage : 2 porte :

- **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :
T4 - 3338.0003, d'une surface habitable de 91,20 m2
formant le lot n°2ES et représentant XXXXX tantièmes généraux de l'immeuble.
- **Equipements** à usage commun
porte à code :
-Locaux accessoires :
garage lot n° : XXX tantièmes généraux : XXXX parking lot n° XXX tantièmes généraux : XXX cave lot n° : XXX tantièmes généraux : XXX grenier lot n° : XXX tantièmes généraux : XXX

Article 2 Durée

La présente convention débute le: 10/04/19
Elle expire selon les dispositions de l'article 7-3 de la présente convention.

Article 3- Conditions financières

L'hébergement est réalisé à titre gratuit. L'hébergé(e) n'est tenu(e) à aucune redevance en contrepartie de l'occupation des lieux.

L'hébergé(e) prend directement à sa charge le coût de l'assurance habitation. à compter de la date de remise des clefs.

L'assurance habitation pour compte de l'hébergé sera souscrite par l'hébergeant (cf art. 7.5.)

Montant mensuel de la cotisation d'assurance habitation : 12,8€ appels mensuellement à terme **échu,** sauf pour le 1er mois d'entré exigible au prorata à la date de signature

Aucun dépôt de garantie n'est versé par l'occupant.

3.1 - Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition. L'hébergé peut donc être assujetti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1er janvier. Pour le logement quitté, l'occupant hébergé peut demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujetti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout moment le logement d'origine interdit à l'habitation, il n'est pas redevable de cette taxe

Article 4- Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux, ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.
Inventaire contradictoire: La Présente convention d'occupation précaire étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire du mobilier est établi dans les mêmes formes, contradictoirement et amiablement, et annexé à la présente convention. l'hébergé sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

4.1 -Etat des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé.

SY
MC
SF

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire entre les parties est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

L'hébergé peut demander de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. L'hébergeant, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectue lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

4.2 -Etat des lieux au départ de l'hébergé.
Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire entre les parties est établi.

Lors de l'état des lieux de sorti, si besoin, un ménage de fin de séjour fera l'objet d'une facturation. il est ici précisé qu'un matelas tâché fera l'objet d'un remplacement à la charge exclusive de l'hébergé.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'hébergé.

Article 5- Sous-location et hébergement de tiers

Le logement faisant l'objet de la présente convention d'occupation est destiné à l'usage d'habitation exclusif de l'hébergé et des personnes vivant habituellement avec lui.

Cet hébergement temporaire est accordé au bénéfice seul de Monsieur et Madame Ainsi que des personnes vivant de façon habituelle avec lui. L'occupant hébergé ne peut ni céder la présente convention, ni sous-louer en tout ou partie le logement.

Article 6- Obligations de l'hébergeant

L'hébergeant s'oblige à

- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- Délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- Assurer à l'occupant une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant toutes les travaux nécessaires autres que les menues réparations d'entretien.

Article 7- Obligations de l'hébergé

7.1 -Usage

- L'hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.
- L'hébergé doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.
- Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

7.2 -Entretien des locaux

- L'hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- L'hébergé s'engage à prévenir immédiatement l'hébergeant de toute détérioration qu'il constaterait

SY
ME
SF

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

et qui nécessiterait des réparations à la charge de celui-ci, l'hébergeant étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du code civil.
- L'hébergé doit souffrir sans indemnité la réalisation par l'hébergeant des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

7.3 -Expiration de la convention d'occupation précaire et libération des lieux

La convention d'occupation précaire expire automatiquement :

- Au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée constatant la réalisation des travaux prescrits, ou de la décision concernant la réintégration dans le logement d'origine avant évacuation,
- 7 jours calendaires suivants la signature d'un bail de relogement définitif par l'hébergé qui devra prendre ses dispositions pour libérer le logement d'occupation temporaire.
- En cas de cessation du contrat de bail afférent au logement d'origine de l'hébergé, et ce, eu égard à l'objet de la convention d'occupation précaire visé à l'article 1. A ce titre, et afin de pouvoir bénéficier de son droit d'occupation précaire, l'hébergé s'interdit de résilier le bail de son logement d'origine.

Ainsi, dans les hypothèses précitées, l'hébergé ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux et s'engage à les libérer selon les dispositions ci-avant du présent article.

La libération des lieux s'entend par le départ de l'hébergé et de tout occupant de son chef, ainsi que par l'enlèvement de ses effets personnels et de la remise des clés.

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux réalisés au sein de ce dernier s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, ou en cas de cessation de son bail d'origine.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, et après sommation d'avoir à libérer les lieux restée sans effet, l'expulsion de l'hébergé sera poursuivie sur simple ordonnance de référé.

Par ailleurs, à défaut de libération des lieux au terme convenu, l'occupant hébergé sera redevable d'une indemnité d'occupation de 508,39 € (d'un montant égal à la valeur locative) ainsi que des charges récupérables au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987, d'un montant de: 227,43 €, soit un total de : 735,82 €

7.4 - Congé

L'hébergé peut quitter le logement occupé à titre d'hébergement temporaire à tout moment. Il s'engage à en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de huit jours.

