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 C - Syndicat secondaire "bâtiment C" - 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, est 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 : Ce bâtiment C est une tour de 16 étages comprenant 66 logements répartis sur 2 cages d'escaliers. C'est un des deux bâtiments les plus dégradés de la copropriété.

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, 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 C. 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 5 149 200 euros HT et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à CDC Habitat Action Copropriétés depuis 2020.

Le projet simplifié d'acquisition publique qui fait suite au jugement de carence, 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 copropriété le projet d'acquisition du bâtiment C 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.

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**

17389

■ Concession d'Aménagement - Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment C - Syndicat secondaire "bâtiment C" - 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 de sortir le territoire et sa population de la marginalisation : 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 C

Ce bâtiment, l'un des plus dégradé, est une tour de 16 étages comprenant 66 logements répartis sur 2 cages d'escaliers. Avec le bâtiment A voisin et qui fait également l'objet d'un projet simplifié d'acquisition publique en vue d'une démolition

<u>Sur le plan technique</u>

Comme sur le bâtiment A, 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. Les études menées dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, soulignant un état très dégradé du bâtiment ont donné lieu en 2019 à un programme de travaux urgents sur ce bâtiment et financés à 100% par les pouvoirs publics (Anah et Métropole) afin de garantir la sécurité des habitants.

Le Rapport établi par M. Carta, le 21 juillet 2020, expert judiciaire nommé par le Juge dans le cadre de la procédure de carence mentionne arrive aux même conclusions que les études précédemment menées et souligne un problème de sécurité crucial pour ce bâtiment « *le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé à un montant de 558 294 euros TTC* » selon l'expert qui poursuit que « *ces travaux envisagé ne garantissent pas une parfaite sécurité des habitant au regard des deux cages d'escalier dont la configuration, sans encloisonnèrent ni ventilations avec les gaines de fluides aussi vulnérables, demeurera toujours dangereuse* »

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

Les impayés de charges de la part des copropriétaires atteignent, comme pour le bâtiment A, un

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

taux de plus de 736 % en 2020 par rapport au budget de fonctionnement. Ce taux est en nette augmentation sur les 5 dernières années, il était de 419% en 2016. De même pour l'endettement du syndicat secondaire auprès des fournisseurs, avec un montant de 327 629 euros en 2020 il représente un taux de 290% du budget prévisionnel de fonctionnement. Ces montants sont à rapprocher d'une trésorerie disponible structurellement insuffisante (3 815 euros en 2020) et traduisent le caractère non redressable de la gestion de ce bâtiment.

Situation sociale des occupants et phénomène de squats

L'occupation sociale du bâtiment est composée de familles très précaires, la plupart sans emploi avec pour certaines des situations administratives complexes. Cet immeuble connait également une problématique très lourde de squats : plus de 20 logements étaient squattés en décembre 2021

Une procédure de carence avec un projet d'acquisition simplifié

En 2019, l'administrateur judiciaire AJAssociés engage une procédure de carence du syndicat secondaire du bâtiment C, 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 21 juillet 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 C 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, l'option d'une opération de démolition s'impose à plusieurs titres :

- Une réhabilitation globale ne permettrait pas de résoudre les problèmes socio-économiques à l'œuvre (insécurité, paupérisation…) pour un grand immeuble de 66 logements situé dans un secteur difficile.
- La libération du foncier conjuguée à celle du bâtiment A voisin 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. En effet, 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 1 452 000 euros HT (hors travaux d'aménagement des abords) sur la base d'un ratio de 22 000 euros par logement. Une réhabilitation complète du bâtiment est estimée à 4 677 400 euros HT (dont 2 375 000 pour les parties communes et 2 302 400 pour les parties privatives) sur la base d'un diagnostic technique établi en octobre 2018 par le cabinet d'études Citémetrie. L'ensemble de ces coûts étant susceptibles d'être affinés et réactualisés.

Relogement des occupants

Ce bâtiment est majoritairement occupé (seuls 7 logements étaient vacants à fin décembre 2021 dont 5 appartenant au concessionnaire). Les occupants de bonne foi pourront bénéficier d'un relogement adapté à leurs besoins et à leurs possibilités. Ce relogement pourra débuter dès la prise de possession des logements par le concessionnaire CDC HAC et s'effectuera dans le parc locatif social grâce à un partenariat avec les bailleurs sociaux mais également dans le parc privé et en accession à la propriété dans la mesure du possible.

En tant que concessionnaire, CDC HAC a déjà réalisé une étude d'occupation et d'analyse socio-économique des occupants. De plus dans le cadre de ces acquisitions amiables depuis 2020 (18 logements à fin décembre 2021), le concessionnaire a déjà procédé au relogement définitif de 5 familles soit dans le parc social soit dans son patrimoine acquis sur les autres bâtiments du parc Corot.

En résumé, sur les 66 logements du bâtiment, il a été ainsi dénombré 39 ménages restant potentiellement éligibles à un relogement, 20 logements occupés de manière irrégulière par des

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

squatteurs et 7 logements vacants à fin décembre 2021

Concernant plus particulièrement problématique des occupants en situation irrégulière (environ 20%), en cas de besoin et une fois le transfert de propriété acté et après prise de possession des biens, des procédures d'expulsion seront initiées par CDC HAC.

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 **3 697 200 euros HT** indemnités de réemploi et aléas y compris (on notera qu'au 17 décembre 2021 le concessionnaire, CDC Habitat Action Copropriétés, s'est déjà rendu propriétaire de 18 logements pour un coût total de 372 207 euros (hors frais notariés).

Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 1 452 000 euros HT travaux et études d'ingénierie compris.

Ainsi, le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 5 149 200 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 ce projet simplifié 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 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 C 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 2022.

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 C et sa démolition prochaine.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment C du Parc Corot en vue de sa démolition (ci-annexé) suite au jugement de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment C 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 C 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 C"

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 18
1.2.1 - LE TRAITEMENT D'UN IMMEUBLE - BATIMENT C DÉCLARE EN ÉTAT DE CARENCE 18
1.2.2 – DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT OPÉRATION DE DÉMOLITION 35

2 - LES PLANS 40

2.1 LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE À EXPROPRIER 40
2.2 LE PLAN CADASTRAL DE L'IMMEUBLE - SYNDICAT SECONDAIRE À EXPROPRIER 41
2.3 LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE - SYNDICAT SECONDAIRE À EXPROPRIER 43

3 - L'ÉVALUATION SOMMAIRE DU COÛT DE L'OPÉRATION 44

4 - PLAN DE RELOGEMENT 46

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 C** » pour lequel un jugement constatant l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du **bâtiment C** 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 commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 ;
2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 par 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 C** » 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 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

Vues extérieures du bâtiment C du "parc Corot" – extrait du rapport d'expertise judiciaire de M. CARTA.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

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

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.

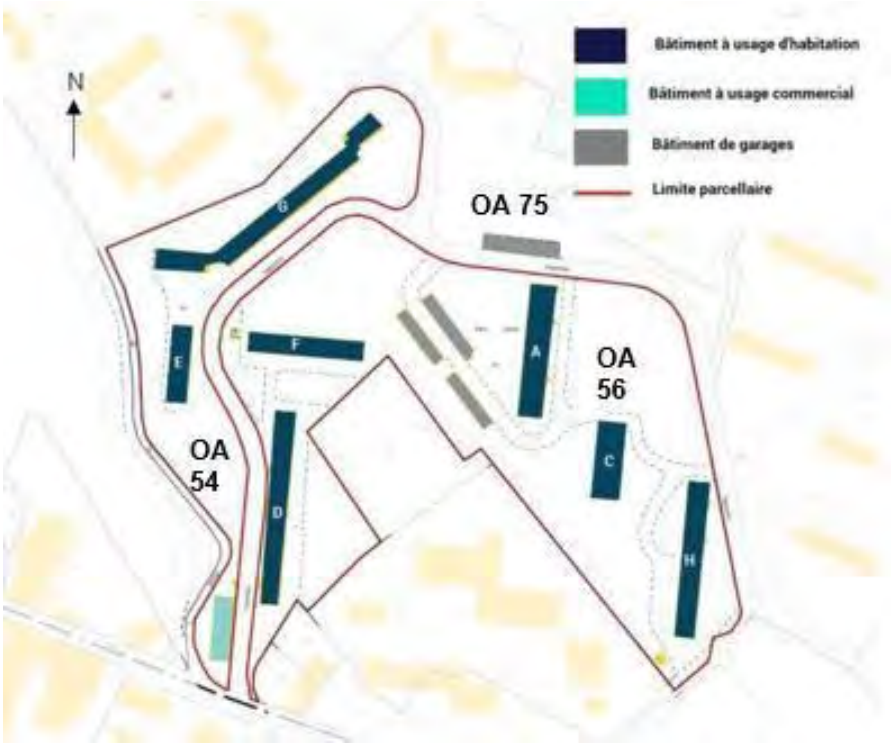
On y accède soit par l'avenue Corot au sud, soit par la traverse Saint Paul au nord, soit via la résidence Saint Paul Bellevue à l'est et au nord. Chaque accès est peu mis en valeur ce qui renforce une sensation d'enclavement.

La copropriété du "Parc Corot" a été édifiée au fond d'un vallon d'où un enfermement amplifié par la position de l'école élémentaire 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 au sein d'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 DÉGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 À 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 les 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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C**, se dégradent et se dévalorisent progressivement.

1.1.2 – L'ÉTAT D'INSÉCURITÉ ET D'INSALUBRITÉ DU PARC COROT

ll est à noter que l'état des espaces extérieurs, gérés 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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

Dans les années 2018/2019, les mutations constatées sur le bâtiment C révèlent des prix d'achat moyen compris entre **200 €/m2 et 265 €/m2** (soit par exemple 10.000 euros pour un appartement de type 3 de 54m2 ou encore 15.000 euros pour un appartement de type 4 de 57 m2) soit bien loin des fourchettes médianes constatées sur le quartier comprises entre 900 €/m2 et 1.000 € / m2.

De nombreux investisseurs plus ou moins bien intentionnés se sont donc constitués des portefeuilles de plusieurs lots au sein de la copropriété et plus particulièrement au **bâtiment C**. 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 coeur des projets PRU et NPNRU du cadran Nord-Est / L2

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

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'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux 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 sur les parties communes afin de pallier les carences en matière de sécurité et de salubrité.

Le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants du **bâtiment C** est très important et a été estimé dans le cadre de l'expertise judiciaire liée à la procédure de carence à **558.294 euros TTC**. La commission du Plan de sauvegarde, sur la base des diagnostics techniques établis notamment par le bureau d'études CITÉMÉTRIE, a retenu un montant de travaux dits d'urgence de l'ordre de **454.200 euros TTC** (comprenant les frais de maîtrise d'oeuvre et d'assurance dommages-ouvrage).

***

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

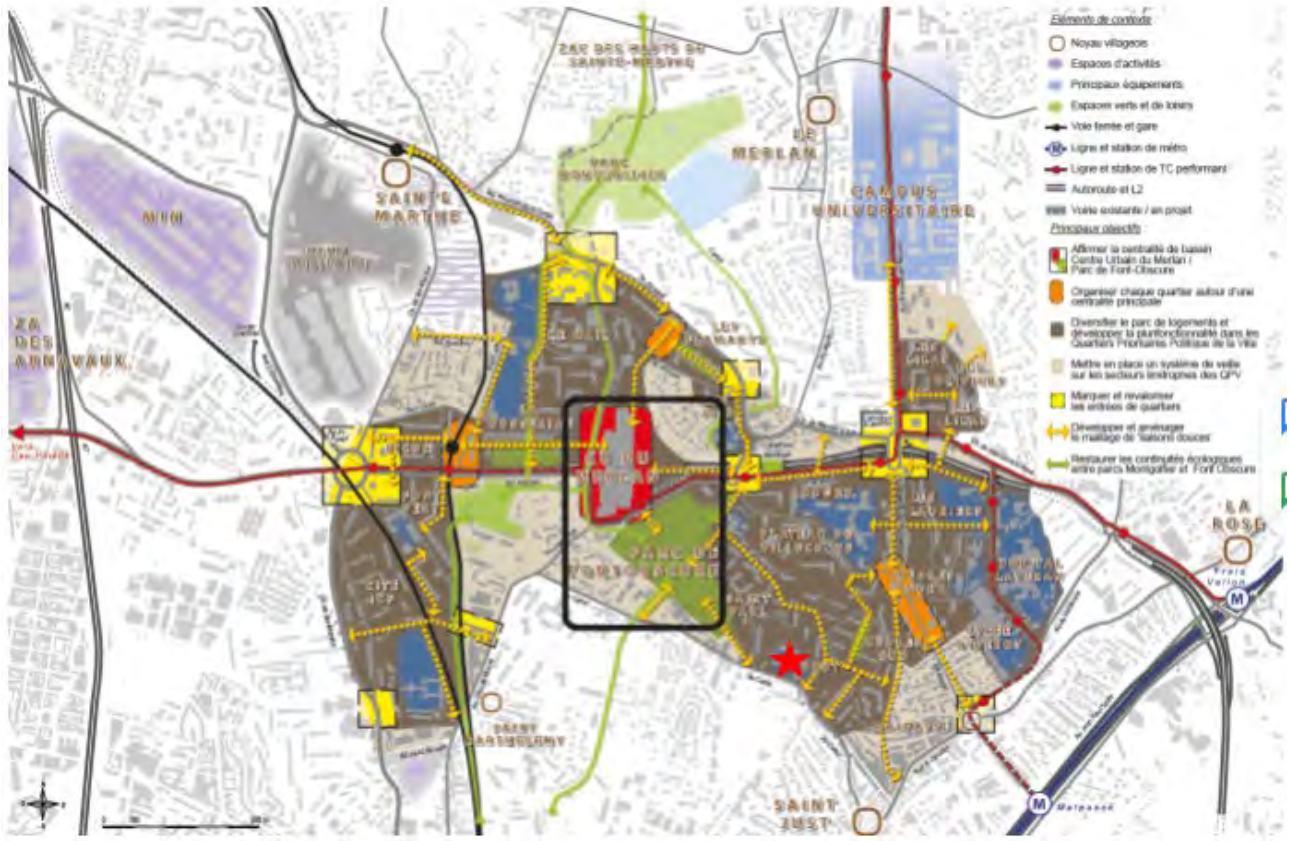
- Un rétablissement de la sécurité et de la salubrité publique ;
- Un rétablissement de la cohésion sociale, notamment par la création d'espaces publics de qualité ;
- Une démolition des logements les plus vétustes et une réhabilitation des bâtiments à conserver (logements et parties communes) pour les 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANRU et des grands objectifs déclinés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Grand Saint-Barthélémy-Centre urbain du Merlan-Malpassé".

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**).

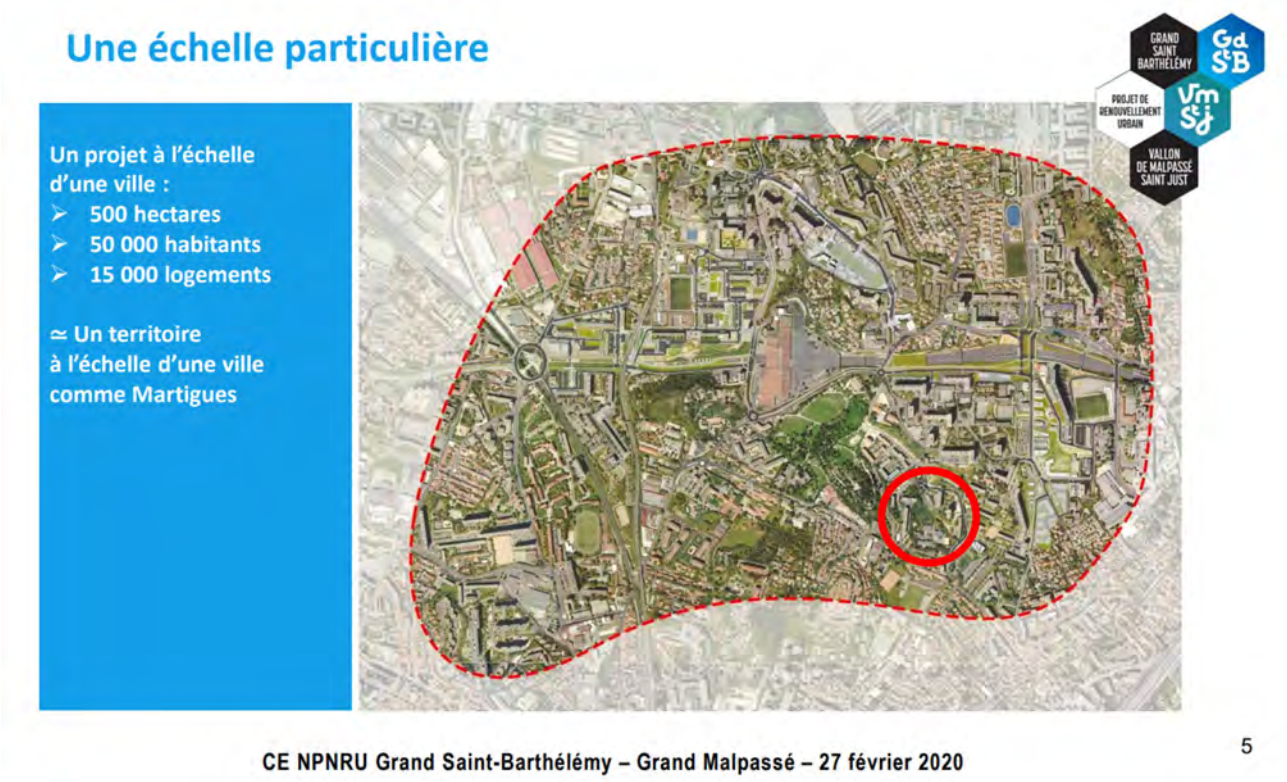
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

► 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")*

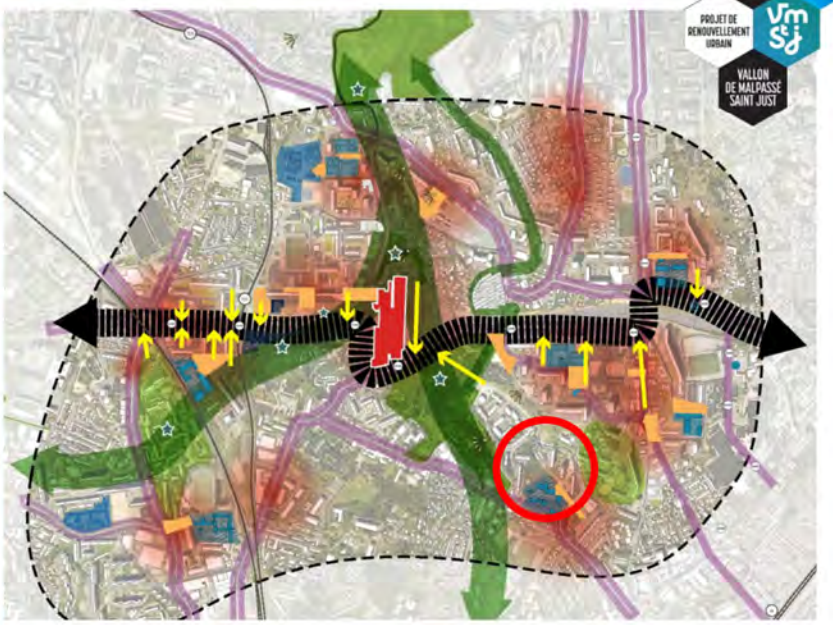


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.



CE NPNRU Grand Saint-Barthélémy – Grand Malpassé – 27 février 2020 13

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

CE NPNRU Grand Saint-Barthélémy – Grand Malpassé – 27 février 2020 14

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

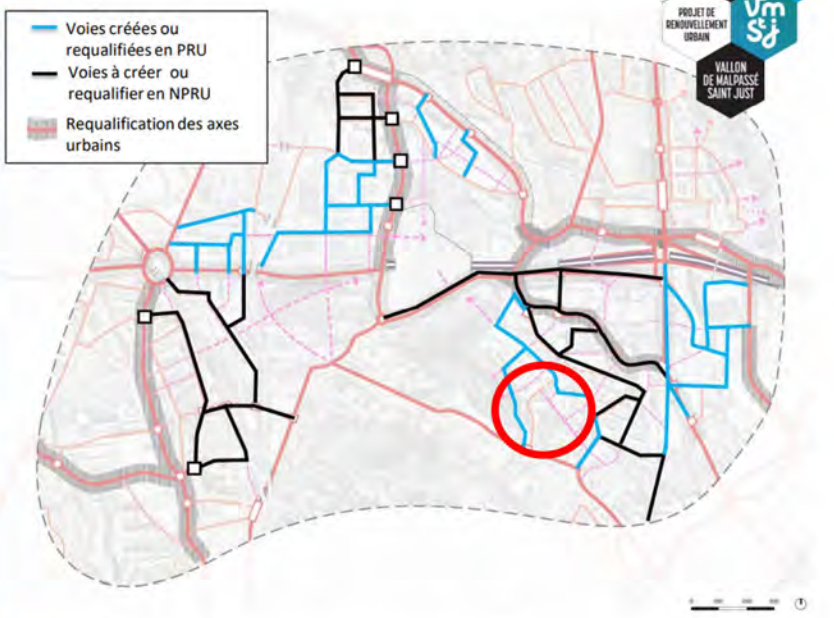
OBJECTIF PRIORITAIRE N°2

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



CE NPNRU Grand Saint-Barthélémy – Grand Malpassé – 27 février 2020 16

OBJECTIF PRIORITAIRE N°3

Affirmer/Mettre en valeur le paysage du territoire

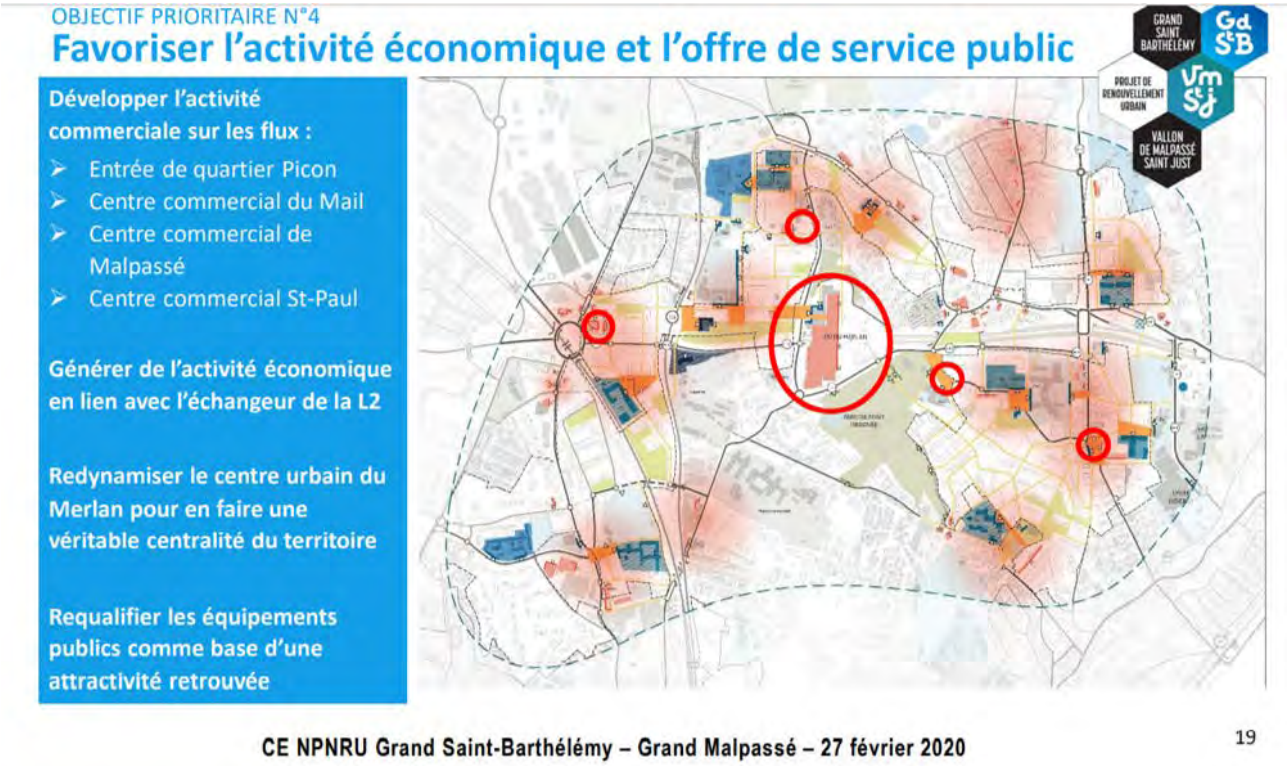
Révéler les grands paysages :

- **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

CE NPNRU Grand Saint-Barthélémy – Grand Malpassé – 27 février 2020 18

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 C** – 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 21/03017 (**annexe n°5**). Cette décision a été signifiée par voie d'huissier de justice notamment à tous les copropriétaires du syndicat secondaire du bâtiment C entre le 30 novembre et le 3 décembre 2021 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 C 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**.

1.2 – LES RAISONS DE L'OPÉRATION

1.2.1 - LE TRAITEMENT D'UN IMMEUBLE - BATIMENT C - DÉCLARE EN ÉTAT DE CARENCE

1.2.1.1 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU BÂTIMENT C

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 ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Vues extérieures du bâtiment C *(avec en arrière plan le bâtiment A sur la première).*

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

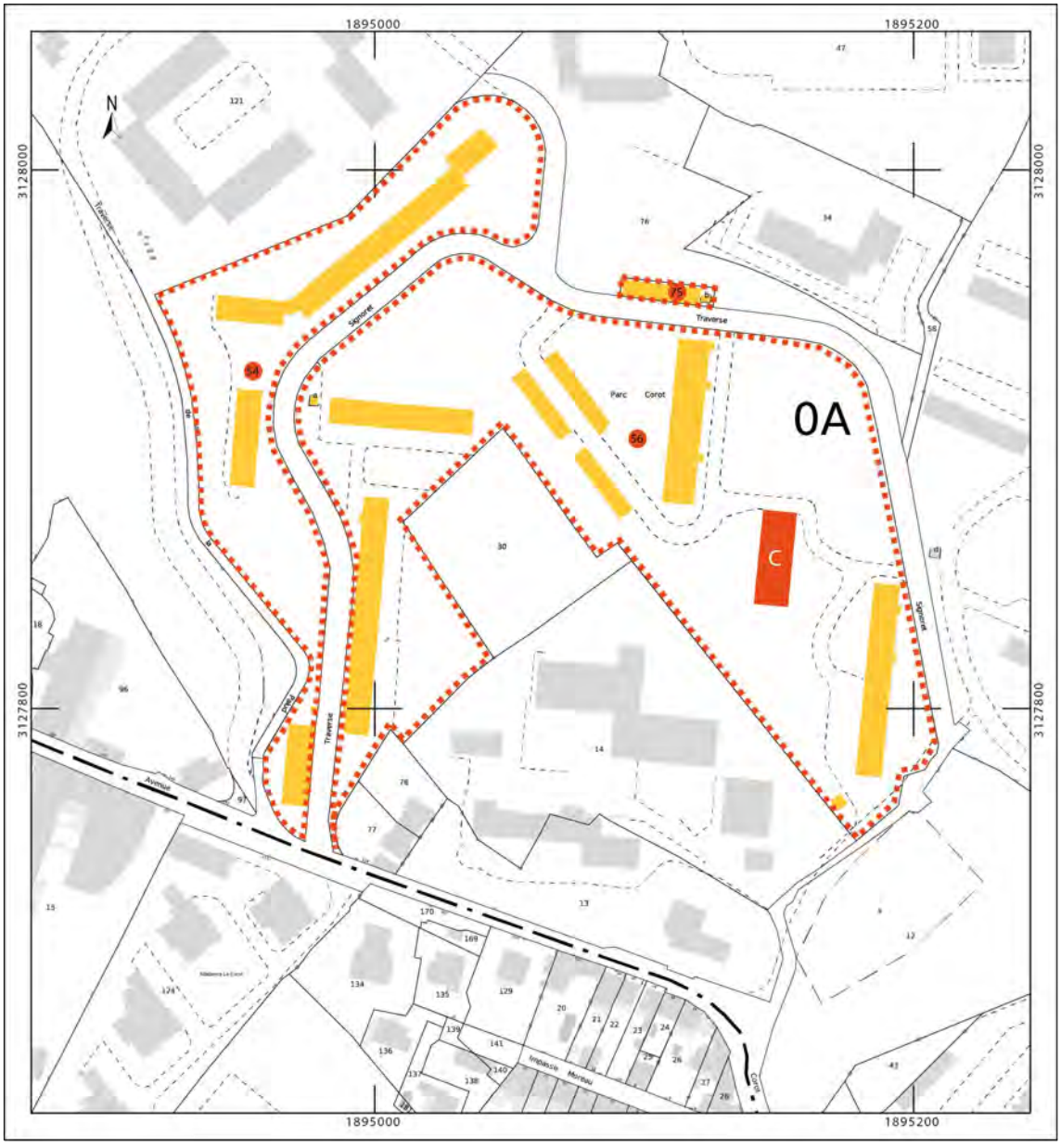
Parcelles n°888 section A n° 54,56 et 75

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 en rouge du bâtiment C)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 :

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).**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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).**

Par ordonnances rendues le 18 janvier 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, la mission confiée à l'administrateur provisoire a été 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 21 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 C**.

***

S'agissant plus spécifiquement du bâtiment C, ce dernier correspond à une « tour » élevée sur 16 étages et composée de 66 logements donnant sur 2 cages d'escaliers (blocs C5 et C6) et 66 caves en sous-sol. A chaque logement est attribuée une cave.

Les lots n°413 à n°488 constituent le **bloc C5** et les lots n°489 à n°544 constituent le **bloc C6**. En cumulant avec les caves, le syndicat secondaire du bâtiment C est composé de **132 lots.**

La configuration des appartements est de deux sortes à savoir des T3 (33 logements) et des T4 (33 logements).

A l'instar du bâtiment A qui se trouve juste à proximité, il s'agit de l'un des bâtiments les plus dégradés du parc Corot.

Au fil du temps, cet immeuble aura été détenu majoritairement par des propriétaires bailleurs (à ce jour, il reste **trois propriétaires occupants**) 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 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 C et sur la base des dernières enquêtes réalisées, celle-ci est composée 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, la problématique des situations de squats qui est au cœur de l'actualité, s'est rajoutée 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.).

La conception de l'agencement des parties communes est génératrice de dysfonctionnements (par exemple, les cages d'escaliers et les paliers du bâtiment C posent un problème spécifique de sécurité incendie).

Sur le bâtiment C, aucun travaux pérennes n'a été réalisé depuis de nombreuses années sur le clos et le couvert et les parties communes ont fait et font fréquemment l'objet de vandalisme.

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

Pour donner une parfaite illustration du profil d'investisseurs peu vertueux rencontré sur le bâtiment C, un copropriétaire ayant acquis en juillet 2019 (alors que la copropriété est au plus mal) trois logements à très bas prix, a entrepris d'importants travaux de démolition et de rénovation, sans autorisation de la copropriété.

Ce dernier a transformé les appartements en créant 5 box de 12m2 loués individuellement en modifiant les salles de bains via le détournement des colonnes d'évacuations (créant, par la même occasion, des infiltrations d'eaux dans les appartements mitoyens). Les toilettes et la cuisine sont des pièces communes au 5 box. Un signalement a été formalisé le 28 juillet 2020 par CDC HAC auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches-du-Rhône et une procédure de traitement de l'insalubrité a été engagée. En outre, une mise en demeure a également été adressée au propriétaire par l'administrateur provisoire le 10 février 2021 compte tenu des infiltrations d'eaux constatées dans les appartements du dessous et occasionnées par les travaux réalisés par le propriétaire sans autorisation préalable de la copropriété. En définitive, un arrêté de traitement de l'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter a été pris le 5 octobre 2021 sur le lot n°431 (**annexe n°16**). Cet arrêté laissait un délai de 3 mois au propriétaire pour réaliser des travaux ; force est de constater qu'aucune mesure n'a été réalisée à ce jour par ce dernier.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Photos des appartements divisés en plusieurs boxs

En outre, le diagnostic économique et social du bâtiment C rendu par le bureau d'études CITÉMÉTRIE en octobre 2018 (**annexe n°17**) précisait déjà en conclusion :

« A l'instar du bâtiment A mais dans des proportions moindres, l'occupation du bâtiment C est marquée par la vacance de nombreux logements et une douzaine de logements squattés. Au total, seule la moitié des logements est occupée à titre de résidence principale de manière « régulière ».

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Le bâtiment présente de nombreux désordres dans ses parties collectives, (cf. diagnostic technique) qui se répercutent dans les logements (réseaux dégradés, humidité…). Si le constat paraît moins dramatique du fait de quelques logements rénovés, il reste globalement préoccupant : outre le manque d'isolation thermique inhérent à l'époque de construction de l'immeuble, de nombreux locataires ont clairement cité des problèmes d'humidité (50%), de fuite d'eau récurrentes (50%), d'absence de chauffage, (25%), etc. le cumul de ces dysfonctionnements abouti à une suspicion d'indignité d'1/4 des logements, illustrée par ailleurs par des problèmes de santé dans près d'1/3 des ménages enquêtés.

Le bâtiment C est à grande majorité occupé par des locataires fragiles : 85% vivent sous le seuil de précarité, 2/3 sont sans emploi et 40% ne subsistent que grâce aux aides sociales.

La rotation des habitants y est importante puisque les 2/3 sont arrivés au cours des 5 dernières années. A la différence du bâtiment A, s'ils devaient envisager un relogement, seul 1/4 s'orienterait sur le secteur du 13e arrondissement. Ici, les souhaits de relocalisation sont plus disparates et près de la moitié s'orienteraient vers des secteurs plus centraux de Marseille (3, 4 et 5èmes arr.). »

Ce rapport stigmatisait en outre une présomption d'indignité dans la quasi-totalité des logements, des réseaux en état d'usure très avancé, avec des problèmes d'humidité récurrents, la prolifération de nuisibles, de nombreux incendies, un état technique des parties privatives et communes alarmant et une situation sanitaire préoccupante.

Un autre diagnostic – technique – rendu par le bureau d'études CITÉMÉTRIE un mois plus tard, en novembre 2018 (**annexe n°18**), 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.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C 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 des copropriétaires était de **531.708,01 euros**.

La dette des fournisseurs s'élevait à la somme de **182.548,47 euros** représentant **200% du budget prévisionnel** décidé à l'époque par Me GILLIBERT. Enfin, la trésorerie remise par Me GILLIBERT était de 17.800,41 euros.

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

	Compte banque	**Dettes fournisseurs**	**Dettes copropriétaires**
2015	11.138,10 €	74.012,79 €	303.370,94 €
2016	5.639,29 €	127.888,78 €	376.410,43 €
2017	1.877,58 €	193.143,63 €	451.751,97 €
2018	11.558,03 €	222.954,68 €	487.323,64 €
2019	12.702,83 €	303.378,28 €	466.142,22 €

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

- **Dettes copropriétaires** : 720.297,89 euros
- **Dettes fournisseurs** : 327.629,29 euros
- **Budget prévisionnel** : 83.900 euros
- **Trésorerie** : 3.815,58 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 C sur **l'année 2020** (**annexe n°19**).

Il y est mentionné notamment que « *les impayés ne cessent d'augmenter sur cette copropriété passant de 379.000 euros à 600.000 euros. De plus, le montant de la créance douteuse atteint 224.000 euros en 2019, somme qui ne sera que très peu probablement récupérée par la copropriété* ».

En outre, il est indiqué que "*la dette fournisseur ne fait qu'augmenter depuis 2016 pour dépasser les 400.000 euros soit 2 fois les dépenses réelles annuelles. De plus, même lorsque le réalisé a baissé en 2018, la dette a continué à augmenter*".

En synthèse, il est rappelé que la part des impayés par rapport au budget de 2020 est de **735,61 %.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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°20).**

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 désignés par le Tribunal Judiciaire de Marseille selon ordonnance rendue le 31 août 2018 (**annexe n°21**), M. Richard CARTA pour la partie technique et M. Luc CHAMOULEAU pour la partie comptable/financière.

La désignation a été rendue 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°22).**

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°23).**

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 C 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 21 juillet 2020 dont les conclusions sont sans appel (**annexe n°24).**

Monsieur Luc CHAMOULEAU conclut ainsi :

« Les comptes du syndicat des copropriétaires du bâtiment C 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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*
113.209,68 €	*43.066,64 €*	*46.213,88 €*

Le syndicat reste devoir 247.479,58 € aux fournisseurs (dont la société des Eaux de Marseille pour 163.799,47 €). Le syndicat est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 11.558,03 € au 31 décembre 2018.

*13 copropriétaires ont un solde dû de **305.606,25 €** qui représente 67% des créances totales dues des copropriétaires de 487.323,64 € au 31 décembre 2018. Le détail des dettes des copropriétaires est présenté dans mon rapport.*

*Certaines créances importantes sont **irrécouvrables** pour un montant de 110.596,93 €. Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus. Ce non encaissement de créance est une des causes des difficultés de la copropriété.*

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot n'a plus de personnel depuis 2015.

L'assemblée du 6 février 2020 a décidé de régulariser les opérations comptables des soldes de travaux pour 174.685,15 €.

L'assemblée générale du 6 février 2020 a donc régularisé les comptes non justifiés soit :

	Actifs fictifs		*Passifs sans fondement*
Pertes sur anciens copropriétaires sortis	*7 486,65 €*	*Avances de trésorerie infondée*	*70 295,42 €*
Compte d'attente	*3 543,00 €*	*Provisions pour travaux non justifiées*	*158 801,41 €*
		Opérations travaux à régulariser	*174 685,98 €*
	11 029,65 €		*403 781,98 €*

Ces régularisations de comptes :

- *ont été enregistrées en compte de résultat*
- *permettent de dégager un profit exceptionnel de 392.752,33 € (403 781.98-11 029.65)*
- *ce profit exceptionnel est cependant absorbé par la provision sur les créances douteuses. L'assemblée générale du 6 février 2020 a voté la désignation du cabinet GIRAUD pour engager toutes les procédures contentieuses en recouvrement des charges des copropriétaires débiteurs (risques sur 13 copropriétaires évalués à 325.606,25 € - Cf & 2-2 dettes des copropriétaires).*
- *ce profit exceptionnel est absorbé, par ailleurs, par la perte sur les créances des copropriétaires qui ont vendu leurs appartements sans régulariser leur situation vis-à-vis de la copropriété faute de suivi de la part de l'ancienne gestion (110.556,93 €).*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

– *traduisent le fait que la comptabilité du syndicat n'était ni régulière et ne traduisait pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées). »*

Tout comme le bâtiment A, le syndicat secondaire du bâtiment C est en état de **cessation de paiement** avec un endettement à l'égard des fournisseurs de l'ordre de 250.000 euros, une trésorerie disponible très faible (environ 12.000 euros) et un endettement des copropriétaires supérieur à 480.000 euros.

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

- *« Le gros œuvre présente des désordres sur les façades est et ouest, notamment des traces d'incendie (façade est) ;*
- *Des huisseries manquent (portes de l'immeuble, côté est) ;*
- *Les gaines techniques abritant le passage des courants forts et faibles sont pourvues d'huisseries délabrées sans fermeture. Elles ont été pillées ou sont très dangereuses avec des branchements anarchiques. Les connexions avec les appartements sont non-conformes ;*
- *Les gaines techniques de gaz sont hors service et encombrées de déchets domestiques ;*
- *Les évacuations d'eaux usées sont très vétustes ;*
- *Les halls d'entrée et les cages d'escalier présentent un état de vétusté aggravé (boîtes à lettres détruites, portes détruites, installations de minuterie et peinture de toutes les huisseries à refaire, quasi-totalité des portes palières qui ne sont pas coupe-feu 1/2 heure et nécessitant un remplacement complet du bloc porte) ;*
- *Les ascenseurs ne fonctionnent pas tous et doivent faire l'objet d'une restauration sérieuse ;*
- *L'étanchéité de la couverture est très vétuste et sans isolation thermique. »*

Il alerte notamment sur différents points à savoir :

« Le problème de la sécurité est crucial dans ce bâtiment ;
- *Les cages d'escalier ne sont pas encloisonnées. Il est impensable, même avec la création d'orifices au dernier étage, d'envisager une ventilation correcte des escaliers en cas d'incendie. Or, cet immeuble compte 16 étages sans aucune coursive extérieure. ;*
- *Ces cages d'escalier sont équipées de gaines gaz avec des compteurs sans aucune protection. Ce dispositif est dangereux ;*
- *Les gaines électriques sont pillées et les branchements anarchiques créent des surtensions avec des câbles mal dimensionnés ;*
- *La majorité des blocs-portes palières ne sont pas coupe-feu ½ heure. »*

Son constat de l'état de l'immeuble est **sans appel** :

*« Tout ceci est dangereux et **met en péril la sécurité des habitants**. Si les difficultés de gestion des fluides et des portes peuvent être solutionnées par des travaux, il apparaît **qu'aucuns travaux ne peuvent raisonnablement solutionner le problème de la sécurité incendie**.*

*[…] le bâtiment C se trouve dans un stade avancé de délabrement. **La rénovation complète de toutes les alimentations eau potable, électricité et télécom sont indispensables à la santé et la sécurité des occupants**.*

Les équipements de cuisine (électricité et gaz) dans les parties privatives sont très dangereux et nécessitent des réfections complètes.

Les ventilations des cuisines sont inappropriées. On ne trouve pas d'entrées d'air basses réglementaires pour l'équipement gaz de ville.

Les habitants se chauffent avec des convecteurs électriques dont l'installation est inappropriée.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

A cause des fuites récurrentes, les planchers sous les salles de bain et les sanitaires présentent des désordres structurels localisés. »

Enfin, les **conclusions de M. CARTA sont pour le moins éloquentes** :

« Concernant l'état qualitatif des parties communes, il apparaît que les façades sont en état correct de conservation.
La couverture nécessite une reprise des étanchéités.
***Tous les réseaux sont à remplacer** dans les parties communes.*
***Tous les équipements** (huisseries, minuteries...) **sont à réaliser à neuf**.*
Les quatre ascenseurs doivent faire l'objet d'une réhabilitation complète.

Le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé à 507.540 € TTC auquel il faut ajouter les frais de maîtrise d'œuvre s'élevant à 50.700 € TTC (10% du montant des travaux). Soit un montant total des travaux estimé à 558.294 € TTC (dont TVA 10%).