7.5 - Assurances

Option 2 :L'Assurance habitation est souscrite par SOLIHA PROVENCE, qui répercute le coût à l'hébergé.

FAIT à Marseille, le 10/04/19 en 2 exemplaires.

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ». Bon pour accord

L'hébergeant (1)

SOLIHA PROVENCE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
Siège social : l'Aqueduc
10, rue Marc Donadille
13013 MARSEILLE
Tél. 04 91 11 63 10
SIRET : 782 886 147 00043

L'hébergé (1)

lu et approuvé

SY
MC
SF

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867790 (0)
LAURL0090

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **PALULOS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0094 LES LAURIERS**

Adresse du logement :
LES LAURIERS LGT No 90
ENTREE D
10 Rue MARATHON
13013 MARSEILLE
Numéro : **90**
Type : **Type 4**
Etage : **5**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **75**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	☒
Cave	oui	non	☒

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale ☒
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
01/04/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **369,21 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :9,27€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **179,11€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **37,8 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**37,8** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **369,21** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (369,21).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

PDJ

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

PDA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 01/04/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

Lu et approuvé

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Patrick DALEOUZE
Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du Bailleur.

Les locaux et accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés aux conditions particulières, au décompte de surface utile ou au décompte de surface corrigée, ainsi qu'à l'état des lieux d'entrée. Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès.

La présente location est soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, aux articles L.441 et suivants et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'à celles des textes subséquents.
Le Bailleur donne en location au Preneur qui l'accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que les locaux existent et tels que le locataire déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.
Le Preneur reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au Bailleur l'existence de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin, les notifications et significations faites au Preneur seront, de plein droit, opposables à son conjoint, son partenaire lié par un PACS ou son concubin.

1 – DUREE DU BAIL

1.1 – Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de UN MOIS, renouvelable par tacite reconduction par périodes identiques de UN MOIS.

1.2 – Le Preneur bénéficie de la législation relative au droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, le Preneur sera déchu du droit au maintien dans les lieux dans l'un des quatre cas suivants :

1°) <u>En cas de sous occupation du logement</u> :
Conformément à l'article L.442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Preneur en situation de sous-occupation sera déchu de tout droit au maintien dans les lieux s'il refuse TROIS offres de relogement émanant du Bailleur dans un logement correspondant à ses besoins et répondant aux conditions posées par cet article.
Dans ce cas, le Preneur sera déchu de tout titre d'occupation à l'expiration d'un délai de SIX MOIS à compter de la réception de la troisième offre de relogement. Le Bailleur pourra alors délivrer congé au Preneur, en respectant un préavis de TROIS MOIS.

Ces dispositions ne sont pas applicables au Preneur âgé de plus de 65 ans, ou présentant un handicap ou une pathologie grave, ou ayant à sa charge une personne présentant un tel handicap ou pathologie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

PDA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET PROVISOIRE D'UN LOGEMENT

Entre
HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, dont le siège social est situé 25 avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE, représenté par **Monsieur Christian GIL,** Directeur Général,
Et

PREAMBULE

A la suite de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs du 130, avenue Corot – Bâtiment A - 13013 Marseille – Parcelle 213888 A0054 délivré par la Ville de Marseille en date du 23 novembre 2018, l'habitation de ne peut plus être utilisée et en accord avec le Ville de Marseille, il leur est proposé un relogement à titre temporaire au sein du patrimoine de l'Office.

Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole, office public de l'habitat rattaché à la Métropole a décidé de mettre à disposition à titre provisoire le logement n° 93 Situé au Bt K2 du groupe LES EGLANTIERS pendant une période allant du 04 Décembre 2018 au 31 mars 2019.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1
Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole met à disposition de
le logement n°93 de type 4, d'une superficie de 79 m2 (représentant une surface corrigée de 118 m²) au bâtiment K2 du 8 rue NEOULE – LES EGLANTIERS 13013 MASEILLE

Article 2
La mise à disposition est consentie moyennant le paiement mensuel du loyer et des charges, pour un montant de **646.54 €.**
Ce loyer est payable à terme échu et exigible le dernier jour du mois sans que l'occupant ne puisse se prévaloir d'un défaut de remise de l'avis d'échéance.
La surface de répartition des charges est calculée au prorata de la surface de chaque local sur l'ensemble des locaux du groupe. Une régularisation est effectuée en fin d'année.

Article 3
La mise à disposition des lieux est valable à compter de la signature de la présente convention d'occupation précaire et provisoire et jusqu'au 31 mars 2019.
La présente convention sera résiliée de plein droit au terme du délai sus-indiqué. Aucun recours ne pourra intervenir au terme du délai notamment quant au maintien dans les lieux.

CA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

La présente convention pourra être résiliée avant son terme dans le cas où les bénéficiaires auront :
Soit fait part au bailleur de leur décision expresse de quitter les lieux,
Soit signé un bail d'habitation avec le bailleur de leur choix,
Soit fait l'objet d'une attribution d'un logement social par la Commission d'Attribution des Logements après instruction par les services des organismes concernés.