***Ces travaux envisagés ne garantissent pas une parfaite sécurité des habitants au regard des deux cages d'escalier dont la configuration, sans encloisonnement ni ventilations avec des gaines de fluides aussi vulnérables, demeurera toujours dangereuse pour les 64 familles**.*

Au titre des constatations utiles à la résolution du litige, le coût élevé des ouvrages à prévoir doit être mis en adéquation avec l'état financier de la copropriété mis en évidence dans le rapport du co-expert CHAMOULEAU joint en annexe.

En outre, la quantité et la nature des désordres importants mis en évidence dans le présent rapport peuvent amener le Tribunal à s'interroger sur l'existence d'une carence du syndicat des copropriétaires relative à l'entretien de cet immeuble. »

En d'autres termes, les désordres affectant les parties communes et les parties privatives du bâtiment C sont nombreux et particulièrement graves et portent clairement atteinte à la santé et à la sécurité des occupants. Et face à cet état des lieux, le syndicat des copropriétaires est totalement défaillant.

Comme visé plus haut et sans remettre en question la procédure de carence, la commission du Plan de Sauvegarde a validé un financement exceptionnel à hauteur de **100 % du montant TTC** des travaux d'urgence à réaliser plus spécifiquement sur le bâtiment C soit un montant de subventions réservées de 463.451 euros TTC.

En effet, compte tenu de la situation catastrophique de la copropriété, de la totale incapacité des copropriétaires de pourvoir à la conservation de leur patrimoine en investissant régulièrement des fonds « travaux », il était indispensable que les pouvoirs publics puissent se substituer financièrement et que des travaux d'urgences (qui, par analogie, ne sont pas pérennes) soient réalisés (à savoir la mise en sécurité des ascenseurs, la mise aux normes du tableau électrique des communs, le traitement des façades, le rebouchage des gaines gaz, la création de carottage pour la ventilation des gaines gaz, la reprise en maçonnerie de murs dégradés et de l'auvent, la reprise de l'étanchéité pour désenfumage, le remplacement des portes des caves, la création d'un désenfumage des escaliers, la mise en place de hublots d'éclairage dans la cage d'escaliers) pour assurer, le temps de l'aboutissement de la procédure de carence et du plan de relogement, la sécurité à minima des occupants de l'immeuble.

Les travaux d'urgence (décomposés en plusieurs lots à savoir : maçonnerie / gros-oeuvre, plomberie, électricité, menuiseries intérieures / serrurerie, ascenseurs) ont débuté en décembre 2020 et ont été réceptionnés fin juillet 2021 (**annexe n°25**).

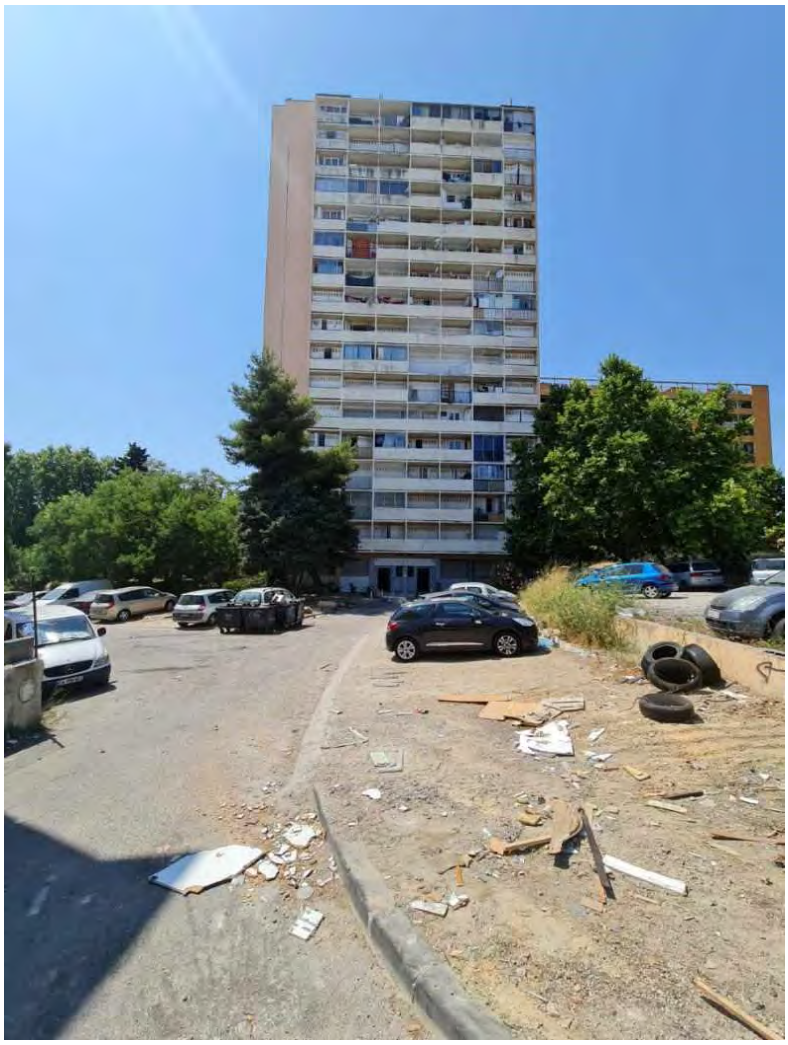
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Bien évidemment, ces travaux restent totalement insuffisants pour assurer une pérennisation du bâtiment. Il est intéressant de noter que le maître d'œuvre de l'opération menée sous la maîtrise d'ouvrage de l'administrateur judiciaire, avait initialement estimé le montant de travaux à réaliser à hauteur de 1.201.560 euros H.T ; budget qui a été nécessairement revu à la baisse pour rentrer dans l'enveloppe financière réservée par l'ANAH et la Métropole AMP avec donc des travaux réduits au strict minimum de mise en sécurité sur les postes gros-oeuvre, couverture, menuiserie, plomberie, électricité et ascenseurs (**annexe n°26**).

Au regard de la situation financière de cessation de paiement décrite par l'expert judiciaire et des investissements considérables pour remettre en état le bâtiment, l'état de carence ne pouvait donc qu'être acté. C'est ainsi que le 22 novembre 2021, le Tribunal Judiciaire de Marseille par jugement n°RG 21/ 03017 a déclaré **l'état de carence du syndicat secondaire du bâtiment C** (**voir annexe n°5**).

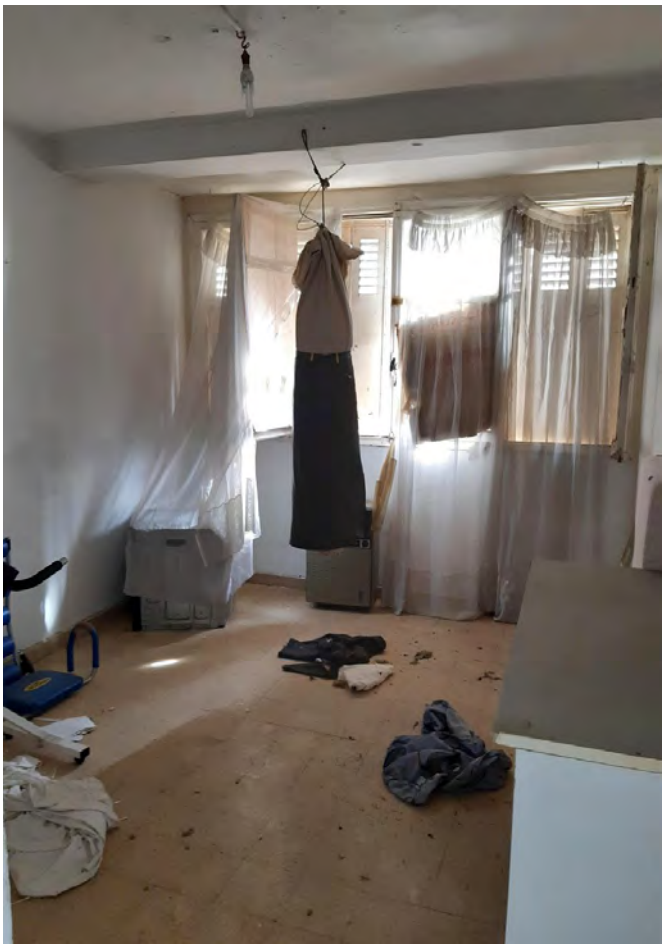
Panel photographique des parties communes (dont les abords extérieurs) et privatives du bâtiment C

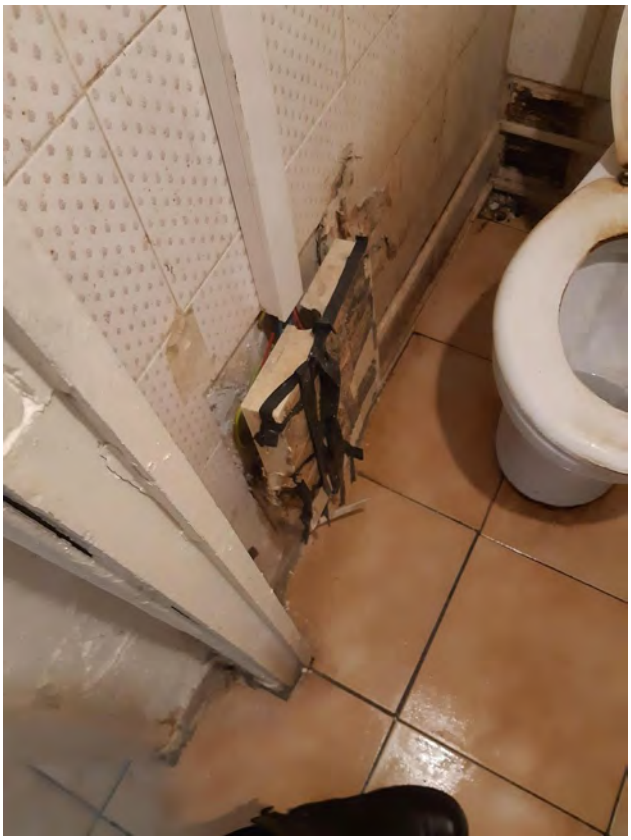
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

INSTALLATION SOUS TENSION
"DANGER DE MORT"





1.2.2 – DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT - OPÉRATION DE DÉMOLITION

1.2.2.1 – LE CHOIX DE LA DÉMOLITION

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

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 (toutes les alimentations en eau potable, en électricité sont à reprendre, les ascenseurs doivent faire l'objet d'une réhabilitation complète, idem pour les équipements type huisseries, minuteries…).

Il mentionne « **que les appartements visités sont dans des états variables** » avec une nécessité quasi systématique de refaire les équipements de cuisine, les installations électriques, la production individuelle d'eau chaude, le chauffage individuel, les menuiseries extérieures, l'isolation thermique….

Comme exposé plus haut, le coût des travaux "d'urgence" (et sans compter les travaux à réaliser dans les parties privatives) a été estimé par M. CARTA à hauteur de **558.294 euros TTC** (frais de maîtrise d'œuvre inclus) sachant que ces travaux ne sont pas pérennes et ne viennent absolument pas résoudre la problématique sécurité incendie qui au regard de la configuration technique du bâtiment peut avoir des conséquences dramatiques pour les occupants en cas de départ de feu et de sinistre.

En outre, il sera rappelé que le maître d'œuvre missionné par la copropriété dans le cadre de la programmation des travaux d'urgence et ce, en lien avec les décisions prises par la commission du

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Plan de Sauvegarde le 19 mars 2019 (avec un financement intégral des travaux supporté par l'ANAH et la Métropole), avait estimé initialement (phase avant-projet) le montant de ces travaux à hauteur de **1.201.560 € H.T** (voir **annexe n°26**). Bien qu'au final le programme de travaux a été circonscrit (voir ci-dessus p.35) et les coûts réduits pour qu'il y ait une corrélation avec les montants financés par les acteurs institutionnels, le constat de M. CARTA sur l'état de dangerosité de l'immeuble et le volume important des travaux à réaliser sont largement confortés au regard du diagnostic étayé réalisé le 8 avril 2020 par le maître d'œuvre mandaté par AJAssociés (**annexe n°27**).

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 INTÉRÊTS DE LA DÉMOLITION

A l'échelle du projet de renouvellement urbain et de l'opération d'aménagement du "Parc Corot", la démolition du bâtiment C 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 réglera 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 C 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 seniors).

- 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 ciblerait 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 réalises sur le bâtiment C 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 cout serait de l'ordre de **2.375.000 € H.T pour les parties communes** et de l'ordre de **2.302.400 € 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 C un coût d'environ **1.452.000 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.

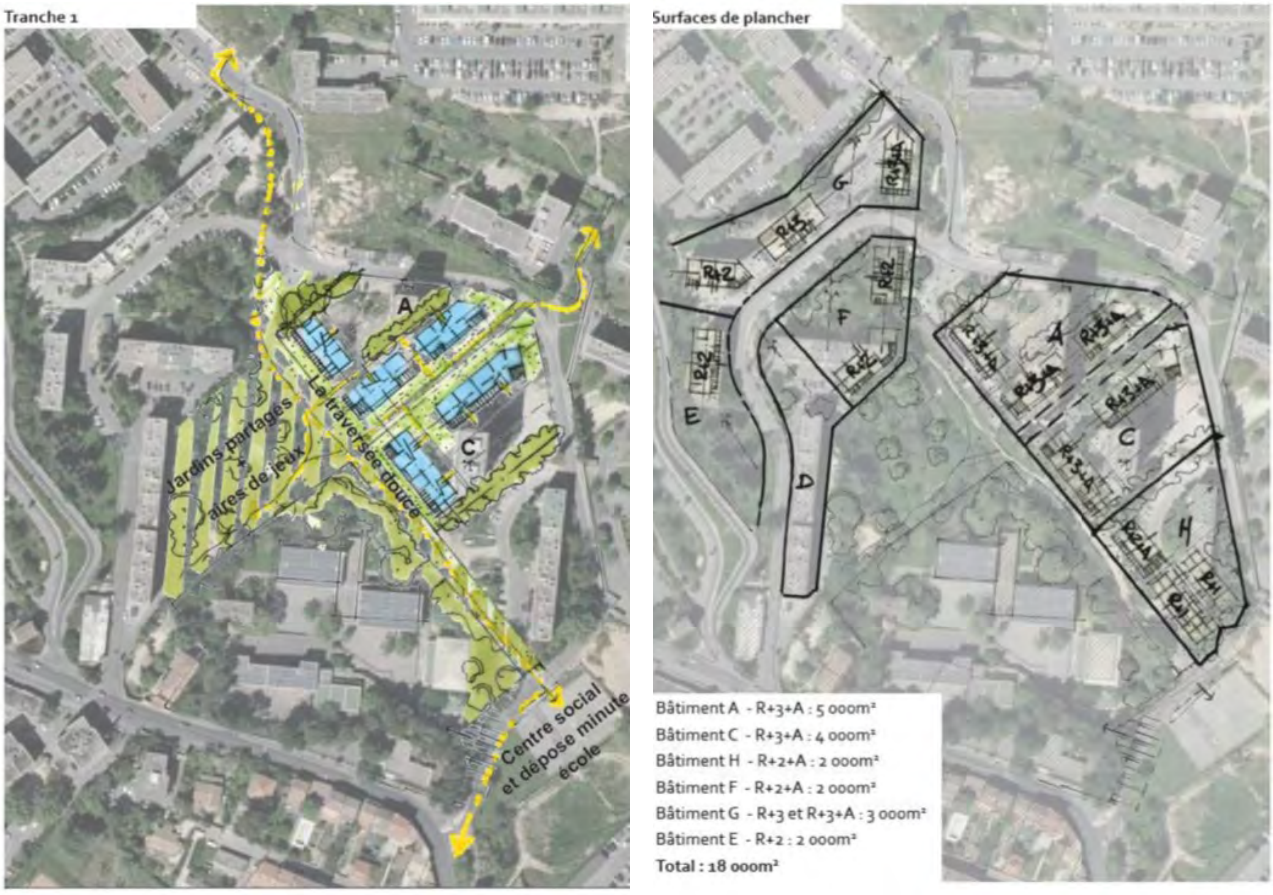
Compte tenu de l'état de dégradation du bâtiment C et de sa configuration aujourd'hui totalement obsolète et coûteuse, l'objectif de la collectivité´, et plus largement de l'ensemble des partenaires

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

publics, est la démolition totale avec mise en état des sols. Le bilan entre une réhabilitation complète et une démolition penche très nettement vers la seconde orientation.

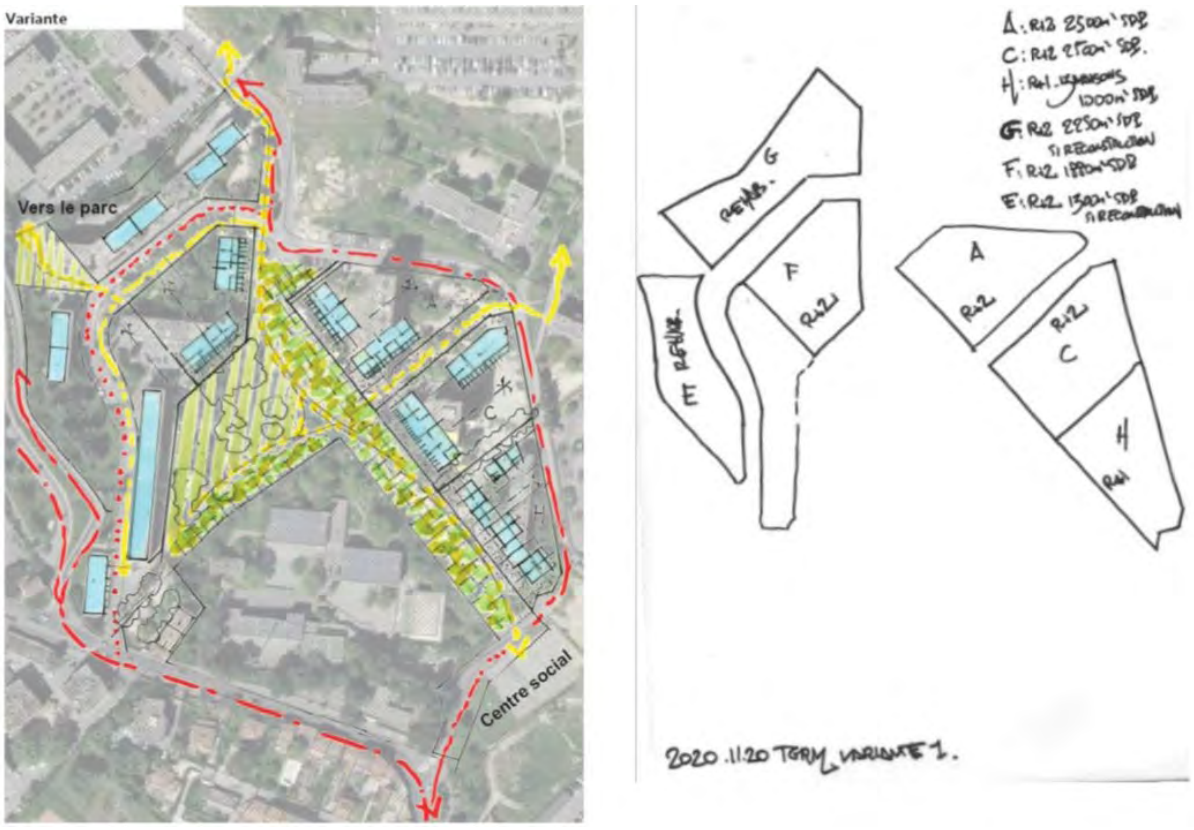
	Logts. démolis	Logts réhabilités (y compris D)	SDP haute (m²)	Logts. neufs SDP haute	SDP basse (m²)	Logts. Neuf basse
Tranche ferme A/C	162	214	9 000	150	5 000	83
Option 1 E/G	252	124	14 000	233	8 550	143
Option 2 F/H	326	50	18 000	300	11 430	191
Variante A/C/H/F et partiel G	266	110	10 000	167	7 880	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 C ayant été déclarée, la Métropole Aix Marseille Provence, via son concessionnaire d'aménagement, 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 via une prise de possession anticipée et sous réserves, de la libération intégrale des lieux via le relogement définitif des occupants de bonne foi et l'expulsion des squatters. 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 C sera démoli en totalité y compris les infrastructures et les fondations

Compte tenu de la proximité du bâtiment C avec le bâtiment H, des mesures seront bien évidemment prises pour assurer en tout sécurité l'opération de déconstruction (en cas de démolition par

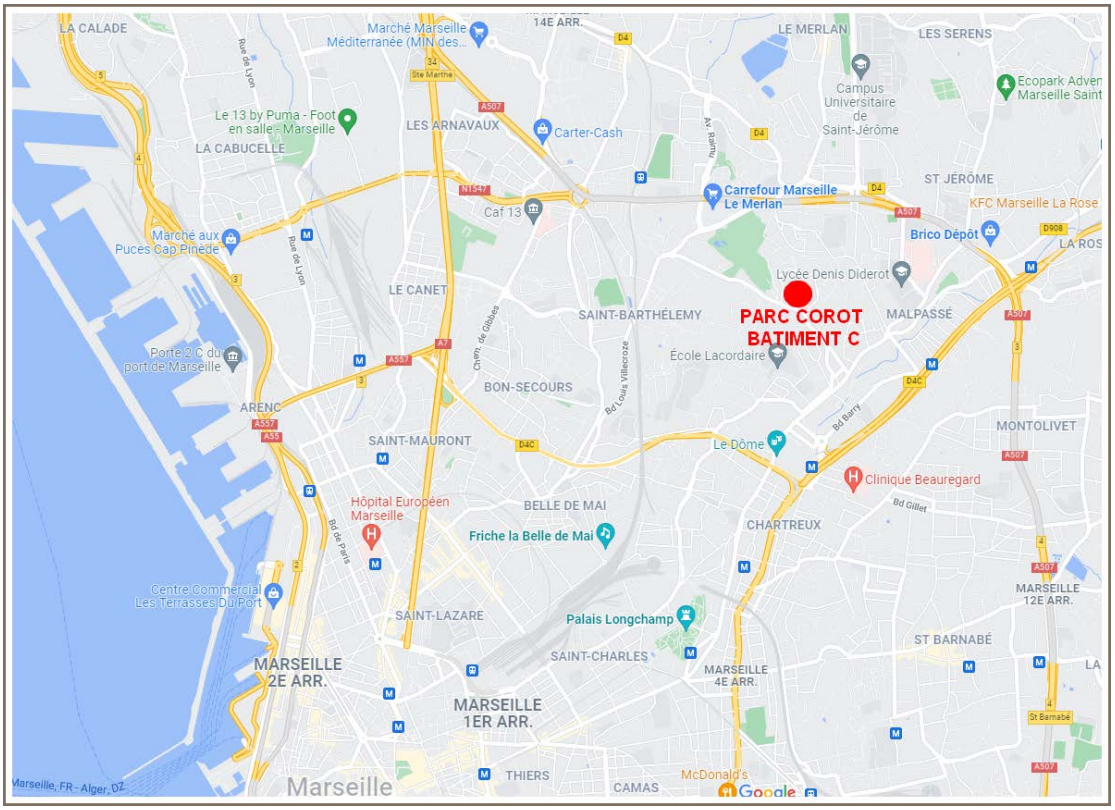
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

implosion, une évacuation temporaire sera organisée) sans qu'il y ait d'impact sur l'immeuble mitoyen (mais également sur les garages). Sa proximité avec le bâtiment A n'est pas, par contre, une difficulté dès lors que ce bâtiment est vacant et voué également à une opération de déconstruction aux termes de la procédure de carence et d'expropriation le concernant (démolition qui sera en principe réalisée avant celle du bâtiment C).

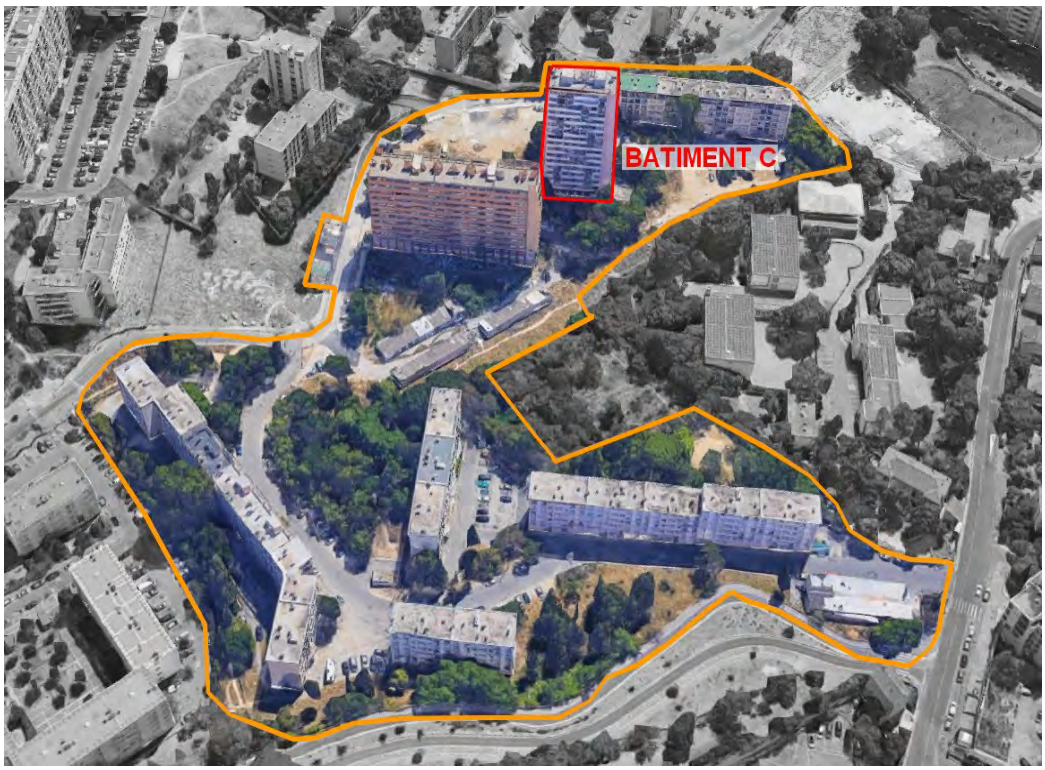
A terme, le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

2 LES PLANS

2.1 LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE À 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 C (annexe n°28)

2.2 LE PLAN CADASTRAL DE L'IMMEUBLE - SYNDICAT SECONDAIRE BÂTIMENT C - À 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°29).** 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 C est également joint (**annexe n°30**).

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

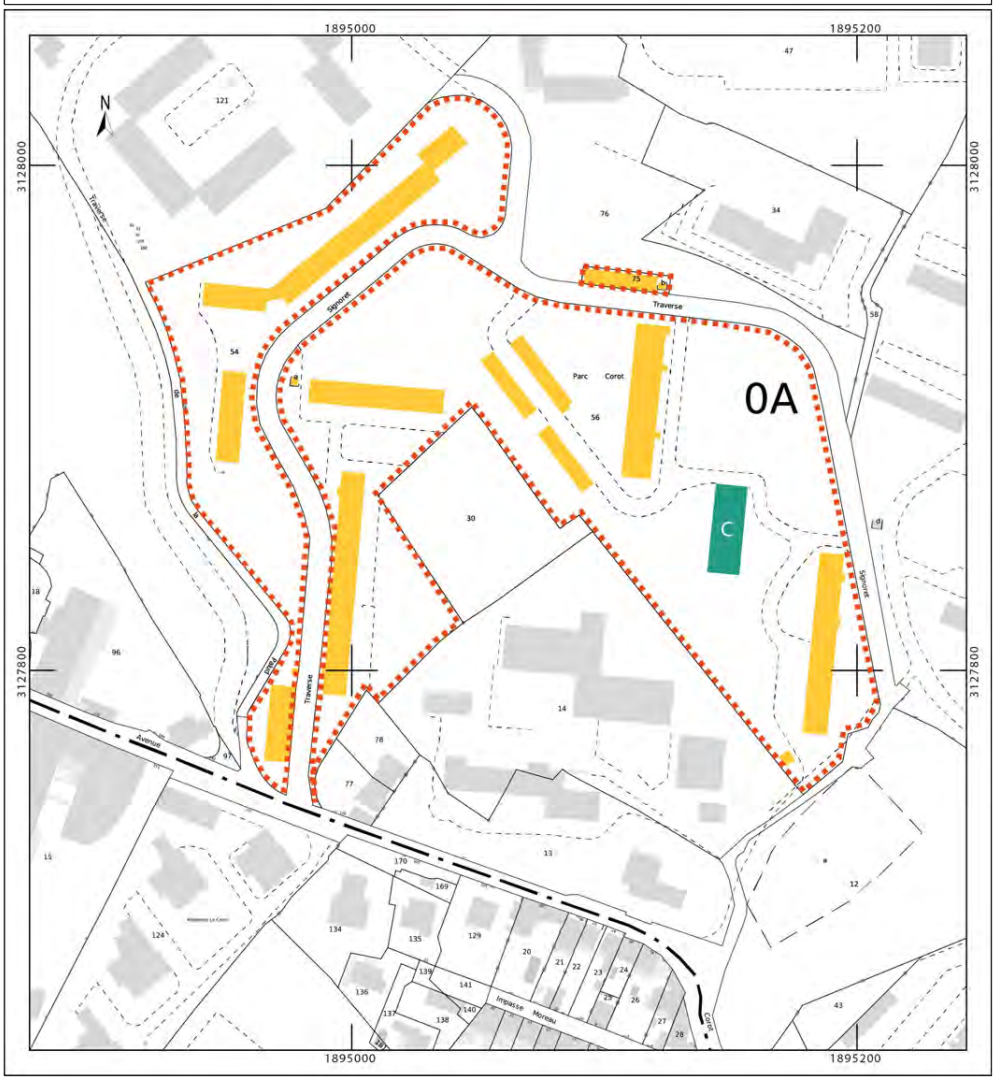
Périmètre cadastral de la copropriété

Emprise bâtie du syndicat secondaire (bloc C) 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 C - à acquérir (annexe n°31)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

Bâtiment C

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3 L'ÉVALUATION SOMMAIRE DU COÛT DE L'OPÉRATION

- EVALUATION DU COÛT DES TRAVAUX DE DÉMOLITION :

Selon les premières estimations, le coût de la démolition du bâtiment C (frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques inclus) s'établirait à 1.452.000 € H.T soit **1.742.400 € T.T.C**.

- EVALUATION DES DEPENSES FONCIERES :

Au 17/12/2021, CDC Habitat Action Copropriétés, s'est rendu propriétaire, par voie amiable, de **18 logements** sur le bâtiment C (représentant avec les lots secondaires - caves -, un total de **36 lots**) pour un montant de **372.207 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 C. Cette estimation a été fixée le 16 décembre 2021 et représente un montant total de **3.697.200 euros H.T**, indemnité de remploi et aléas y compris (**annexe n°32**).

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)	**2.800.000 euros** (DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS)
Indemnité de remploi (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**281.000 euros** (DEUX CENT QUATRE-VINGT UN MILLE EUROS)
Aléas (20%) (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**616.200 euros** (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT EUROS)
Total avec aléas (selon avis du PED 13 daté du 16/12/2021)	**3.697.200 euros** (TROIS MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT MILLE DEUX CENT 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 code*".

En outre, il est rappelé que le bâtiment C 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 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 et ce, à proportion du terrain nu correspondant à l'emprise au sol du bien exproprié (soit le bâtiment C – 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°33**).

Une procédure de scission de copropriété sera engagée à posteriori de l'expropriation de la même manière que l'avait effectuée 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°34**).

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) serait estimé à environ **5.149.200 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 & aléas y compris)	**3.697.200 € H.T**
DEPENSES LIEES A LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION DE DÉMOLITION (Travaux et études d'ingénierie)	**1.452.000 € H.T**
DÉPENSE PRÉVISIONNELLE GLOBALE DE L'OPÉRATION	**5.149.200 € H.T**

4 PLAN DE RELOGEMENT

Le relogement des « occupants de bonne foi » au moment de l'acquisition publique est une obligation pour l'autorité expropriante dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Les conditions du relogement sont définies aux articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En tant que concessionnaire d'aménagement sur le "Parc Corot" et en tant que futur bénéficiaire de l'expropriation, CDC HAC a réalisé une étude d'occupation et une analyse socio-économique des occupants dans le but de reloger et/ou accompagner les ménages du bâtiment C voué à terme à la démolition.

Sur la base de cette enquête, un premier diagnostic a été établi dans le but de définir les besoins et les souhaits envisageables des familles en matière de relogement. Ce diagnostic permet aussi de mettre en évidence les situations complexes rencontrées lors de l'opération de relogement et les actions à proposer pour les traiter.

Le plan de relogement permet notamment de mobiliser en amont les partenaires via la "Plateforme de relogement". Cette plateforme, pilotée par la Métropole AMP, l'Etat et la ville de Marseille est un outil technique facilitateur du relogement. Elle met en relation les offres de relogement, issues d'une partie des logements sociaux affectés aux institutions signataires de la charte de relogement, avec les besoins des locataires résidents dans les quartiers de rénovation urbaine.

Le plan de relogement permet de mettre en place les dispositifs visant à atteindre les objectifs recherchés dans le dossier ANRU à savoir :

- Reloger dans de bonnes conditions les locataires en titre touchés par la démolition, avec une attention particulière pour les populations les plus défavorisées. Le logement proposé doit correspondre aux besoins des familles (personnels, familiaux, professionnels) et avoir un loyer compatible avec les possibilités financières des familles.

- Accompagner et proposer des solutions adaptées aux propriétaires occupants touchés par la démolition.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Garantir la pérennité des relogements proposés aux locataires en titre. Aucune famille ne doit être relogée dans un immeuble destiné ultérieurement à être démoli, sauf dans le cadre d'une opération "tiroir" liée aux exigences techniques du chantier de démolition.

- Une fois le nouveau logement trouvé, le concessionnaire prendra en charge les frais de déménagement.

- Privilégier ce temps de relogement pour permettre aux familles concernées de se trouver réellement en position de choix pour le futur logement.

- Prévoir une capacité d'offre suffisante pour favoriser des décohabitations éventuelles.

Le plan de relogement fixe le nombre et la typologie des logements à rechercher et propose un rapprochement entre ces besoins et l'offre disponible.

Chaque situation sociale est prise en compte et des mesures d'accompagnement spécifiques peuvent être envisagées selon le contexte socio-économique.

Le bâtiment C du "Parc Corot" est encore majoritairement occupé malgré son état de forte dégradation. En effet et à la différence du bâtiment A, aucune procédure de police spéciale du maire (mise en sécurité) ou du préfet (insalubrité) n'a été initiée à ce jour et interdisant notamment l'habitation (hormis à l'échelle d'un logement **à savoir le lot n°431** où une procédure de traitement de l'insalubrité a été mise en œuvre - voir ci-dessus - et où le logement semble toujours occupé malgré le prononcé d'une interdiction temporaire d'habiter). Dès lors, l'occupation et la mise en location de logements sur ce bâtiment est toujours possible.

A la suite des acquisitions amiables réalisées et lorsque les logements étaient occupés par des locataires justifiant d'un titre, le concessionnaire, avec l'appui de la Métropole Aix Marseille Provence, a systématiquement engagé des démarches pour assurer leur relogement définitif. A ce jour, **5 familles** ont ainsi pu être relogées définitivement dans le parc social ou pour certaines dans des biens acquis par CDC HAC dans d'autres bâtiments de la copropriété du "Parc Corot" et qui ont fait l'objet d'une rénovation complète. Ces relogements, opérés au sein même du "Parc Corot", doivent être considérés comme étant définitifs d'autant que les ménages concernés avaient exprimé un véritable souhait de rester sur site (**annexe n°35**).

Les occupants de bonne foi de l'immeuble concernés par cette opération pourront bénéficier d'un relogement adapté à leurs besoins et à leurs possibilités (étant précisé que certains ménages ont des situations administratives complexes nécessitant un accompagnement renforcé pour régulariser leur situation et ainsi faire en sorte qu'ils puissent être éligibles à une solution de relogement). Le relogement pourra débuter dès la prise de possession des logements par CDC HAC et il s'effectuera dans le **parc locatif social** (grâce à un partenariat avec les bailleurs sociaux), mais aussi dans le **parc locatif privé** et dans la mesure du possible, dans le cadre d'une **accession à la propriété** (pour notamment les propriétaires occupants pouvant conserver leur statut). Les occupants pourront alors visiter les logements proposés et seront invités à faire un choix parmi les différentes offres. Une fois ce choix effectué, les occupants seront accompagnés jusqu'à leur nouveau logement (aide au déménagement, accompagnement dans les démarches administratives, aide à la fermeture et à l'ouverture de compteurs…). En effet, parallèlement aux actions de relogement, un dispositif d'accompagnement social des familles permettra notamment de résoudre les perturbations matérielles et psychologiques rencontrées et de développer l'adaptation et l'intégration des ménages dans leur nouvel environnement. A ce titre, le concessionnaire tout comme la collectivité, avec l'appui des partenaires institutionnels et des bailleurs sociaux, s'assureront d'une part, du relogement définitif des familles éligibles et du suivi de leur accompagnement social.

Un état des lieux de l'occupation sociale a été arrêté à la date du **17 décembre 2021** (**annexe n°36**). Il est évident que celui-ci sera amené à évoluer jusqu'à la prise de possession et la maîtrise foncière complète de l'immeuble et qu'il ne peut donc pas être considéré comme stabilisé à ce stade.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En l'état des enquêtes réalisées et des occupants qui ont pu être rencontrés (un peu moins d'une **dizaine de logements présumés occupés** n'ont pas pu être investigués et ne permettent pas à ce stade de garantir d'une occupation régulière), il a été dénombré **39 ménages** potentiellement éligibles à un relogement (locataires, hébergés, propriétaires occupants, dans le parc social et/ou le parc privé) et **20 logements** occupés de manière irrégulière par des squatters (y compris des logements acquis par CDC HAC et où des procédures d'expulsion sont en cours). Seuls **7 logements** sont aujourd'hui vacants et libres de toute occupation (dont 5 appartenant à CDC HAC).

Il est donc important de souligner qu'une partie non négligeable des occupants (environ **30 %**) se trouve en situation irrégulière, sans droit, ni titre et donc non éligible à une solution de relogement. En cas de besoin et une fois le transfert de propriété acté et après prise de possession des biens, des procédures d'expulsions sont initiées par le concessionnaire à l'encontre des squatters identifiés. Elles le seront systématiquement à chaque cas d'occupation illicite constaté.

Un plan de relogement a donc été établi en fonction des particularités/critères de chaque ménage rencontré et de leurs souhaits (**annexe n°37).** Tout comme l'état des lieux de l'occupation sociale, celui-ci a été arrêté à la date du **17 décembre 2021**.

De toute évidence, il ne peut pas être considéré comme définitif et évoluera en fonction des derniers mouvements de locataires qui pourraient être rencontrés jusqu'à l'achèvement de la procédure d'expropriation et la maîtrise intégrale via la prise de possession anticipée du bâtiment C par le concessionnaire.

Sous toutes réserves et à la date du dépôt du présent dossier, il a été dénombré/ rencontré environ 63 adultes avec 83 enfants à reloger. En intégrant également des locataires présumés mais non identifiés à ce jour, le besoin de relogement pourrait être quantifié à fin 2021 et sous toutes réserves, à hauteur de **39 logements** (en décomptant les 5 ménages déjà relogés définitivement).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE N°1 : 53
Délibération DEVT n°004-4210/18/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence du 28 juin 2018

ANNEXE N°2 : 59
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 : 72
Extraits du traité de concession d'aménagement passé entre la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE & CDC HAC, mandataire du groupement.

ANNEXE N°4 : 101
Lettre d'information n°1 diffusée par CDC Habitat Action Copropriétés et la Métropole AMP.

ANNEXE N°5 : 105
Jugement rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille et constatant l'état de carence du syndicat secondaire de copropriété - Bâtiment C.

ANNEXE N°6 : 121
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 : 142
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 : 145
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 : 176
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 de Judiciaire de Marseille et étant les pouvoirs confiés à l'administrateur provisoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE N°10 : 202

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.

ANNEXE N°11 : 210

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 : 212

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 : 214

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 : 242

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 : 244

Ordonnance rendue le 29 octobre 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°16 : 247

Fiche de signalement transmise le 28 juillet 2020 au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches-du-Rhône suite à la visite du lot n°431 / Mise en demeure adressée le 10 février 2020 par AJA au propriétaire / Arrêté de traitement de l'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter pris le 5 octobre 2021.

ANNEXE N°17 : 265

Diagnostic économique et social du bâtiment C réalisé par CITEMETRIE en octobre 2018.

ANNEXE N°18 : 293

Extraits du diagnostic technique de la copropriété du Parc Corot réalisé par CITEMETRIE en novembre 2018.

ANNEXE N°19 : 332

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

ANNEXE N°20 : 349

Requête aux fins de désignation d'un expert judiciaire déposée le 20 août 2018 par Me GILLIBERT.

ANNEXE N°21 : 343

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°22 : 345

Assignation délivrée le 26 mars 2019 par le cabinet AJAssociés aux fins de faire désigner des experts judiciaires sur le bâtiment C 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°23 : 355

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°24 : 360

Rapports d'expertises déposés le 21 juillet 2020 par Messieurs CARTA & CHAMOULEAU.

ANNEXE N°25 : 436

Procès-verbaux de réception des travaux d'urgence réalisés sur le bâtiment C.

ANNEXE N°26 : 492

Estimation de la maîtrise d'œuvre mandatée par AJA quant aux travaux d'urgence à réaliser sur le bâtiment C.

ANNEXE N°27 : 500

Extraits du diagnostic technique réalisé le 8 avril 2020 sur le bâtiment C par le maître d'œuvre mandaté par AJA pour la réalisation des travaux d'urgence.

ANNEXE N°28 : 522

Plans de situation et de localisation de la copropriété du Parc Corot.

ANNEXE N°29 : 525

État parcellaire provisoire des lots à exproprier sur le bâtiment C arrêté au 17/12/2021.

ANNEXE N°30 : 545

Synoptique foncier du bâtiment C arrêté au 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE N°31 : **547**

Plan parcellaire avec identification de l'emprise foncière du bâtiment C.

ANNEXE N°32 : **549**

Estimation Sommaire et Globale du bâtiment C remises par le PED des Bouches-du-Rhône le 16 décembre 2021.

ANNEXE N°33 : **554**

Arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation le 10 juillet 2012.

ANNEXE N°34 : **559**

Scission de copropriété du bâtiment B et modification du règlement de copropriété le 8 avril 1992 (extraits).