Article 4
L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant l'usage fait des locaux, le bailleur déclinant toute responsabilité à ce sujet.

Article 5
L'occupant devra maintenir les lieux et leurs abords immédiats en bon état de propreté et de fonctionnement. Le bailleur aura la possibilité de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté et en cas de carence de l'occupant, il pourra faire exécuter à ses frais les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparations nécessaires.

Article 6
L'occupant devra se conformer à tous les règlements qui pourraient être édictés par le bailleur et régulièrement affichés dans le groupe, notamment en ce qui concerne la jouissance en commun des cours, jardins et autres aménagements mis à la disposition des occupants.

Article 7
L'occupant devra souffrir toutes les réparations et tous les travaux qu'Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole jugerait devoir effectuer dans les lieux, quelles qu'en soit la nature et la durée.
L'occupant s'engage à laisser visiter les lieux par toute personne envoyée par Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole.

Article 9
Lors de la signature de la présente, l'occupant devra justifier avoir souscrit une extension d'assurance pour le logement objet de la présente couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux), la responsabilité civile et le recours des tiers auprès de la compagnie de son choix. A défaut, le bailleur assurera aux lieux et place de l'occupant le bien dont le montant sera récupérable auprès de ce dernier.

Article 10
ne pourra ni sous louer, ni se substituer à aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Article 11
La présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, à défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges ou dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constatera les troubles anormaux de voisinage causés par l'occupant et constituera le non-respect par ce dernier de son obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, l'occupant devra immédiatement quitter les lieux. A défaut, le bailleur pourra demander judiciairement le prononcé de mesures d'expulsion.

CA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Fait en deux exemplaires
Marseille, le 04-12-2018

Les occupants

"lu et approuvé"

Le Directeur Général
D'HABITAT MARSEILLE PROVENCE

Christian GIL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 12810480
CITE	: 128 CITE VAL PLAN BAT. K 37
RUE	: 70 CHEMIN DE LA GRAVE A LA ROSE
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: K
ENTREE	: 37
ETAGE	: 08
TYPE DE LOGEMENT	: F4
SURFACE HABITABLE	: 77.00
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 134.33
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 441.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 441.96 €
DATE D'EFFET	: 7 Décembre 2018
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13208198179444101301214 7

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Monsieur et Madame

désigné ci-après "LE LOCATAIRE" d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 7/12/18

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

M. A

Le bailleur,
13 Habitat :

La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLIEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867740 (0)
FRAIL0178

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **SALLS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0038 FRAIS VALLON**

Adresse du logement :
FRAIS VALLON LGT No 178
BATIMENT B ENTREE No 05
51 Avenue DE FRAIS VALLON
13013 MARSEILLE
Numéro : **178**
Type : **Type 4**
Etage : **3**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **73**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	☒
Cave	oui	non	☒

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale ☒
Usage mixte professionnel et habitation principale ☐ Profession : ☐
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
21/03/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **393,39 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :8,96€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **175,83€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **37,8 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**37,8** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **393,39** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (393,39).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 21/03/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

LUI APPROUVE

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Patrick DALEOUZE
Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867741 (0)
FRAIL0492

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **SALLS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0038 FRAIS VALLON**

Adresse du logement :
FRAIS VALLON LGT No 492
BATIMENT E ENTREE No 01
48 Avenue DE FRAIS VALLON
13013 MARSEILLE
Numéro : **492**
Type : **Type 5**
Etage : **1**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **89**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	☒
Cave	oui	non	☒

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale ☒
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
21/03/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **438,17 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :9,96€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **139,11€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **39,9 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**39,9** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **438,17** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (438,17).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**164 Rue Albert Einstein**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**04-91-86-46-99**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 21/03/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

lu et approuvé

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Patrick ZE
Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9868221 (0)
IRISL0062

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conditions particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **PALULOS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

AE

DDA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0062 LES IRIS**

Adresse du logement :
LES IRIS LGT No 62
ENTREE No 27
38 Avenue GEORGES BRAQUE
13014 MARSEILLE
Numéro : **62**
Type : **Type 3**
Etage : 7
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **65** m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	X
Cave	oui	non	X

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale X
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
01/07/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **363,73 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

AE A - CA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **134,82€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **53,68 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**31,2** €) et/ou d'eau chaude (**22,48** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **363,73** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (363,73).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence EST**
ESO :**AGEST**
Adresse :**25 Avenue DE FRAIS VALLON**
13013 MARSEILLE
Téléphone :**0491864690**
Fax :**0491864699**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

AE A- CA PJA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

AE A G PDA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 03/07/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

« lu et approuvé »

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

Le dt. APPRen

Patrick D[illegible]FOUZE
Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence

Aix-Marseille Provence Métropole

AVENANT N°1

AU CONTRAT DE LOCATION CONCLU LE : **01/07/2019**
N°CONTRAT : **9868221/0**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
25 avenue de Frais Vallon – 13388 MARSEILLE CEDEX 13
REPRESENTE PAR SON DIRECTEUR GENERAL

ET

MME **et MME**

IL A ETE CONVENU QUE SUITE : au départ de **MME**

ARTICLE 1 : Le bail de location consenti à : **MME** **et MME**

est transféré à : **MME**

à compter du **01 Aout 2021**

qui accepte le bail avec ses clauses et ses conditions dont elle a pris connaissance.