ANNEXE N°35 : **574**

Éléments justifiant du relogement définitif des occupants des logements acquis amiablement par CDC HAC sur le bâtiment C.

ANNEXE N°36 : **609**

État des lieux de l'occupation sociale du bâtiment C arrêté à la date du 17/12/2021.

ANNEXE N°37 : **611**

Plan de relogement des occupants du bâtiment C arrêté à la date du 17/12/2021.

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 C

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 C

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 C

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)

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

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

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°4

Lettre d'information n°1 diffusée par CDC Habitat Action Copropriété et la Métropole AMP.

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.

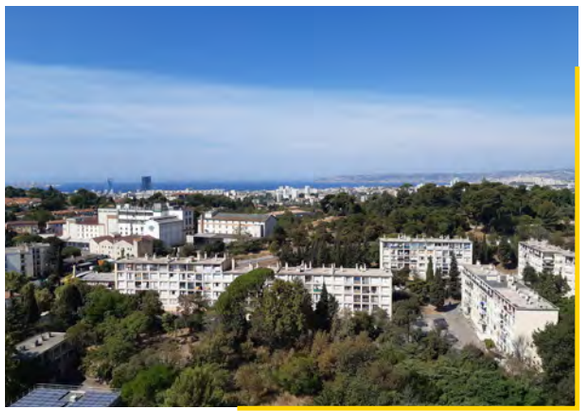
Vue aérienne du Parc Corot

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 GROUPE

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.

Copropriété des espaces extérieurs : syndicat principal / **Gérée par AJA Associés**

Un syndicat de copropriété (entité juridique individuelle) pour chaque bâtiment. **L'ensemble est gérée par AJA Associés**

Syndicat de copropriété du bâtiment D - pas sous administration judiciaire - et **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

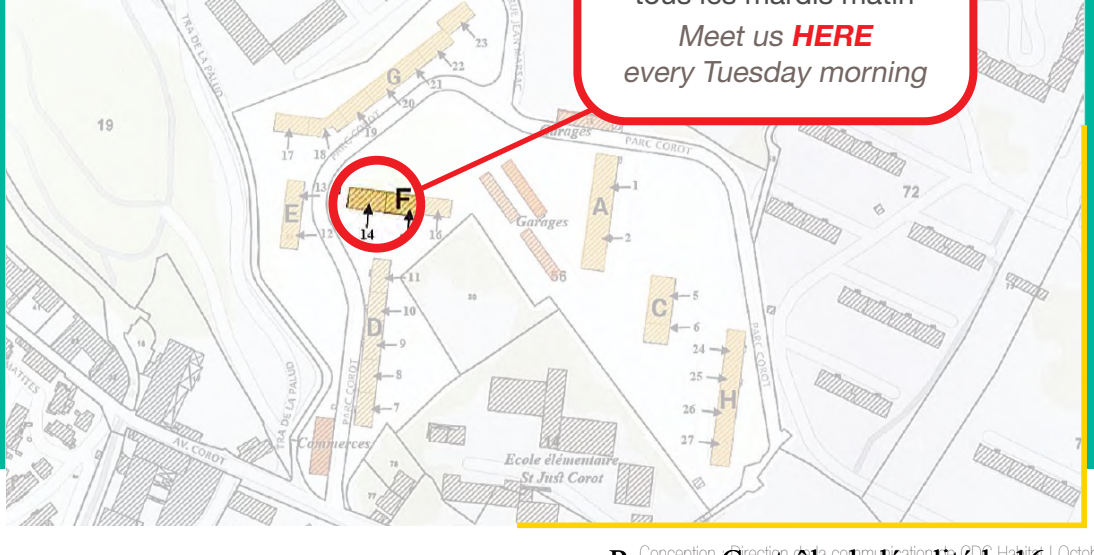
Les équipes de CDC Habitat, de Marseille Habitat et d'Urbanis, notre partenaire pour le relogement, **vous accueillent, sans rendez-vous, lors de permanences tous les mardis matin dans le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F14**.

>> 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 C

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 C.

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 21/03017 - N° Portalis DBW3-W-B7F-Y5GF

Affaire :

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

Contre :

Syndicat secondaire des copropriétaires du Bâtiment C du PARC COROT 13013 MARSEILLE

Syndicat principal des copropriétaires du Parc COROT 13013 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 162

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/ 1317
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 : **Le .....** **à Me .....** **Le .....** **à Me .....** **Le .....** **à Me .....**	**EXPEDITION :** **Le .....** **à Me .....** **Le .....** **à Me .....** **Le .....** **à Me .....**

N° RG 21/03017 - N° Portalis DBW3-W-B7F-Y5GF

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 Me Franck MICHEL et Maître Nicolas DESHAYES, domiciliés en cette qualité à la Résidence le Ribera, immeuble E, 376 avenue du Prado -13008 MARSEILLE, agissant en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat secondaire des copropriétaires du Bâtiment C du Parc Corot sis 130 avenue Corot - 13013 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

S.D.C. SYNDICAT SECONDAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT C DU PARC 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 à la Résidence le Ribera, immeuble E, 376 avenue du Prado -13008 MARSEILLE

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC COROT SIS 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 à la Résidence le Ribera, immeuble E, 376 avenue du Prado -13008 MARSEILLE

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

S.C.I. IMRAN, domiciliée chez Monsieur Zacchari FILALI, dont le siège social est sis 85, avenue Guillaume Dulac - 13600 LA CIOTAT

non comparante

S.C.I. ORIA, dont le siège social est sis 11 rue du Colonel Schuller, prise en la personne de son liquidateur, Maître Vincent de CARRIERE, SAS LES MANDATAIRES, 50 Rue Sylvabelle - CS 30010 - 13286 MARSEILLE CEDEX 6

non comparante

Madame Zalthara ABDOU épouse ABOUBACAR, demeurant 56 Avenue Corot - Bâtiment 11 - 13013 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Halidi ABOUBACAR, demeurant 56 avenue Corot - Bâtiment 11 - 13013 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Alain ABI CHACRA,
né le 27 juillet 1988 à BEYROUTH (LIBAN) demeurant Maten Dora 1915 rue New Trad - BEYROUTH (LIBAN)

Monsieur Saîd ABOUDOU,
né le 30 décembre 1965 à FINAMBOINI demeurant 1 Place du Vieux Platane - La Maurelette - 13015 MARSEILLE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/023996 du 21/10/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

Madame Rehema KARI épouse ABOUDOU, demeurant 1 Place du Vieux Platane - La Maurelette - 13015 MARSEILLE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/025270 du 21/10/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

Monsieur Sibel KORKMAZ, demeurant 130 avenue Corot - Résidence Parc Corot, Bâtiment C5 - 13013 MARSEILLE

Madame Mariama ABDEREMANE, demeurant 86 boulevard de Pont de Vivaux Est Marseillais Bâtiment 5 - 13010 MARSEILLE

S.C.I. BELLES RIVES, dont le siège social est sis 1, avenue du Maréchal Foch - 06220 VALLAURIS, prise en la personne de son représentant légal

S.C.I. MOJHED, dont le siège social est sis 37, chemin de l'Américaine - 13015 Marseille

S.C.I. VIK, dont le siège social est sis 75, Allée de la Grande Bastide Cazaulx - Les Faienciers Bâtiment D3 - 13011 MARSEILLE

Madame Nadia BOUGHEDA, demeurant 2, Allée Albert Calmette - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Monsieur Nasser BOUGHEDA, demeurant 2, Allée Albert Calmette - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

représentés par Me Jean Louis MALBEC, avocat au barreau de MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Madame Prescilia DAGHENA, demeurant 45, avenue Louis Blériot - 13014 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Frédéric ADEDJOUMON, demeurant 45, avenue Louis Blériot - 13014 MARSEILLE
non comparant

Monsieur Mekhtar AGUENI
né le 31 Août 1979 à MARSEILLE, demeurant LOTISSEMENT LORETTE VILLA 7 - Lot Lorette villa 17 - 13016 MARSEILLE

Monsieur Sefik BARAN, demeurant 130 AVENUE COROT bat c5 - Bâtiment C5 - 13013 MARSEILLE

Madame Fatime BARAN, demeurant 130 avenue Corot - Bâtiment C5 - 13013 MARSEILLE

Monsieur Franck BETITO
né le 28 Octobre 1977 à MARSEILLE, demeurant 78 C AVENUE DES CHUTES LAVIE - 13004 MARSEILLE

Madame Sylvie CHAMBERLAND, demeurant 832 AVENUE DU 8 MAI 1945 - 13320 BOUC BEL AIR

Monsieur Johann MAHE
né le 11 Février 1973 à CLERMONT FERRAND, demeurant 832 AVENUE DU 8 MAI 1945 - 13320 BOUC BEL AIR

Madame Yasmina ZERROUKHAT épouse DJAHLAT
née le 26 Octobre 1978 à BLIDA (ALGERIE), demeurant 338 rue Saint Pierre - BAT A - Bâtiment A - 13005 MARSEILLE

Monsieur Abdelkrim DJAHLAT
né le 04 Novembre 1968 à KOLEA (ALGERIE), demeurant 338 rue Saint Pierre - BAT A - 13005 MARSEILLE

Madame Anissa HABAIEB
née le 17 Août 1964 à DJERBA (13013), demeurant 130 AVENUE COROT - Résidence Parc Corot, Bâtiment C5 - 13013 MARSEILLE

Monsieur Habib HABAIEB, demeurant 130 avenue Corot - Résidence Parc Corot, Bâtiment C5 - 13013 MARSEILLE

Monsieur Rifki HOUSSEIN
né le 20 Décembre 1976 à DJIBOUTI, demeurant 173 CHEMIN DE LA GELATINE BAT F - 13400 AUBAGNE

Monsieur Smail MERAIMI, demeurant 221 BD DANIEL CASANOVA BAT E - Bâtiment E - 13014 MARSEILLE
Aide juridictionnelle en cours

Madame Sali DJARA
née le 15 Septembre 1960 à BOGO, demeurant 15 BD J BAPTISTE IVALDI - 13004 MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur Jacques CHANARD, demeurant Les Moulinards Maulny - 89240 CHEVANNES

représentés par Maître Victor GIOIA de la SELARL SOCIETE D'AVOCATS VICTOR GIOIA, avocats au barreau de MARSEILLE

Madame Fatou ALI AMADI, demeurant 231, Chemin du Roucas Blanc - 13007 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Mohamed SOILIHI, demeurant 231, Chemin du Roucas Blanc - 13007 MARSEILLE

non comparant

Madame Linda FERROUM, demeurant 147 bis Boulevard Camille Flammarion - 13004 MARSEILLE

non comparante

Madame Angèle BONARDI, demeurant HLM LE BUISSON - Appartement 5 - 05150 ROSANS

non comparante

Monsieur Joseph CANO, demeurant 130 avenue Corot - 13013 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Rachid BOUCHRA, demeurant 12, rue des Gardians - 13014 MARSEILLE

non comparant

Madame Farida BOUREMLI, demeurant 46 Boulevard Anatole France - 13014 MARSEILLE

non comparante

Madame Samia BOUREMLI, demeurant 46 Boulevard Anatole France - 13014 MARSEILLE

non comparante

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur Aziz CHAIB AINOU, demeurant 27 Avenue de la Viste - Les Balcons de la Mer Bata - 13015 MARSEILLE

non comparant

Monsieur Farid CHAIB AINOU, demeurant 54, rue Chafe - 13004 MARSEILLE

non comparant

Madame Vanessa DETAILLEUR, demeurant 13, rue du Commandant Luce de Casabianca, - Association A Fratellanza - 20200 BASTIA

non comparante

Monsieur Anassif SICOT, demeurant 471, route du Petit Martin - 04660 CHAMPTERCIER

non comparant

METROPOLE 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 son représentant légal

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

Madame Leila M'HATELI, demeurant 33, Boulevard de la Liberté - 13001 MARSEILLE

non comparante

Monsieur Jean Jacques MOUTAFFIAN, demeurant 10, boulevard Faidherbe - Villa Le Frêne - 13012 MARSEILLE

non comparant

Madame Danièle MOUTAFFIAN, demeurant 434, Chemin Chossegros - La Bastide - 69270 COUZON-AU-MONT-D'OR

non comparante

Madame Yasmine ROUGIER, demeurant 4, rue de la Planche - 75007 PARIS

non comparante

Madame Antonella SALVO, demeurant 24 Rue des Combattants en Afrique du Nord - Résidence Saint Etienne, Bâtiment A, Appartement 132, 5ème é - 06000 NICE

non comparante

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MONSIEUR LE PREFET DES BOUCHES DU RHONE,
dont le siège social est sis Préfecture des Bouches du Rhône 1, rue Edmond Rostand - 13006 Marseille

non comparant

S.C.I. 73, dont le siège social est sis 11, avenue du Terme - 13380 PLAN DE CUQUES

non comparante

S.C.I. APPART'13, dont le siège social est sis 117, avenue Camille Pelletan - 13003 Marseille

non comparante

S.A.R.L. GIBBES & CO, dont le siège social est sis 32 bis, chemin de Gibbes - 13014 Marseille

non comparante

S.C.I. LES TROIS BRICOLES dont le siège social est sis 4, boulevard Voltaire - 13001 Marseille

non comparante

S.C.I. PHOCEA APPART, dont le siège social est sis 117, avenue Camille Pelletan - 13003 Marseille

non comparante

MONSIEUR LE MAIRE DE LA VILLE DE MARSEILLE, domicilié à l' Hôtel de Ville quai du Port - 13002 Marseille

non comparant

S.C.I. UMURBEK, dont le siège social est sis 9, chemin du Vallon d'Oi - Villa n°9, Lot les Asphodèles - 13015 MARSEILLE

non comparante

MONSIEUR LE DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES, en qualité de curateur à la succession vacante de Madame Rose JAILLOT, domicilié en cette qualité Cité Administrative - Bât C - 31074 TOULOUSE

non comparant

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DU LITIGE

Attendu que suivant actes d'huissier en date du 13 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 C du Parc Corrot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème, a assigné selon la procédure accélérée au fond les 59 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 de l'expertise technique de M Carta et de l'expertise comptable M Chamouleau du 21 juillet 2020 et des notifications datées des 22 et 27 octobre 2020 que soit constatée l'intervention forcée des parties à l'instance, que soit prononcé l'état de carence du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment C 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 C du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment C,

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 C géré par le syndicat secondaire C du Parc Corot,

que le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment C 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 C compte 66 lots d'habitation,

que depuis sa désignation elle a pu constater l'état de délabrement avancé du bâtiment et un problème de salubrité général aux alentours de celui-ci,

que le 26 mars 2019 elle a assigné le syndicat des copropriétaires du bâtiment C 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 le 21 juillet 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 sont en état correct de conservation. La couverture nécessite une reprise des étanchéités. Tous les réseaux sont à remplacer dans les parties communes. Tous les équipements (huisseries, minuteries) sont à remplacer à neuf. Les quatre ascenseurs doivent faire l'objet d'une réhabilitation complète.

Le coût des travaux à mettre en oeuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé à 507.540 € TTC auquel il faut ajouter les frais de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 50.700 € TTC (10 % du montant des travaux), soit un montant total des travaux estimé à 558.294 € TTC.

Ces travaux envisagés ne garantissent cependant pas une parfaite sécurité des habitants au regard des deux cages d'escalier dont la configuration, sans encloisonnement ni ventilations, avec des gaines de fluides aussi vulnérables, demeurera dangereuse pour les 64 familles.

Le coût élevé des ouvrages à revoir doit être mis en adéquation avec l'état financier de la copropriété mis en évidence dans le rapport du co-expert Chamouleau.

En outre, la quantité et la nature des désordres importants mis en évidence dans le présent

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

rapport peuvent amener le Tribunal à s'interroger sur l'existence d'une carence du syndicat des copropriétaires relative à l'entretien de cet immeuble."

Qu'aux termes de son rapport comptable M Chamouleau a établi les conclusions suivantes:

" Les comptes du syndicat des copropriétaires du bâtiment C 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.

Les encaissements de la copropriété ont fortement diminué en 2017 et 2018 par rapport à 2016 eu égard aux difficultés rencontrées par la copropriété, passant de 113.209,68 € en 2016 à 46.213,88 € en 2018.

Le syndicat reste devoir 247.479,58 € aux fournisseurs (dont la Société des Eaux de Marseille pour 163.799,47 €).

Le syndicat est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 11.558,03 € au 31 décembre 2018.

13 copropriétaires ont un solde dû de 305.606,25 € qui représente 67 % des créances totales dues des copropriétaires de 487.323,64 € au 31 décembre 2018.

Certaines créances importantes sont irrécouvrables pour un montant de 110.596,93 €.
Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus. Ce non encaissement de créance est une des causes des difficultés de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot n'a plus de personnel depuis 2015.

L'assemblée du 6 février 2020 a décidé de régulariser les opérations comptables des soldes de travaux pour 174.685,15 €. Elle a régularisé les comptes non justifiés.

Ces régularisations de comptes ont été enregistrées en compte de résultat.

Elles ont permis de dégager un profit exceptionnel de 392.752,33 € cependant absorbé par la provision sur les créances douteuses et par la perte sur les créances des copropriétaires qui ont vendu leurs appartements sans régulariser leur situation vis-à-vis de la copropriété faute de suivi de la part de l'ancienne gestion.

La comptabilité du syndicat n'était ni régulière ni fidèle."

Attendu que la requérante indique avoir régulièrement notifié les conclusions de ces deux rapports expertises à partir du 22 octobre 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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

l'immeuble ou la sécurité ou et la santé des occupants,

que toutes les conditions fixées par l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation sont clairement établies par les deux rapport susvisés,

qu'en effet les désordres affectant les parties communes et les parties privatives du bâtiment C sont nombreux et particulièrement graves,

qu'ils portent atteinte à la santé et à la sécurité des occupants,

que le coût des travaux nécessaires pour garantir la santé et la sécurité des occupants (558.294 € TTC) est considérable et n'est que partiellement couvert par le budget défini par la commission du Plan de sauvegarde du Parc Corot du 19 mars 2019 (454.200 € TTC),

que le syndicat C est déjà en état de cessation des paiements avec un endettement à l'égard des fournisseurs de l'ordre de 250.000 €, une trésorerie disponible très faible (environ 12.000 €) et un endettement des copropriétaires à l'égard du Syndicat C supérieur à 480.000 €,

Attendu que parmi les parties assignées, le syndicat secondaire des copropriétaires du Batiment C 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,

Attendu que M Johan Mahe, Mme Sylvie Chamberland, M Jacques Chanard, M Franck Betito, M Rifiki Houssein, Mme Anissa Habaieb, M Habib Habaieb, Mme Sali Djara, M Mekhtar Agueni, M et Mme Baran Fatime et Sefik, M Smail Meraimi, M Abdelkrim Djahlat et Mme Ysamina Djahlat, tous copropriétaires d'une part, M Alain Abi Chacra, la SCI Belles Rives, M Saïd Aboudou, Mme Rehema Kari, Mme Mariama Abderemane, la SCI Mojhed, M Nasser Bougheda, Mme Nadia Taourirt épouse Bougheda, Mademoiselle Sibel Korkmaz et la SCI Vik, tous copropriétaires d'autre part, s'opposent à la demande, estimant non établi l'état de carence allégué et demandant que soit confirmé le terme de la mission confiée à la requérante ès-qualité , soit janvier 2022,

qu'ils demandent que la gestion du syndicat secondaire du bâtiment C soit remise entre les mains de l'assemblée générale et du Conseil Syndical auxquels l'admnistrateur sortant devra remettre les comptes de gestion,

qu'ils sollicitent pour chaque groupe de copropriétaires la condamnation de la requérante ès-qualité à leur payer 6.000 € au titre de l'article 700 du CPC,

qu'ils estiment que le rapport technique ne permet pas de conclure à une situation alarmante, compte tenu des aides mobilisables, le solde net pour les copropriétaires constituant une charge financière tout à fait supportable,

qu'ils expliquent que si les encaissements de la copropriété ont fortement diminué dès l'année 2017 cela s'explique par le fait que beaucoup d'appartements ont été squattés, ce qui a privé les propriétaires de l'encaissement de loyers,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

qu'ils estiment que la créance de la Société des Eaux de Marseille est abusivement imputée au syndicat alors qu'elle devrait être ventilée entre tous les copropriétaires,

qu'ils indiquent qu'il y a eu des recouvrements non effectués lors des cessions à hauteur d'environ 110.000 €, somme qu'il faut prendre en compte pour relativiser la dette,

qu'il y a eu une absence de budgétisation des redevances " Antennes" versées par les opérateurs de téléphonie Bouygues et Orange,

que la mission de l'administrateur judiciaire a aggravé la situation de la copropriété,

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,

Vu les conclusions en réponse du 15 octobre 2021 de la requérante ès-qualité, qui fait notamment observer que tous les copropriétaires s'opposant à sa demande sont actuellement débiteurs,

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 la nécessité d'envisager d'importants travaux à hauteur de 558.294 € TTC lesquels ne garantissent cependant pas une parfaite sécurité des habitants,

qu'il fait observer que le problème de sécurité est crucial dans le bâtiment,

que les deux cages d'escalier ne sont pas encloisonnées,

qu'elles sont équipées de gaines gaz avec des compteurs sans aucune protection, ce dispositif étant dangereux,

qu'il est impensable, même avec la création d'orifices au dernier étage, d'envisager une ventilation correcte des escaliers en cas d'incendie, alors que l'immeuble compte 16 étage sans aucune coursive estérieure,

que les gaines électriques sont pillées, des branchements anarchiques créant des surtensions avec des câbles mal dimensionnés,

que la majorité des blocs-portes palière ne sont pas coupe-feu 1/2 heure,

que tout ceci est dangereux et met en péril la sécurité des habitants,

qu'il n'y a pas de travaux envisageables pour solutionner le problème de la sécurité incendie,

que l'ensemble de l'immeuble est vétuste,

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

est pas possible de financer les travaux préconisés par M Carta à hauteur des sommes susvisées,

que s'agissant des objections émises par les copropriétaires s'opposant à la demande, il y a lieu de considérer la situation du syndicat des copropriétaires du bâtiment C telle qu'elle est à l'heure présente et non telle qu'elle devrait être,

que s'agissant des redevances d'antennes de téléphonie mobile la requérante ès-qualité est parvenue au cours de son mandat à récupérer 36.153,94 € le 29 avril 2020, somme intégrée dans les comptes de l'exercice 2020,

que s'agissant des ventes d'appartements antérieurement réalisées par des copropriétaires débiteurs dont le fruit n'a pu être récupéré par la copropriété au prorata de sa créance par suite de la négligence d'anciens gestionnaires, il ne peut à l'heure présente être remédié par la société requérante à cette situation certes très regrettable, qui n'est pas son fait, de sorte que l'on est en présence d'une créance irrécouvrable dont il faut bien tenir compter pour apprécier la situation financière de la copropriété,

que s'agissant de la vente de trois appartements vendus à la Société CDC Habitat pour 66.000 € le 6 juillet 2021, le produit de cette vente figurera dans les comptes de l'année 2021, sans que pout autant cela modifie en mieux la situation financière de la copropriété,

que s'agissant de la créance de la Société des Eaux de Marseille, il est constant que cette dernière n'a de lien de droit qu'avec le syndicat secondaire C et non avec les usagers, de sorte que c'est régulièrement qu'elle facture sa créance à la copropriété,

qu'enfin l'on ne peut tenir compte de subventions à venir pour les mettre au crédit du compte de la copropriété, celles-ci n'étant pas des recettes,

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 les copropriétaires s'étant opposés à la demande 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 en date du 21 juillet 2020,

Vu les notifications datées des 22 et 27 octobre 2020,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Constatons l'intervention forcée des parties à l'instance.

Prononçons l'état de carence du syndicat des copropriétaires secondaire du Bâtiment C 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 C du Parc Corot sis 130 avenue Corot à Marseille 13 ème et d'assureur les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment C.

Déboutons les copropriétaires contestant 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 C

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

SYNDICAT SECONDAIRE OU PARTICULIER DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE ~~Ø~~ 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 :	EXPÉDITION :
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	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 ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... 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

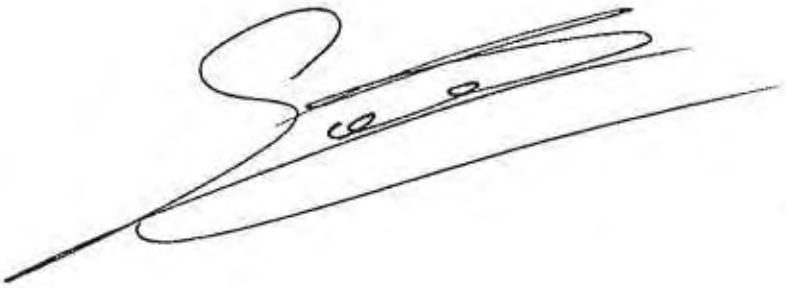
DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

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 : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me	EXPÉDITION : Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... 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.

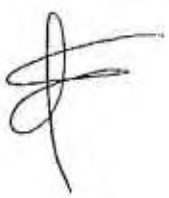
DISONS qu'il exécutera sa mission conformément aux dispositions prévues par les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967.

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 :	EXPÉDITION :
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	à Me .....
Le	Le .....
à Me	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 C

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 C

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 84 océs et désignons Me Michel FRANCK et Me NICOLAS DESTRAYES 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 :

AJ Associés et confions la mesure 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 31/3/17

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 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

Mme MEO
Vice-Président

Nous,

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 88cié et désignons Michel Franck et Nicolas Desbayes 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

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. 2018
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

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 ;

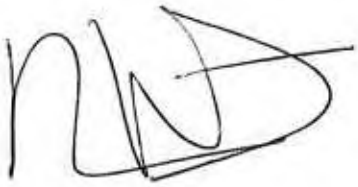
DISONS que l'administrateur devra à l'issue des 6 premiers mois de sa mission déposer un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat ;

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 C

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 de Judiciaire de Marseille et étant 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 REFERES ACCUEIL AUTRAN
08 FEV. 2019 06 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

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
Ordonnance 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
« 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

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

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

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 C

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

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

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 C

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 C

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 C

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

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 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

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***).

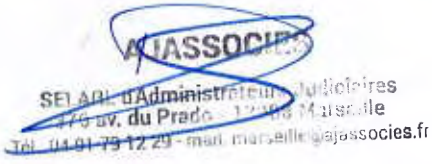
QUE la mission de l'Exposante doit donc être prorogée d'une année afin d'assurer le suivi de la procédure de carence.

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



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

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

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

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
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 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

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

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

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

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 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 13-01-2021

Sophie Maddie DAOUDAL

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 C

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°15

Ordonnance rendue le 29 octobre 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

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°16

Fiche de signalement transmise le 28 juillet 2020 au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches-du-Rhône suite à la visite du lot n°431 / Mise en demeure adressée par AJA le 10 février 2021 au propriétaire /Arrêté de traitement de l'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter pris le 5 octobre 2021 sur le lot n°431.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches du Rhône

Signalement à adresser par mail ou poste : mail : ddtm-pdlhi@bouches-du-rhone.gouv.fr
Direction Départementale des Territoires et de la Mer/Service Habitat 16 rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3

Attention en cas de danger imminent contacter les pompiers

Fiche remplie suite à visite / fiche remplie sur déclaration de l'occupant (entourer la bonne réponse)

Renseignements généraux (occupant, logement)

Nom Prénom : pas de renseignements pris sur occupants
ADRESSE : 130 avenue du Parc Corot / Bâtiment C6 / 9ème étage
Code Postal : 13013 COMMUNE : MARSEILLE
N°Téléphone **(IMPERATIF)** : .....
mail (si possible) : .....
N° Invariant fiscal[1] : .....
1 : Numéro identifiant « locaux taxés »se trouvant sur la page 4 de la taxe d'habitation

- ☑ LOCATAIRE
- ☐ SOUS-LOCATAIRE
- ☐ OCCUPANT SANS TITRE
- ☐ PROPRIETAIRE
- ☐ HÉBERGÉ À TITRE GRACIEUX
- ☑ AUTRE : précisez

Nombre d'adultes : 2
Nombre d'enfants : 0 .... années de naissance : ...../...../...../...../...../.....

ALLOCATAIRE CAF/MSA : ☐ oui ☐ non
N°d'allocataire CAF/MSA : .....
A.L.: ☐ A.P.L. ☐

- ☑ Appartement ☐ Maison individuelle ☐ Autre (préciser) : ....
- Logement HLM : ☐ oui (préciser le nom de l'organisme): ..... ☑ non
- Typologie : ☐ studio ☐ T2 ☐ T3 ☑ T4 ☐ T5
- Surface approximative : 57 m²
- Localisation : étage n°9 .... appartement n°431
- Bail du ... / .... / ..... durée du bail : ..... Loyer : 300 € charges.....
- date d'entrée dans les lieux : ... / .... / .....

Entretien du bâtiment et des parties communes (défauts apparents) :

Éclairage suffisant (entrée, escalier)	☐ oui	☑ non	☐ je ne sais pas
stockage de bouteilles de gaz dans les parties communes	☐ oui	☐ non	☑ je ne sais pas
présence d'éléments instables (gouttiere, volet, tuile ,...)	☐ oui	☐ non	☑ je ne sais pas
Présence d'éléments dégradés (marches d'escalier affaissées , rampe instable,	☑ oui	☐ non	☐ je ne sais pas
fil électrique apparent ,...) précisez :	.....		

Habitabilité du logement

Le logement est aménagé dans:			
- une pièce totalement ou partiellement enterrée (cave, sous-sol) :	☐ oui	☑ non	☐ je ne sais pas
- précisez si particularité du logement (local commercial, garage, mobil home ...) :	.....		
Les pièces principales (séjour, salon, chambres) disposent de fenêtres donnant sur l'extérieur :	☑ oui	☐ non	☐ je ne sais pas
Allume-t-on l'électricité en journée ?	☐ oui	☑ non	☐ je ne sais pas
Absence de fenêtre donnant vers l'extérieur dans une pièce :	☐ oui laquelle		
	☑ non	☐ je ne sais pas	
une des pièces principales fait au moins 2,20m (hauteur sous plafond) et 9m² :	☑ oui	☐ non	☐ je ne sais pas
Les toilettes sont :	☐ à l'intérieur	☐ à l'extérieur	☐ absente
il y a une **salle d'eau /salle de bain** :	☐ oui	☑ non	☐ je ne sais pas
il y a une **cuisine** :	☐ oui	☑ non	☐ je ne sais pas
État des revêtements des planchers ou plafonds :	☐ bon	☑ mauvais	☐ je ne sais pas
Les peintures (murs) sont écaillées, en mauvais état :	☑ oui	☐ non	☐ je ne sais pas

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches du Rhône

État des menuiseries extérieures (fenêtre, volet, porte d'entrée) :	
– fonctionnement (ouverture) :	☐ bon ☑ mauvais ☐ je ne sais pas
– vétusté (dégradé) :	☐ bon ☑ mauvais ☐ je ne sais pas
– étanchéité (laisse passer le vent ou la pluie) :	☐ bon ☑ mauvais ☐ je ne sais pas

Équipement du logement

L'alimentation en **eau potable** provient :	☐ réseau public ☐ puits/forage ☑ je ne sais pas
Humidité : présence d'humidité / moisissure	☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
si oui : dans quelle pièce	.....
Ventilation par type de pièce (grille d'aération, ...) :	
- cuisine	☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
- salle de bain	☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
- toilette (WC)	☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
Installation électrique :	
- absence ou vétusté du tableau électrique	☑ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- absence ou vétusté du compteur individuel	☑ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- présence de fils électriques apparents	☑ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- coupure électrique fréquente	oui ☐ ☐ non ☑ je ne sais pas
Chauffage	☐ individuel ☐ collectif ☑ absence
si fourni par le locataire (appoint), précisez lequel	.....
Production d'**eau chaude**	☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
Remontées des **eaux usées** (odeurs)	☐ oui ☐ non ☑ je ne sais pas

Autre remarque : ~~Logement en complet chantier~~ (tous les éléments ont été déposés, présence de gravats...) avec recloisonnement en box (+/- 12 m²) sans menuiseries, cuisine, salle de bain, installation électrique sans nom

Propriétaire / Gestionnaire du logement ou de l'immeuble/ Syndicat de co-propriété

Gestionnaire du logement ou propriétaire : M. MERAIMI Smail
Adresse : 221 boulevard Daniel Casanova 13014 MARSEILLE
Téléphone : 07 69 45 50 82

Divers, Observations

Présence de rongeurs,insectes (cafards, souris, punaises de lit, ...) :
Autres commentaires :
Lors de la visite 2 box occupés, un occupant déclare payer 300 € au propriétaire.

Démarches engagées

- l'occupant a-t-il informé son propriétaire ou gestionnaire des désordres : ☐ oui ☑ non ☐ je ne sais pas
préciser (courrier avec A/R ou autres) : .....
- l'occupant a-t-il engagé une démarche de relogement : ☐ oui (☐ parc privé ☐ parc public) ☑ non ☐ je ne sais pas
- l'occupant accepte que son logement fasse l'objet d'une enquête de salubrité :
☐ oui ☐ non (pourquoi) ..... ☑ je ne sais pas

Déclarant

Nom : CDC Habitat Prénom : .....
Adresse : 33 avenue Pierre Mendès France
Téléphones / mail : : 01 55 03 35 90
Qualité : ☐ Occupant ☒ Autre (précisez) : concessionnaire d'aménagement
Fait à Paris, le 28 07 2020 Signature

CDC HABITAT
33 av. Pierre Mendès France - CS 31442
75646 Paris cedex 13
RCS Paris 470 801 168
Téléphone : 01 55 03 30 00

P 5010501X
DECENC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AJAssociés

Associés :

Franck MICHEL
Alain MIROITE
Nicolas DESHAYES
Christophe BIDAN
Serge PREVILLE
Lesly MIROITE
Céline MASCHI
Hervé COUSTANS
Maxime LEBRETON

Bureaux :

Blois
Bobigny
Cayenne
Chartres
Colmar
Créteil
Évreux
Fort de France
Gosier
Laval
Le Mans
Marseille
Melun
Mulhouse
Nantes
Orléans
Paris Flandrin
Poitiers
Rennes
Rouen
Saint-Martin
Tours
Versailles

De :
Maître Franck MICHEL
Maître Nicolas DESHAYES
inscrit sur les Listes civile et commerciale
résidence LE RIBERA immeuble E
376, avenue du Prado
13008 MARSEILLE
tél : 04.91.79.12.29
fax : 04.91.82.01.76
marseille@ajassocies.fr

L.R.A.R 2C 1044 7215 943
Monsieur MERAIMI
221 BOULEVARD DANIEL CASANOVA BAT E
13014 MARSEILLE

MARSEILLE, le 10 février 2021

Affaire : SDC PARC COROT - BATIMENT C
C/

En collaboration avec : Daniela LOPEZ
d.lopez@ajassocies.fr /
Assisté(e) de : Marie-Noelle TRAORE
mn.traore@ajassocies.fr /

Objet : Mise en demeure de réaliser des travaux suite aux infiltrations subies par votre voisin

Monsieur,

Par Ordonnance rendue le 31 août 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Suite à la recherche de fuite réalisée le 30 Janvier 2021 nous avons été informé que votre logement situe au 130 av Corot bat C5 9eme étage engendre des infiltrations d'eaux dans l'appartement du 8eme étage.

Nous vous demandons de procéder aux réparations prévues dans le rapport ci-joint sous huitaine.

Suite à la visite que nous avons réalisée dans votre logement en votre présence, nous avons constaté que vous avez réalisé d'importants travaux sur les lots privatifs, que vous avez acquis, sans avoir l'autorisation de l'Assemblée générale, du conseil syndical ou de l'Administrateur provisoire.

Nous vous mettons en demeure de remettre en l'état les logements.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Pour la SELARL AJASSOCIES

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 avenue du Prado - 13008 Marseille
Tél. 04.91.79.12.29 - Mail : marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RF MULTISERVICES BATIMENTS
86 boulevard de Pont de Vivaux – Bât10
13010 MARSEILLE – France
06.18.55.95.45
rfmultiservicesbatiment@gmail.com
N° SIREN : 880881396
N° SIRET : 88088139600019
N° TVA UE : FR62880881396

RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITE

Date d'intervention : 30 Janvier 2021

Lieu d'intervention : SDC PARC COROT – BAT C5 – 8ème/9ème étage
130 avenue Corot
13013 MARSEILLE

Référence : RAPFT21-004

Madame, Monsieur,

A la suite de votre demande, nous avons procédé comme convenu à l'intervention pour une recherche de fuite à l'adresse citée ci-dessus. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après tous les détails de notre prestation.

Constatations sur place : Intervention suite à un dégât des eaux au niveau de la salle de bain et du balcon du 8ème étage

Moyens techniques utilisés : Inspection visuelle, caméra thermique et appareil acoustique

Méthodologie : Notre intervention fait suite à un dégât des eaux constatés :

- Au plafond et sur les murs de la salle de bain : infiltration d'eau visuelle,
- Et au plafond et le long du mur mitoyen du balcon.

Lors de notre intervention, nous constatons rapidement le dégât des eaux bien visible. Les infiltrations d'eau ont détérioré le mur mitoyen de la salle de bain et du balcon ainsi que les deux plafonds.

Nous réalisons alors un diagnostic des canalisations d'évacuation entre les deux étages (9ème et 8ème) mais nous ne constatons aucun défaut. RAS.

En nous rendant dans la cuisine sus-jacente au dégât des eaux au 9ème étage, nous finissons par trouver l'origine de la fuite dans la cuisine. Cette dernière provient d'une canalisation d'évacuation privative. La canalisation est totalement défectueuse et entrain une inondation qui descend jusqu'au 8ème étage.

Cette canalisation est de l'ordre du privatif.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Photos :

8ème étage / balcon : infiltration d'eau au niveau du plafond

8ème étage / salle de bain : infiltration d'eau au plafond et le long du mur

9ème étage /cuisine : origine de la fuite

9ème étage /cuisine : origine de la fuite

9ème étage /cuisine : origine de la fuite

9ème étage /cuisine : origine de la fuite

Reda FERHANE

RF MULTISERVICE - BATIMENT
06 18 55 95 45

RF MULTISERVICES BATIMENT – 86 bd de Pont de Vivaux – Bât 10 – 13010 MARSEI
06.18.55.95.45 – rfmultiservicesbatiment@gmail.com
SIREN : 880881396

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes
Côte d'Azur

Marseille, le 7 octobre 2021

Le directeur général

Direction départementale des Bouches-du-Rhône

Service santé environnement-DD13

Affaire suivie par : Christian Ladet
Tél. : 04.13.55.81.84
christian.ladet@ars.sante.fr
Réf : DD13-1021-16116-D
PJ : arrêté d'insalubrité n°2021 – 62 en date du 05/10/2021
Note d'information législative

LRAR : 2C 144 108 0847 7

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier, sous ce pli, l'arrêté préfectoral n°2021 - 62 en date du 5 octobre 2021, de traitement de l'insalubrité du logement situé Parc Corot C5 9ème étage gauche (lot 431) 13013 MARSEILLE, dont vous êtes le syndic gestionnaire.
Cette notification est faite conformément aux dispositions de l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Cet arrêté vous prescrit les mesures propres à remédier à la situation d'insalubrité du logement.

Au terme du délai imparti, je ferai procéder au constat des mesures prises en exécution de cet arrêté. Si les mesures n'ont pas été exécutées dans ce délai, il sera procédé à leur exécution d'office.

De plus, vous êtes dans l'obligation de respecter les dispositions des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'hébergement des occupants du logement. De même, les contrats à usage d'habitation en cours à la date de cette mise en demeure sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L.521-2 du CCH, les loyers ne sont plus dus depuis le 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté à compter du 1er novembre 2021.

AJA Associés
Administrateur Judiciaire
M. le directeur
Résidence le Ribéra E
376, avenue du Prado
13008 MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

En cas de non-respect de cet arrêté préfectoral, je me verrai contraint de faire un signalement au Procureur de la République de Marseille qui pourra engager des poursuites pénales à votre encontre en application de l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Marseille, 22 rue Breteuil 13006 Marseille, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Vous trouverez ci-joint une note d'information présentant les conséquences de cet arrêté, pris sur les fondements des articles L.1331-22 et suivants du Code de la santé publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet des Bouches-du-Rhône
et par délégation
L'ingénieure responsable d'unité

Stéphanie EGRON

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE REGIONALE DE SANTE
PACA
DELEGATION
DEPARTEMENTALE
DES BOUCHES-DU-RHONE

ARRETE N° 2021 - 62

de traitement de l'insalubrité d'un appartement situé au Parc Corot Bât C5 9ème étage gauche (lot 431) 130, Avenue Corot, 13013 MARSEILLE quartier Saint Just-section A n°54 du cadastre de la Ville de Marseille

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, notamment l'article L.1331-22 ;

VU l'arrêté n° 13-2021-07-30-00001 du 30 juillet 2021 portant délégation de signature à Monsieur Yvan CORDIER, Sous-Préfet hors classe, secrétaire général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône ;

VU le rapport de la directrice du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Marseille du 10/05/2021 ;

VU le courrier recommandé numéro 2C 144 108 0133 1 du 26/05/2021 lançant la procédure contradictoire, adressé au propriétaire, réceptionné le 28/05/2021, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui demandant de faire connaître ses observations dans le délai imparti ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) dans sa séance du 15/07/2021, confirmant la nécessité de poursuivre la procédure de traitement de l'insalubrité ;

VU la persistance des désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes occupantes ;

CONSIDERANT le rapport de la directrice du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Marseille en date du 10/05/2021, constatant que cet appartement constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- la dégradation des sols au niveau de la cuisine et du couloir,
- la dégradation des sols et des plafonds au niveau des parties récupérées sur les balcons dans certaines chambres,
- la dégradation du mur mitoyen entre la salle d'eau et la cuisine,
- la dégradation et le défaut d'étanchéité du sol et des murs de la salle d'eau,
- la présence de traces d'infiltrations au niveau du plafond de la cuisine,

Agence régionale de santé Provence-Alpes Côte d'Azur Délégation départemental des Bouches-du-Rhône 132, boulevard de Paris 13003 MARSEILLE
Adresse postale : CS50039 13331 MARSEILLE CEDEX 03
Téléphone : 04 13 55 80 10
Http://www.paca.ars.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- l'absence de clos dans le logement du fait du mauvais état des ouvrants et de leurs encadrements,
- l'insuffisance de la ventilation,
- l'absence de chauffage fixe,
- une installation électrique non sécurisée.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L.1331-22 du Code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- risque de développement ou d'aggravation de maladies respiratoires,
- risque de blessures,
- risque d'électrocution et d'électrisation.