Ce bail concerne le logement situé à : **Les Iris, LGT 62, ENTREE 27**
38 Avenue Georges Braque 13014 MARSEILLE
et ESI n° IRISL0062

ARTICLE 2 : La locataire peut mettre fin à la location à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.

ARTICLE 3 : Je reprends à mon compte toutes les obligations et m'engages à payer toutes les dettes antérieures au changement de nom dues par **MME** **et**
MME

ARTICLE 4 : En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont réputés solidaires entre eux à l'égard d'Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole pour toutes les obligations résultant du bail, sans pouvoir invoquer le bénéfice de division ou de discussion, cette solidarité résultant de la jouissance indivisible des locaux loués.

ARTICLE 5 : Toutes les autres clauses du contrat de location initial, non contraires au présent avenant sont maintenues valables.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence

Aix-Marseille Provence Métropole

Au titre du présent contrat de location, Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole, responsable de traitement, recueille des données à caractère personnel et met en œuvre des traitements ayant pour finalité la gestion locative et technique de son patrimoine immobilier.

Les données collectées dans le cadre des finalités précitées ont un caractère obligatoire, sauf mention contraire.
Les données collectées sont transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux collaborateurs de l'Office habilités dans le cadre de leurs fonctions à traiter ces données, aux tiers légalement autorisés à obtenir communication des données, aux destinataires dûment répertoriés.
Vous pouvez vous opposer pour des motifs légitimes au traitement des données vous concernant, sauf si leur collecte présente un caractère obligatoire.
Conformément à la loi Informatique et Libertés N° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et le cas échéant, de suppression, des données vous concernant à formuler exclusivement par écrit et en joignant une copie d'une pièce d'identité, à l'adresse suivante :

Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole
Correspondant Informatique et Libertés (CIL)
25 Avenue de Frais Vallon
13 388 Marseille Cedex 13

Fait en 2 exemplaires

A Marseille le : 20 09 2021

Le (Les) Locataires
Signatures précédées de la mention
« Lu et approuvé »

Lu et Approuvé

G-A

Le Directeur Général d'
HABITAT MARSEILLE PROVENCE
AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Maria EGUEH
Adjointe du Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9867943 (0)
JAURL0395

Préambule :

Le présent contrat de location est composé des pièces suivantes :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables ;
- d'une annexe 1, comprenant l'état des lieux d'entrée, le décompte de surface utile ou le décompte de surface corrigée ;
- d'une annexe 2 comprenant le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, le décret n°87-712 du 26 août 1987, définissant les notions « d'entretien courant » et de « réparations locatives », ainsi que la grille fixant les montants de l'indemnisation pour défaut d'entretien ;
- d'une annexe 3 comprenant un dossier de diagnostic technique;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Condition particulières entre le bailleur et le preneur

1 LE BAILLEUR

HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Office Public de l'Habitat : Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S. MARSEILLE, dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté aux fins de signature des présentes par le Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE ou par la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet.

2 LE(S) PRENEUR(S) :

3 LOCAUX LOUES

3.1 Logement

Conventionné
Catégorie financement : **SALLS**

Dans le cas d'un logement conventionné, le Preneur est informé par le Bailleur que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et Habitat Marseille Provence. Cette convention ouvre au Preneur le droit à l'aide personnalisée au logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3.2 Situation : immeuble sis à Nom du groupe : **0055 JEAN JAURES**

Adresse du logement :
JEAN JAURES LGT No 395
BATIMENT E
9 Rue DU MURET
13014 MARSEILLE
Numéro : **395**
Type : **Type 4**
Etage : **6**
Bâtiment :

3.3 Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués

Les locaux et accessoires privatifs objets de la présente location, ainsi que les équipements à usage commun (tels que, le cas échéant, le chauffage collectif) sont énumérés au décompte de surface corrigée le cas échéant ou au décompte de surface utile et à l'état des lieux joints en annexe.
Le Preneur dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de surface corrigée ou le décompte de surface utile.

- Surface habitable du logement : **76**m².

- Locaux accessoires :

Jardin	oui	non	☒
Cave	oui	non	☒

- Destination des locaux :
Usage exclusif d'habitation principale ☒
Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :
Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article 15 du décret n°48-176 du 22 novembre 1948, lorsque le local est mixte, la surface corrigée du local est majorée de 30%.

4 DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GENERALES – DUREE DU BAIL)

Date d'effet du bail
01/05/2019

5 LOYERS-REVISION

5.1 – Montant du loyer mensuel
La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat , conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les loyers des logements sociaux

Ce loyer net est égal à **408,87 €**

Payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

5.2 – Révision du loyer
Le loyer pourra être révisé le 1er janvier et le 1er juillet, dans la limite de 10% par semestre.