SUR PROPOSITION du directeur général de l'Agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur,

ARRÊTE

Article 1er : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement sis Parc Corot Bât C5 9ème étage gauche (lot 431) 130, Avenue Corot, 13013 MARSEILLE quartier Saint Just–section A n°54 du cadastre de la Ville de Marseille Monsieur Smail MERAIMI, propriétaire des lieux, est tenu de réaliser les travaux suivants dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté :

- assurer la remise en état des sols au niveau de la cuisine et du couloir.
- assurer la remise en état des sols et plafonds au niveau des parties récupérées sur les balcons dans certaines chambres.
- assurer la remise en état du mur mitoyen entre la salle d'eau et la cuisine.
- rechercher et remédier aux causes d'infiltration au niveau du plafond de la cuisine. assurer la remise en état des parties dégradées.
- si la création de la salle d'eau existante est autorisée par le syndicat des copropriétaires, assurer la remise en état et l'étanchéité des murs et sols et l'équiper de ventilations adaptées.
  A défaut, il conviendra d'aménager dans le logement une installation sanitaire équipée de ventilations adaptée, comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette corporelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées conforme à son usage et raccordée sur une canalisation d'eaux vannes. Les sols et murs devront être en parfait état d'étanchéité.
- Si la création des espaces sanitaires sur les parties annexées est autorisée par le syndicat des copropriétaires, assurer l'étanchéité des murs et sols des espaces sanitaires, les équiper de ventilations adaptées et d'une évacuation des eaux usées conforme à son usage et raccordée sur une canalisation d'eaux vannes.
- équiper le logement de ventilations efficaces et adaptées.
- Si l'installation des ouvrants actuels est autorisée par le syndicat des copropriétaires, assurer la remise en état et l'étanchéité des fenêtres et de leurs encadrements.
  A défaut, il conviendra d'assurer le clos du logement en mettant en place des ouvrants de superficie adaptée, supérieure ou égal au 1/10ème de la surface de la pièce à aérer, pour assurer une aération et un éclairement suffisant de chaque pièce.
- assurer un moyen de chauffage suffisant dans l'ensemble du logement adapté à son isolation thermique.
- assurer la mise en sécurité de l'installation électrique. Nous fournir un diagnostic établi par un diagnostiqueur agréé.

Agence régionale de santé Provence-Alpes Côte d'Azur Délégation départemental des Bouches-du-Rhône 132, boulevard de Paris 13003 MARSEILLE
Adresse postale : CS50039 13331 MARSEILLE CEDEX 03
Téléphone : 04 13 55 80 10
Https://www.paca.ars.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur Smail MERAIMI né 08/05/1967 à Ain Defla (Algérie) domicilié 221, boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, est le propriétaire de ce bien suivant l'acte reçu le 26/06/2019 par Maître Pascale BLANCHE, Notaire à Marseille et publiée le 15/07/2019, référence enliassement 1314P042019P3979.

Le syndic est représenté par AJAssociés, administrateur judiciaire, domicilié Résidence le Ribéra Immeuble E 376, avenue du Prado 13008 Marseille.
Le règlement de copropriété a été établi le 17/07/1959 par Maître Maurice LANTHERIC, notaire, et publié le 05/08/1959, volume 2861 n°2.

Article 2 : Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le logement situé au Parc Corot Bât C5 9ème étage gauche (lot 431) 130, Avenue Corot, 13013 MARSEILLE quartier Saint Just-section A n°54 du cadastre de la Ville de Marseille est interdit temporairement à l'habitation dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.
Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elles doivent également avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement faite aux occupants, dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation.
La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction temporaire d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites. La personne mentionnée à l'article 1 tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 6 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation. Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.
Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Agence régionale de santé Provence-Alpes Côte d'Azur Délégation départemental des Bouches-du-Rhône 132 boulevard de Paris 13003 MARSEILLE
Adresse postale : CS50039 13331 MARSEILLE CEDEX 03
Téléphone 04 13 55 80 10
Https//www paca ars sante fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il sera également notifié l'occupant du logement, à savoir à :
Monsieur Yacine BOULAADI, Parc Corot Bât C5 9ème étage gauche (lot 431) 130, Avenue Corot, 13013 MARSEILLE.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie du 7ème secteur de la ville de Marseille 72, rue Paul Coxe 13015 MARSEILLE où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Le présent arrêté est publié au Centre des Finances Publiques 38, boulevard Baptiste Bonnet 13417 Marseille cedex 08 dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire du 7ème secteur de la commune de Marseille, au procureur de la République du Tribunal Judicaire de Marseille, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R. 511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 : Le préfet des Bouches-du-Rhône, le directeur général de l'Agence régionale de santé de la région PACA, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône, le maire du 7ème secteur de la ville de Marseille, la Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, les organismes payeurs des allocations logement et de l'aide personnalisée au logement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 5 octobre 2021

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Yvan CORDIER

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône Place Félix Baret CS 80001 13282 Marseille Cedex 06

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé - EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Marseille 22, rue Breteuil 13281 Marseille Cedex 6, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Agence régionale de santé Provence-Alpes Côte d'Azur Délégation départemental des Bouches-du-Rhône 132, boulevard de Paris 13003 MARSEILLE
Adresse postale CS50039 13331 MARSEILLE CEDEX 03
Téléphone 04 13 55 80 10
Http://www.paca.ars.sante.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE LEGISLATIVE

Extrait du Code de la santé publique

Article L1331-22

Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre.

Les décrets pris en application de l'article L. 1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L. 1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité.

Extrait du Code de la construction et de l'habitation

Dispositions pénales (Article L511-22)

Article L511-22

I.- Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.- Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.- Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre. ,

IV.- Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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 ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.- Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.- Lorsque les poursuites sont engagées 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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

Article L521-1

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.

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

I.- 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

À 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.- Lorsque l'arrêté de traitement de l'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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale 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 cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 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

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 L. 521-3-4

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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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 biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°17

Diagnostic économique et social du bâtiment C 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

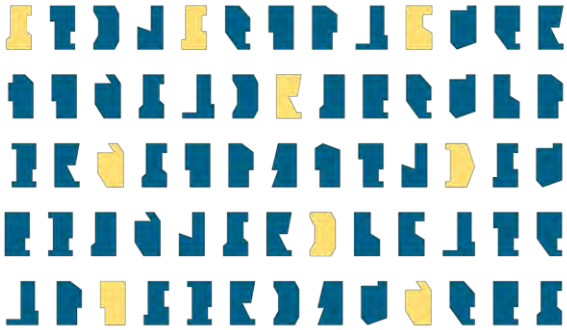
DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET SOCIAL DU BATIMENT « C » DE LA COPROPRIETE « PARC COROT »

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

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 12
Leur profil socio-économique 12
Les occupants et les dépenses liées au logement 15
Les flux résidentiels des ménages 18
Opinion sur les logements et environnement 23
Avis des occupants sur leur logement 23
Conclusion 27

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

On présente dans ce rapport les conditions sociales et économiques de l'occupation du bâtiment C de la copropriété « Parc Corot » à Marseille. Elles émanent d'une enquête qui 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, elle est effective sur un court terme. Certaines analyses qui suivent doivent donc être considérées sur un instant « T » bien que les constats globaux restent *a priori* avérés sur le moyen terme.

Le bâtiment C compte 66 logements.

BILAN DE L'ENQUÊTE À DOMICILE

Acceptée	28
Absent	**0**
Non identifié	**4**
Ne parle pas français	**1**
Refus	**2**
Vacant	20
Squat	11
TOTAL des logements	66
Taux de réponse[1]	**87 %**

Le bilan de cette enquête montre une très forte concentration de logements vacants (3 logements sur 10) et des situations de squats (près de 2 logements sur 10). 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 ».

[1] Taux de réponse = (Enquêtes acceptées + Vacants identifiés) / Total des logements non squattés.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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
- 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 4 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 à court terme, comme rappelé en introduction.

Le taux de réponse obtenu étant de **87%** 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 C (nombreux squats et vacance) 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 menées 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.

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

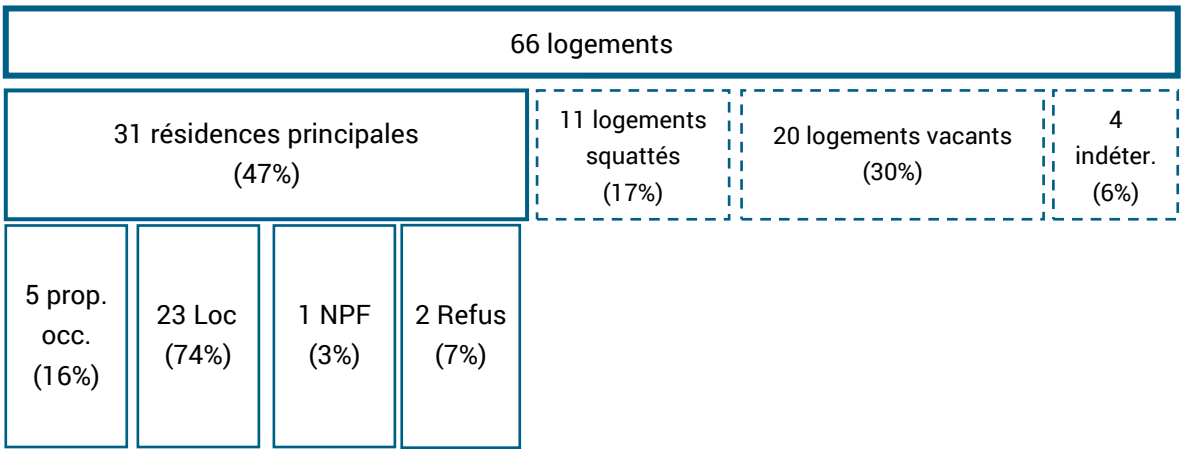
Le bâtiment C compte 66 logements répartis à part égale dans 2 cages d'escaliers. Nous avons identifié :

- 20 logements vacants,
- 11 logements squattés.

Dans les 35 autres logements, **28 ménages ont été rencontrés.** Seule l'occupation de 4 logements n'a pu être déterminée.

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 C (juin 2018)

C6			C5	
Gauche esc en montant 2	Droite esc en montant 1		Gauche esc en montant 2	Droite esc en montant 1
Vacant	Vacant	16	Loc	Indéterm.
Vacant	Loc	15	Vacant	Loc
Vacant	PO	14	PO	Loc
Squat	Vacant	13	Vacant	Indéterm.
Squat	Squat	12	Vacant	Vacant
Vacant	Loc	11	Loc	Vacant
Loc	Indéterm.	10	PO	Loc
Squat	Indéterm.	9	Vacant	Loc
Loc	Vacant	8	Indéterm.	Vacant
Squat	Squat	7	Loc	Refus
Vacant	Loc	6	Vacant	Squat
Loc	Vacant	5	Squat	Vacant
Loc	Loc	4	Loc	Squat
Loc	Vacant	3	PO	Squat
Vacant	Refus	2	Vacant	Loc
Loc	Loc	1	PO	Loc
	Loc	0	Squat	

Près de la moitié des logements sont squattés ou vacants (*donc potentiellement des squats en devenir*). Ces logements sont concentrés dans les étages supérieurs pour la cage d'escalier C6 et plus « éclatés » dans le C5. Les propriétaires occupants sont très isolés en particulier au C6 où plus qu'un seul propriétaire y vit (et 4 au C5).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Quelques indicateurs de cadrage

Population totale	Estimée à 117 (hors squats)
Age moyen du chef de ménage	**42 ans**
Taille moyenne des ménages	**3.8 personnes**
Nombre d'enfants de 0-9 ans	Estimé à **20**
Nombre de jeunes 10-18 ans	Estimé à **31**
Taux de jeunes de moins de 18 ans parmi les habitants	Estimé à **44%**
Taux d'activité[2] des chefs de ménage	**71%**
Taux d'emploi[3] des chefs de ménage	**29%**
Situation de suroccupation (hors squat)	**0**
Part des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté[4]	**85%**

[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)

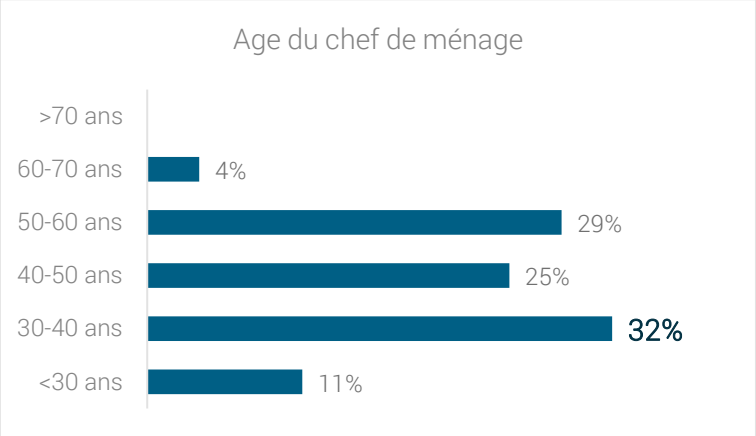
[4] Seuil de pauvreté = 50% du revenu médian français soit, 840€/Unité de Consommation/mois.

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

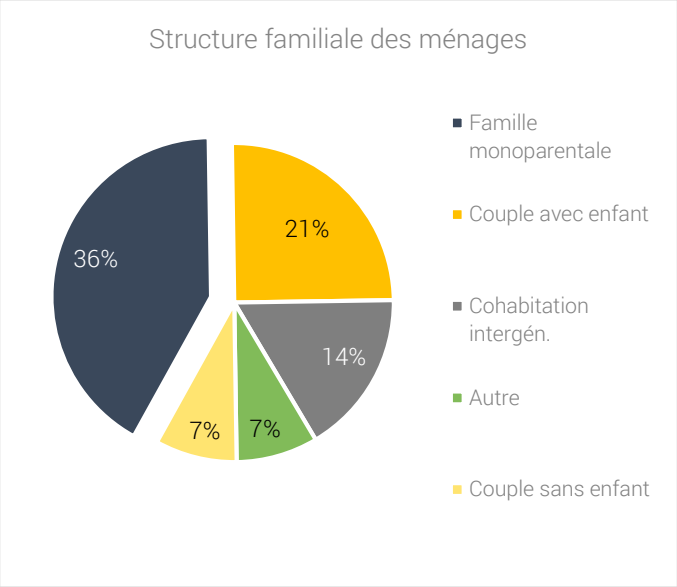


Les occupants sont relativement jeunes (*pyramide d'âge plutôt similaire au bâtiment A*) :

- la moyenne d'âge des chefs de ménages est de 42 ans,
- plus des 2/3 des chefs de ménages sont âgés de moins de 50 ans.

Corrélativement, très peu de personnes âgées sont logées sur le bâtiment C.

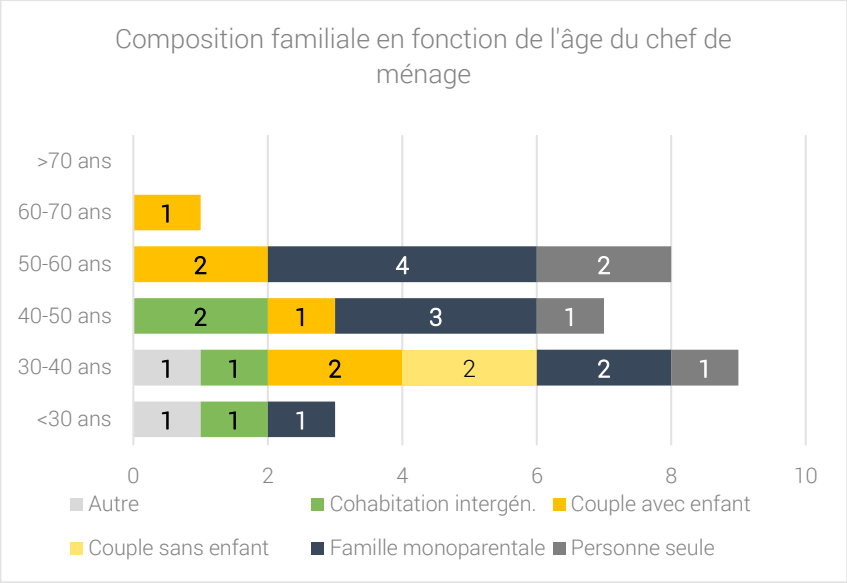
Les ménages comprennent en moyenne environ 4 personnes compte tenu du nombre important de familles avec enfants, ce qui est relativement important mais dans une moindre mesure que le bâtiment A qui compte 1 personne de plus en moyenne par ménage et où se concentre de très grandes familles.



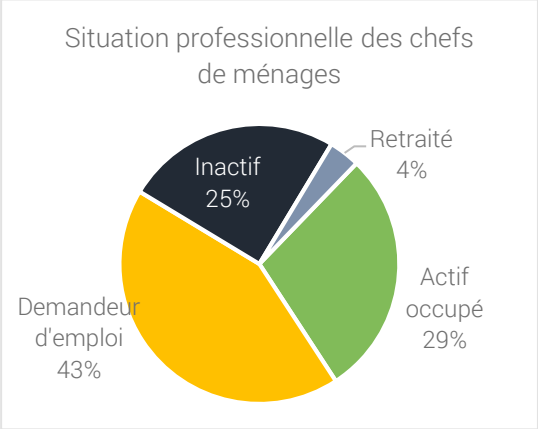
Plus de la moitié des occupants sont des familles monoparentales et des couples avec enfants. Le profil le plus courant dans le bâtiment C est un ménage monoparental âgé de 40 à 60 ans (7/28). **Le nombre important de familles monoparentales (près d'1 ménage sur 4) constitue un facteur de fragilité, dû à la faiblesse des ressources** (au mieux un revenu d'activité en général) qui ne permettent pas toujours de couvrir l'ensemble des dépenses du ménage. Proportionnellement, elles sont toutefois moins nombreuses que dans certains bâtiments dont le A notamment où leur part est très forte (50%).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Enfin, concernant les cohabitations intergénérationnelles, elles sont signe là encore d'une certaine forme de précarité (du fait généralement d'un manque de ressources qui ne permet pas d'occuper son propre logement).



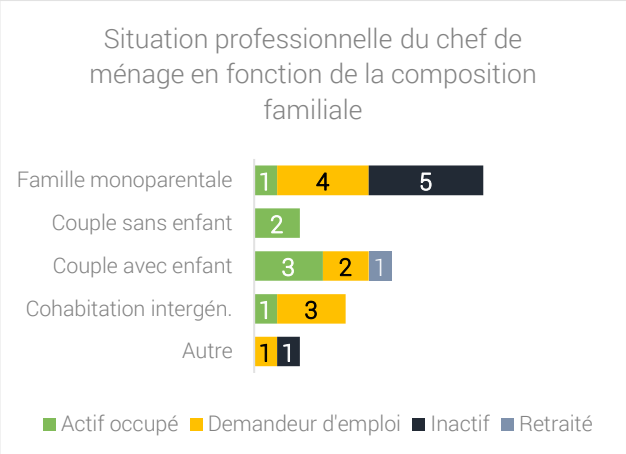
2 ménages sur 3 sans emploi

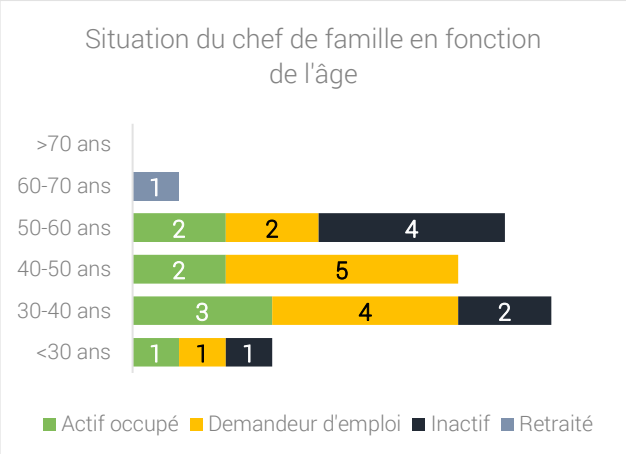


Les actifs employés ne représentent que 3 ménages sur 10. Plus des 2/3 des chefs de ménage n'ont pas d'emploi (chômeurs ou inactifs).

Les ménages les plus fragiles se retrouvent naturellement dans cette dernière catégorie. Si toutes les classes d'âge sont touchées, ce sont les 50-60 ans qui le sont le plus.

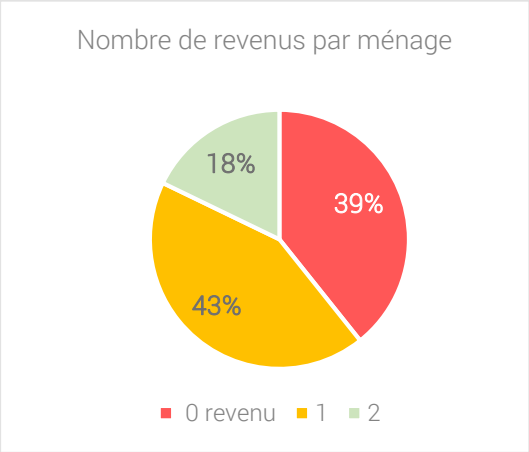
Près des 3/4 sont arrivés dans la copropriété au cours des 3 dernières années et ce sont essentiellement des familles monoparentales.





Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ces constats témoignent d'une grande précarité économique et par conséquent d'une dépendance forte vis-à-vis des aides sociales. Le taux d'activité reste toutefois plus élevé que le bâtiment A. La situation sociale du bâtiment C est un peu moins alarmante mais reste indéniablement préoccupante.