5.3 – Accessoires
Porte blindée :10,73€.
Antenne/Cable : 1,11 €.
Contrib. Eco. Energ.: 0 €.

6 CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le Preneur est redevable d'une provision sur charges et taxes fixée mensuellement à ce jour à la somme de **167,8€.**
Cette provision est payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Le Preneur est également redevable d'une provision fixée mensuellement à la somme de **37,8 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**37,8** €) et/ou d'eau chaude (**0** €), payable par mois, à terme **échu, le dernier jour du terme.**
Ces montants seront modifiés en fonction des charges déterminées chaque année.

7 DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de **408,87** €

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

La signature des présentes vaut quittance du dépôt de garantie sous réserve d'encaissement de la somme (408,87).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence LITTORAL**
ESO :**AGLIT**
Adresse :**14 Rue RACATI**
13003 MARSEILLE
Téléphone :**0496116730**
Fax :**0496116759**

9 ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, et, le cas échéant, d'eau.

10 ETAT DES RISQUES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location et comprend :

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols, lorsque, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bien est situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, le bailleur est tenu

MF

AMR

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge la diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances ;

[X] les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle, visés à l'article L.125-2 du Code des Assurances, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

☒ Une copie du Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☐ Une copie du Constat de Risque d'Exposition au Plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949);

☒ Une copie du Diagnostic Amiante des Parties Privatives (pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997) ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

☒ Une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

11 INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.
Le Preneur pourra prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur sur le site Internet www.ddm.gouv.fr.
- Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Si les locaux comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- Autres conditions particulières

Le locataire à la signature des présentes conditions particulières du bail, reconnaît avoir reçu et pris connaissance des clauses générales de ces conditions particulières de location.
Il s'engage à s'y conformer pour toutes les clauses y figurant.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Marseille le 03/05/2019

Signature du ou des locataire(s)
(la signature du Preneur doit être précédée de la mention « lu et approuvé », ce dernier reconnaissant expressément avoir pris connaissance complète et entière de l'ensemble des pièces du présent bail, telles qu'énumérées dans le préambule).

Lu et approuvée

Lu et approuvé

Signature du Directeur Général d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (ou de la personne bénéficiant d'une délégation de signature à cet effet).

LA DIRECTRICE D'AGENCE
ANNE-MARIE RIPAMONTI

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux conditions particulières, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du Bailleur.

Les locaux et accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés aux conditions particulières, au décompte de surface utile ou au décompte de surface corrigée, ainsi qu'à l'état des lieux d'entrée. Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès.

La présente location est soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, aux articles L.441 et suivants et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'à celles des textes subséquents.
Le Bailleur donne en location au Preneur qui l'accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que les locaux existent et tels que le locataire déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.
Le Preneur reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au Bailleur l'existence de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin, les notifications et significations faites au Preneur seront, de plein droit, opposables à son conjoint, son partenaire lié par un PACS ou son concubin.

1 – DUREE DU BAIL

1.1 – Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de UN MOIS, renouvelable par tacite reconduction par périodes identiques de UN MOIS.

1.2 – Le Preneur bénéficie de la législation relative au droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, le Preneur sera déchu du droit au maintien dans les lieux dans l'un des quatre cas suivants :

1°) En cas de sous occupation du logement :
Conformément à l'article L.442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Preneur en situation de sous-occupation sera déchu de tout droit au maintien dans les lieux s'il refuse TROIS offres de relogement émanant du Bailleur dans un logement correspondant à ses besoins et répondant aux conditions posées par cet article.
Dans ce cas, le Preneur sera déchu de tout titre d'occupation à l'expiration d'un délai de SIX MOIS à compter de la réception de la troisième offre de relogement. Le Bailleur pourra alors délivrer congé au Preneur, en respectant un préavis de TROIS MOIS.

Ces dispositions ne sont pas applicables au Preneur âgé de plus de 65 ans, ou présentant un handicap ou une pathologie grave, ou ayant à sa charge une personne présentant un tel handicap ou pathologie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

13 HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

REFERENCE DU LOGEMENT	: 12007422
CITE	: 120 CITE LE CLOS BAT. E 32
RUE	: 35 AVENUE DE LA CROIX ROUGE
CODE POSTAL/COMMUNE	: 13013 MARSEILLE
BATIMENT	: E
ENTREE	: 32
ETAGE	: 01
TYPE DE LOGEMENT	: F5
SURFACE HABITABLE	: 84.00
SURFACE CORRIGEE OU UTILE	: 138.15
MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE	: 419.00 €
LOYER ACTUEL DU LOGEMENT	: 419.61 €
DATE D'EFFET	: 7 Décembre 2018
PERIODICITE DE PAIEMENT DU LOYER	: ECHU MENSUEL
N° CONVENTION A.P.L.	: 13209198985123110130129 49

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

13 HABITAT, dont le siège social est situé 80, rue Albe - CS 40238 - 13248 MARSEILLE CEDEX 4, et représenté par son Directeur Général en exercice ou par son représentant dûment habilité,

d'une part,

ET

Madame

désigné ci-après "LE LOCATAIRE"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

13 Habitat donne en location en application à la réglementation H.L.M., et conformément aux dispositions de la loi n° 89.462 du 06.07.89 portant modification de la loi 86.1290 du 23.12.86 et à celles des textes subséquents, à la personne précitée, l'appartement dont la désignation figure dans le cartouche ci-dessus. Le contenu du présent contrat de location fait l'objet des dispositions énumérées au sommaire ci-après :

I Désignation des lieux loués
II Durée
III Conditions financières de la location
IV Dépôt de garantie
V Charges locatives
VI Réparations
VII Début et fin de contrat
VIII Résiliation pour défaut de paiement
IX Autres clauses entraînant la résiliation judiciaire du bail
X Obligations diverses
XI Dispositions applicables aux logements conventionnés
XII Dispositions applicables aux logements réservés fonctionnaires, Agents de l'Etat Civils ou Militaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de 13 Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

ARTICLE 22
D'une façon générale, le locataire devra user paisiblement de la chose louée en veillant à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit jamais commis par aucun des siens.
L'ensemble des dispositions concernant la jouissance des parties et installations communes, ainsi que les dispositions en matière d'hygiène, de sécurité et de rapports de bon voisinage pourra être précisé dans un règlement intérieur en sus des textes législatifs ou réglementaires applicables.

ARTICLE 23
En cas de changement dans sa situation familiale, à la suite d'un décès, d'une instance en divorce ou de séparation de corps, le locataire, ou son ayant-droit, est tenu d'en informer 13 Habitat.

ARTICLE 24
Conformément à la loi n° 99.5 du 6 Janvier 1999 relative à la détention d'animaux et à son arrêté d'application du 27 Avril 1999 qui fixe les deux catégories de chiens réputés susceptibles d'être dangereux, le locataire s'interdira de détenir dans les lieux loués tout animal relevant de la 1ère catégorie de chiens, telle que définie à l'Article 1er dudit arrêté. Par ailleurs, les mesures de prévention et de protection des personnes contre les chiens dangereux prévues par la Loi N°2008-582 du 20 juin 2008 sont également applicables.

XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS CONVENTIONNES APL
ARTICLE 25
Pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement entre l'Etat et 13 Habitat les références de la convention sont portées en page 1 du présent contrat.
13 Habitat tient à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement.

XII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS RESERVES AUX FONCTIONNAIRES, AGENT DE L'ETAT CIVILS OU MILITAIRES
ARTICLE 26
En cas de départ, pour quelque cause que ce soit, du titulaire de la location (décès, séparation, cessation de service, mutation), les autres occupants du logement ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, qu'ils devront libérer immédiatement sur simple mise en demeure de 13 Habitat. En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, le preneur est tenu d'informer l'autorité judiciaire que le domicile conjugal est lié à sa fonction.

Marseille, le 7/12/18

Le preneur :
(Ecrire "lu et approuvé" et signer)

lu et approuvé

Le bailleur,
13 Habitat :

p/ La Direction générale adjointe « Proximité »

E. LOLEE

Pièces jointes :

Décompte de surface corrigée
Etat des lieux d'entrée
Diagnostics obligatoires à la location
Règlement intérieur établi avec le CCL en 2008

Rév. Oct.11

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET PROVISOIRE D'UN LOGEMENT

Entre
HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, dont le siège social est situé 25 avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE, représenté par **Monsieur Christian GIL**, Directeur Général,
Et
Monsieur & Madame

PREAMBULE

A la suite de l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs N°2018_03014_VDM du 130, avenue Corot – Bâtiment A - 13013 Marseille – Parcelle 213888 A0054 délivré par la Ville de Marseille en date du 23 novembre 2018, l'habitation de **Mr & Mme**
ne peut plus être utilisée et en accord avec le Ville de Marseille, il leur est proposé un relogement à titre temporaire au sein du patrimoine de l'Office.

Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole, office public de l'habitat rattaché à la Métropole a décidé de mettre à disposition à titre provisoire le logement n° 41 situé Entrée B du groupe Les LAURIERS pendant une période allant du 03 Décembre 2018 au 31 mars 2019.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1
Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole met à disposition à **Mr & Mme** **le logement n°41 de type 4, d'une superficie de 75 m2 (représentant une surface corrigée de 123 m²) au bâtiment B du groupe Les LAURIERS 10, Rue Marathon 13013 Marseille**

Article 2
La mise à disposition est consentie moyennant le paiement mensuel du loyer et des charges, pour un montant de 582,20 €.
Ce loyer est payable à terme échu et exigible le dernier jour du mois sans que l'occupant ne puisse se prévaloir d'un défaut de remise de l'avis d'échéance.
La surface de répartition des charges est calculée au prorata de la surface de chaque local sur l'ensemble des locaux du groupe. Une régularisation est effectuée en fin d'année.

Article 3
La mise à disposition des lieux est valable à compter de la signature de la présente convention d'occupation précaire et provisoire et jusqu'au 31 mars 2019.
La présente convention sera résiliée de plein droit au terme du délai sus-indiqué. Aucun recours ne pourra intervenir au terme du délai notamment quant au maintien dans les lieux.
La présente convention pourra être résiliée avant son terme dans le cas où les bénéficiaires auront :
Soit fait part au bailleur de leur décision expresse de quitter les lieux,
Soit signé un bail d'habitation avec le bailleur de leur choix,
Soit fait l'objet d'une attribution d'un logement social par la Commission d'Attribution des Logements après instruction par les services des organismes concernés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Article 4
L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant l'usage fait des locaux, le bailleur déclinant toute responsabilité à ce sujet.

Article 5
L'occupant devra maintenir les lieux et leurs abords immédiats en bon état de propreté et de fonctionnement. Le bailleur aura la possibilité de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté et en cas de carence de l'occupant, il pourra faire exécuter à ses frais les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparations nécessaires.

Article 6
L'occupant devra se conformer à tous les règlements qui pourraient être édictés par le bailleur et régulièrement affichés dans le groupe, notamment en ce qui concerne la jouissance en commun des cours, jardins et autres aménagements mis à la disposition des occupants.

Article 7
L'occupant devra souffrir toutes les réparations et tous les travaux qu'Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole jugerait devoir effectuer dans les lieux, quelles qu'en soit la nature et la durée.
L'occupant s'engage à laisser visiter les lieux par toute personne envoyée par Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole.

Article 9
Lors de la signature de la présente, l'occupant devra justifier avoir souscrit une extension d'assurance pour le logement objet de la présente couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux), la responsabilité civile et le recours des tiers auprès de la compagnie de son choix. A défaut, le bailleur assurera aux lieux et place de l'occupant le bien dont le montant sera récupérable auprès de ce dernier.

Article 10
Mr & Mme a ne pourront ni sous louer, ni se substituer à aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Article 11
La présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, à défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges ou dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constatera les troubles anormaux de voisinage causés par l'occupant et constituera le non-respect par ce dernier de son obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, l'occupant devra immédiatement quitter les lieux. A défaut, le bailleur pourra demander judiciairement le prononcé de mesures d'expulsion.

Fait en deux exemplaires
Marseille, le 03/12/2018

Les occupants

Mr & Mme

Le Directeur Général
D'HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Christian GIL

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PROVENCE
L'Estello - 1 Chemin des Grives - 13013 Marseille - 04 91 11 62 10
SOLIHA Provence est le nouveau nom du PACT des Bouches du Rhône

Convention d'occupation Précaire

CAS DE FIGURE

1/ Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu à l'obligation d'hébergement temporaire (l'hébergeant) assure cette obligation dans un logement loué par Soliha Provence à un bailleur social (intermédiation locative).

2/ Ménages évacués d'un immeuble ayant fait l'objet d'un signalement et potentiellement dangereux. Le logement nécessite des travaux incompatibles avec le maintien dans les lieux du ménage.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SOLIHA PROVENCE 1, chemin des Grives 13013 Marseille
Représenté par Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE Directeur Général de l'Association
.Ci-après désigné l'hébergeant

Et Monsieur
Les Lauriers bt B
10 rue Marathon logt 41
7° étage
13013 MARSEILLE

Ci-après désigné l'hébergé(e)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1- Objet de la convention

La présente convention est consentie pour un usage d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de Monsieur L'hébergé(e))

Le caractère précaire de ladite convention est justifié par le départ temporaire de l'hébergé de son logement situé:

(Adresse ancien logement): 130 avenue Corot bt A2
13013 MARSEILLE

En raison de: **(cocher le cas de figure ci-dessous concerné.)**

☒ 1/ Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu à l'obligation d'hébergement temporaire (l'hébergeant) assure cette obligation dans un logement loué par Soliha Provence à un bailleur social (intermédiation locative).

☒ 2/ Ménages évacués d'un immeuble ayant fait l'objet d'un signalement et

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

potentiellement dangereux. Le logement nécessite des travaux incompatibles avec le maintien dans les lieux du ménage.

Cette occupation précaire s'exercera:

Durant la réalisation des travaux tels que prescrits par l'arrêté ..... (Date de l'arrêté).

Et/ou

Dans l'attente de précisions sur la nature de la décision concernant la réintégration ou non dans le logement d'origine.

Le logement faisant l'objet de la présente convention:

Situation : immeuble sis à Les Lauriers bt B
10 rue Marathon
13013 MARSEILLE
bâtiment : B étage : 7 porte : 41

- **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :
T4, d'une surface habitable de 75,00 m2
formant le lot n°7S et représentant XXXXX tantièmes généraux de l'immeuble.
- **Equipements** à usage commun
Collectif Avec ascenseur porte à code :
-Locaux accessoires :
garage lot n° : XXX tantièmes généraux : XXXX parking lot n° XXX tantièmes généraux : XXX
cave lot n° : XXX tantièmes généraux : XXX grenier lot n° : XXX tantièmes généraux : XXX

Article 2 Durée

La présente convention débute le: 01/07/19
Elle expire selon les dispositions de l'article 7-3 de la présente convention.

Article 3- Conditions financières

L'hébergement est réalisé à titre gratuit. L'hébergé(e) n'est tenu(e) à aucune redevance en contrepartie de l'occupation des lieux.

L'hébergé(e) prend directement à sa charge le coût de l'assurance habitation. à compter de la date de remise des clefs.

L'assurance habitation pour compte de l'hébergé sera souscrite par l'hébergeant (cf art. 7.5.)

Montant mensuel de la cotisation d'assurance habitation : 10,6€ appels mensuellement à terme **échu,** sauf pour le 1er mois d'entré exigible au prorata à la date de signature

Aucun dépôt de garantie n'est versé par l'occupant.

3.1 - Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition. L'hébergé peut donc être assujetti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1er janvier. Pour le logement quitté, l'occupant hébergé peut demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujetti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout moment le logement d'origine interdit à l'habitation, il n'est pas redevable de cette taxe

Article 4- Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux, ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.
Inventaire contradictoire: La Présente convention d'occupation précaire étant consentie et acceptée en meublé, un inventaire du mobilier est établi dans les mêmes formes, contradictoirement et

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

amiablement, et annexé à la présente convention. l'hébergé sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

4.1 -Etat des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé.
Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire entre les parties est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

L'hébergé peut demander de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. L'hébergeant, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectue lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

4.2 -Etat des lieux au départ de l'hébergé.
Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire entre les parties est établi.

Lors de l'état des lieux de sorti, si besoin, un ménage de fin de séjour fera l'objet d'une facturation. il est ici précisé qu'un matelas tâché fera l'objet d'un remplacement à la charge exclusive de l'hébergé.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'hébergé.

Article 5- Sous-location et hébergement de tiers

Le logement faisant l'objet de la présente convention d'occupation est destiné à l'usage d'habitation exclusif de l'hébergé et des personnes vivant habituellement avec lui.

Cet hébergement temporaire est accordé au bénéfice seul de Monsieur . Ainsi que des personnes vivant de façon habituelle avec lui. L'occupant hebergé ne peut ni céder la présente convention, ni sous-louer en tout ou partie le logement.

Article 6- Obligations de l'hébergeant

L'hébergeant s'oblige à

- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- Délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- Assurer à l'occupant une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant toutes les travaux nécessaires autres que les menues réparations d'entretien.

Article 7- Obligations de l'hébergé

7.1 -Usage
- L'hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.
- L'hébergé doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.
- Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

7.2 -Entretien des locaux
- L'hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- L'hébergé s'engage à prévenir immédiatement l'hébergeant de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de celui-ci, l'hébergeant étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du code civil.
- L'hébergé doit souffrir sans indemnité la réalisation par l'hébergeant des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

7.3 -Expiration de la convention d'occupation précaire et libération des lieux

La convention d'occupation précaire expire automatiquement :

- Au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée constatant la réalisation des travaux prescrits, ou de la décision concernant la réintégration dans le logement d'origine avant évacuation,
- 7 jours calendaires suivants la signature d'un bail de relogement définitif par l'hébergé qui devra prendre ses dispositions pour libérer le logement d'occupation temporaire.
- En cas de cessation du contrat de bail afférent au logement d'origine de l'hébergé, et ce, eu égard à l'objet de la convention d'occupation précaire visé à l'article 1. A ce titre, et afin de pouvoir bénéficier de son droit d'occupation précaire, l'hébergé s'interdit de résilier le bail de son logement d'origine.

Ainsi, dans les hypothèses précitées, l'hébergé ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux et s'engage à les libérer selon les dispositions ci-avant du présent article.

La libération des lieux s'entend par le départ de l'hébergé et de tout occupant de son chef, ainsi que par l'enlèvement de ses effets personnels et de la remise des clés.

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux réalisés au sein de ce dernier s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, ou en cas de cessation de son bail d'origine.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, et après sommation d'avoir à libérer les lieux restée sans effet, l'expulsion de l'hébergé sera poursuivie sur simple ordonnance de référé.

Par ailleurs, à défaut de libération des lieux au terme convenu, l'occupant hébergé sera redevable d'une indemnité d'occupation de 369,21 € (d'un montant égal à la valeur locative) ainsi que des charges récupérables au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987, d'un montant de: 227,98 €, soit un total de : 597,19 €

7.4 - Congé

L'hébergé peut quitter le logement occupé à titre d'hébergement temporaire à tout moment. Il s'engage à en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de huit jours.

7.5 - Assurances

Option 2 :L'Assurance habitation est souscrite par SOLIHA PROVENCE, qui répercute le coût à l'hébergé.

FAIT à Marseille, le 01/07/19 en 2 exemplaires.

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ». Bon pour accord

L'hébergeant (1)

L'hébergé (1)

Lu et approuvé » Bon pour accord

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022