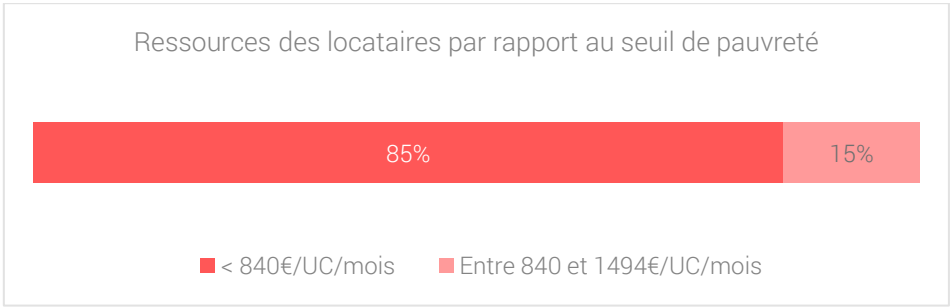
4 ménages sur 10 ne perçoivent aucun revenu et subsistent grâce aux minimas sociaux.

On ne compte que 2 couples biactifs ; les ménages percevant plus d'un revenu sont souvent les cohabitations intergénérationnelles.

La situation des actifs est plus ou moins stable avec 40% d'entre eux en CDD.

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 faibles : **591€/UC/mois** en moyenne. **85% ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.**

6 ménages sur 10 perçoivent des **prestations familiales**, à hauteur de 595€/mois en moyenne par ménage *(contre 756 €/ mois sur le bâtiment A où proportionnellement il y a davantage de familles nombreuses avec enfants en bas âge).*

[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 :

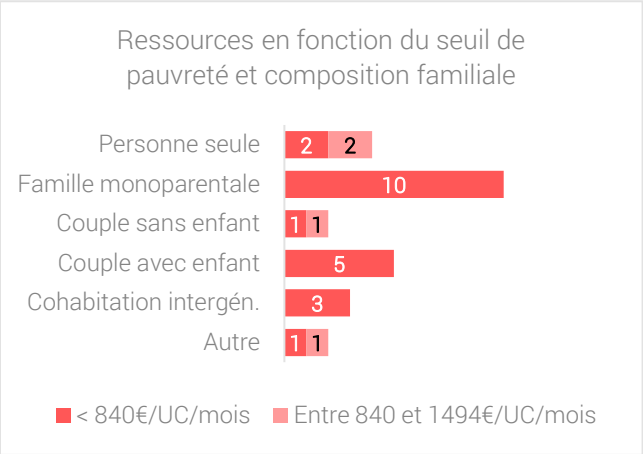
- 1 UC pour le chef de ménage,
- 0.5 UC pour les autres personnes du ménage de 14 ans et plus,
- 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

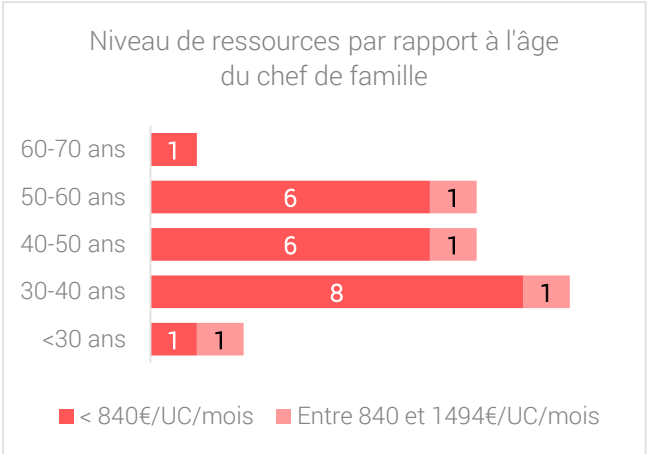
Les ménages en dessous du seuil de pauvreté sont les ménages dont le RUC est en dessous de 50% du revenu français médian, c'est-à-dire **840€/UC/mois**.

[7] Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014 à Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les graphiques ci-dessous montrent clairement que toutes les catégories sont touchées sans exception.





Pour conclure, l'ensemble de ces indicateurs mettent globalement en évidence la très grande précarité des familles enquêtées et ce, quelle que soit leur composition familiale ou situation professionnelle.

Les occupants et les dépenses liées au logement

Plus que cinq propriétaires occupants recensés

De manière générale, les propriétaires qui l'ont pu, ont vendu leurs biens au fil des années ou les ont mis en location. Ainsi, aujourd'hui, notamment en raison des mauvaises conditions d'habitat (à l'exception de logements ayant fait l'objet de réhabilitation) et de l'état de la copropriété, on ne compte plus que cinq propriétaires occupants (selon nos enquêtes).

Les propriétaires sont tous arrivés il y a plus de 10 ans. 2 sont encore accédants à la propriété et éprouvent des difficultés de remboursement. Ces derniers ont des taux d'effort très importants : 42% pour l'un et 90% pour l'autre !

Il est avéré qu'ils rencontrent également des difficultés pour le paiement des charges de copropriété : 3 sur 5 déclarent avoir des impayés chroniques et les montants d'impayés sont compris entre 800€ à 20 000€.

Les charges de copropriétaires s'élèveraient à 220 €/trimestre (*montant déclaratif qui peut sembler faible*).

Dans le cas d'un éventuel relogement, 4/5 aimerait être logé dans le parc social :

- 3 d'entre eux auraient fait une demande de logement social,
- seulement 1 serait à jour (demande de moins d'un an).

La plupart a déclaré ne pas vouloir être relogé dans les quartiers nord difficiles (nous évoquerons ces points plus en détail dans la partie relogement).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ci-dessous, quelques indicateurs caractérisant les propriétaires occupants :

Nb de ménages enquêtés	**5**
Age moyen du chef de ménage	**45 ans**
Composition des ménages	**1 personne seule** **2 couples avec enfants** **2 cohabitations intergén.**
Typologie de logement occupé	**T3 et T4**
Accédant à la propriété	**2**
Taux d'effort moyen accédant	**66%**
Taux d'activité[8] des chefs de ménage	**80%**
CSP du chef de ménage	**Employé / artisan commerçant**
Revenu en € UC /mois	**727 €**
Part des ménages aux ressources inférieurs au seuil de pauvreté[9]	**60%** (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)

Des loyers nettement inférieurs au marché marseillais…

Le loyer moyen déclaré est de **541 €/mois hors charges**. Plus précisément, la moyenne **par typologie de logement est la suivante :**

	T3	T4
Loyer mensuel	516 €	612 €
Loyer mensuel / m²	9.55 €	10.74 €

[8] Taux d'activité= (Nb de personnes actives occupées + Nb de demandeurs d'emploi) / 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

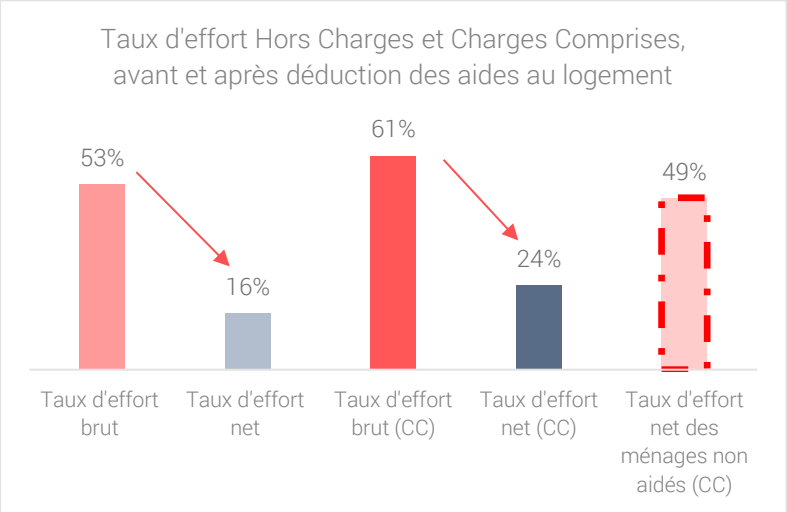
En complément, les locataires déclarent payer environ **76€/mois de charges locatives. La quasi-totalité (90%) les jugent trop élevées.**

Au regard de la nature des biens loués (*là encore à l'exception des logement réhabilités récemment*) et de l'état de la copropriété, les loyers restent relativement élevés (*malgré le fait qu'ils soient bien en dessous du marché*). Toutefois, le montant élevé 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 relatives au logement sont trop importantes. Près de 4 ménages sur 10 disent avoir de difficultés à payer leur loyer : plusieurs impayés ont été déclarés compris entre 550 € et 6 000 €.

Les aides au logement ont un rôle solvabilisateur puisqu'elles réduisent fortement cet effort : près des 3/4 des ménages locataires bénéficient d'aides au logement d'un montant moyen de **405€/mois/ménage**.



Le taux d'effort net (charges comprises) des locataires aidés s'établit finalement à 24%, la dépense logement reste donc maîtrisable[10], toutefois, le reste à vivre est faible une fois le loyer et les charges payés. *A contrario*, celui des ménages non aidés est très élevé, puisqu'ils consacrent la moitié de leurs revenus à la dépense « logement ».

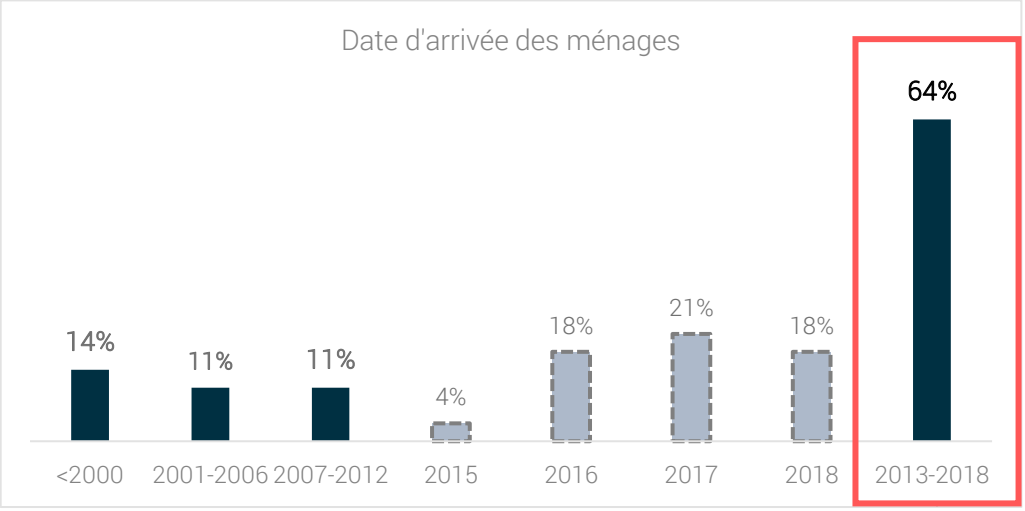
[10] On estime qu'au-delà de 30% le taux d'effort net (charges comprises) est relativement problématique et que le reste à vivre est faible une fois le loyer payé.

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 : près des 2/3 sont arrivés au cours des 5 dernières années.



Les nouveaux arrivants

Plus des 3/4 habitaient déjà Marseille avant leur arrivée, **dont la moitié dans le quartier**. Les raisons principales d'emménagement sont liées à des raisons familiales ou un manque de confort de l'ancien logement. Notons que 30% 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.

Dans l'hypothèse d'un relogement…

Dans cette partie, il s'agira de donner les premières clés de lecture dans un futur processus de relogement, au travers de 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 fragiles voire très fragilisés socialement. 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 C, 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 de la présence de squatteurs) nécessite de renoncer à une démarche « standardisée ». S'agissant des bénéficiaires d'un relogement, il conviendra de distinguer:

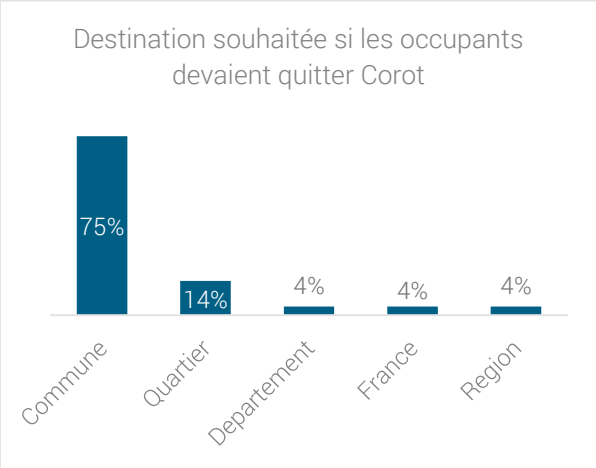
- **Les propriétaires occupants** : Dans le cas d'une expropriation, le propriétaire peut demander réparation soit sous forme d'une indemnité pécuniaire, soit en demandant à être relogé.
- **Les locataires** : il s'agit d'une atteinte au droit de jouissance (atteinte au droit personnel de jouir de la 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 locataires à proprement dits, titulaires d'un bail d'habitation, l'occupant doit également justifier que le logement constitue son habitation principale. Le relogement doit alors être envisagé.
- **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.

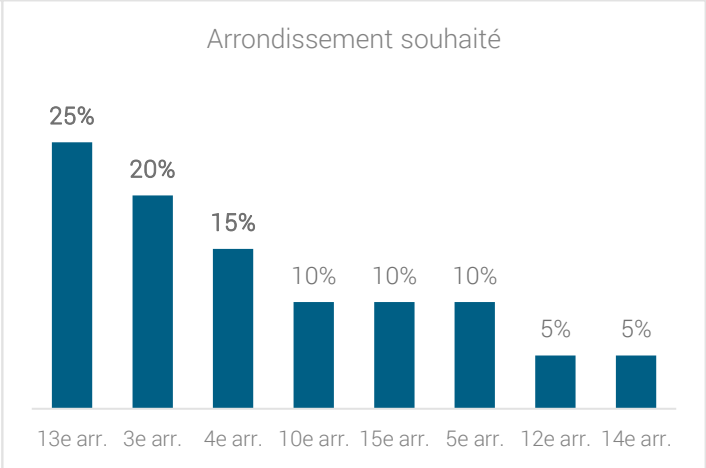
Afin d'apporter quelques éléments de cadrage à une éventuelle opération de relogement, les occupants ont été interrogés lors de l'enquête sur la destination souhaitée en cas de départ du Parc Corot.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

C'est le 13e arrondissement qui recueille le plus de réponses favorables sans grand écart avec d'autres arrondissements comme le 3e ou le 4e arrondissement. Plus de la moitié des interrogés ont cité les « quartiers Nord » comme lieu où ils ne souhaiteraient pas aller dont : Frais Vallon et Corot à plusieurs reprises. Tous n'exclus pas les quartiers Nord mais plutôt des cités difficiles et insécurisantes.

Cependant, autant sur le bâtiment « A », la majorité des habitants souhaitent rester dans les environs (le 13e arrondissement arrivant largement en tête), autant sur le « C » les réponses sont plus «diffuses », bon nombre d'occupants souhaitant des secteurs plus proches du centre (3,4, 5èmes arr.). Il est ainsi difficile ici d'établir des profils tant les réponses sont disparates.





Malgré la difficulté d'établir des profils, on remarque que **ceux ayant cité les quartiers Nord (13e, 14e et 15e) sont plus précaires** que les autres (peut-être plus dépendants de l'aide du voisinage, de leurs proches résidant aussi dans le quartier).

Ceux qui ont cité d'autres arrondissements sont des familles un peu moins précarisées qui très souvent veulent quitter les quartiers Nord ou du moins les quartiers sensibles.

Presque tous les occupants s'accordent à dire que la desserte en transport en commun sur le quartier est satisfaite (8/10). C'est souvent une exigence forte pour les habitants dans la mesure où beaucoup ne sont pas véhiculés, les quartiers mal desservis pouvant être écartés des choix de relogement pour cette raison. Ils sont un peu plus sévères sur la qualité des commerces dans le quartier qu'ils jugent toutefois globalement satisfaisants.

Ils sont nombreux (8/10) à exprimer le manque de sécurité et à être mécontents de l'ambiance dans le quartier. Sans surprise là encore, ils sont globalement très insatisfaits du manque de propreté et des espaces verts.

Les types de logements souhaités

En matière de types de logements souhaités, pour ceux qui occupent actuellement :

- Un **T3** :

Ils sont 50% à souhaiter conserver un T3, les autres aimeraient un logement plus grand de type T4 voire T5. Pour ces derniers, ce sont essentiellement des familles monoparentales qui ont 3 ou 4 enfants à charge.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

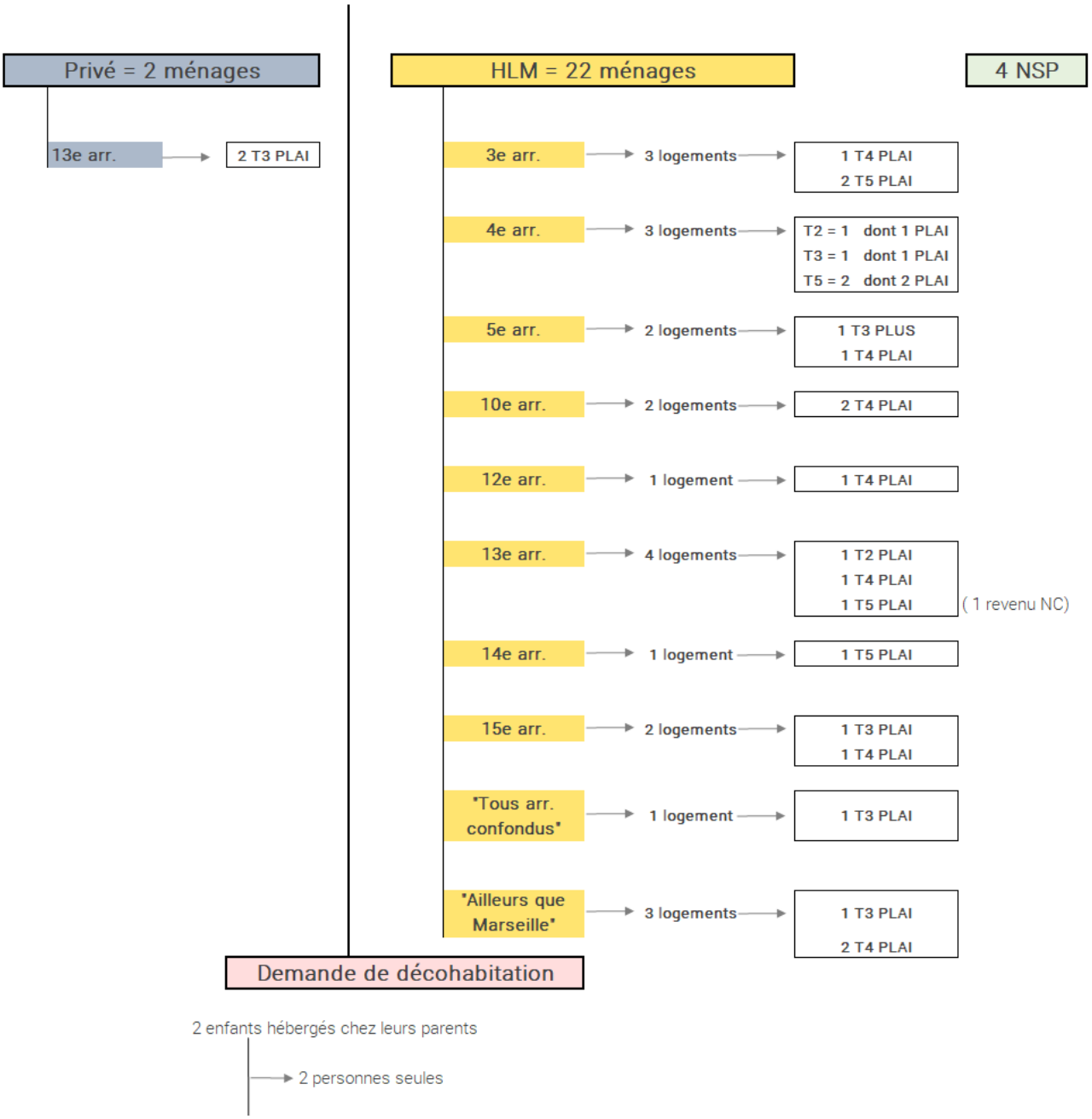
- Un T4 :

Ils sont 40% à vouloir conserver un T4, 20% souhaitent un logement plus petit (T2 ou T3) et 40% un T5.

Ceux qui veulent un logement plus petit sont des personnes qui n'ont pas ou plus d'enfant à charge et des taux d'effort actuellement élevés. Pour les choix de T5, ce sont majoritairement des couples avec des enfants en bas âge.

On peut donc penser que les typologies occupées actuellement ne correspondent pas toujours à la composition des ménages, les difficultés de mutation expliquant en partie ces inadéquations. En effet, beaucoup d'occupants du bâtiment C sont là « par défaut » en raison de leur situation économique.

Un des enjeux du relogement est de permettre aux ménages d'emménager dans un logement plus adapté en termes de typologie, de confort et de loyer. Afin d'avoir une vision plus précise, les demandes ont été analysées par arrondissement et par typologie de logement (*cf tableau ci-dessous*).



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

La très grande majorité (9/10) aimerait être relogée dans le parc social et 2 ménages seulement s'orienterait vers le parc locatif privé :

- 70% ont déjà déposé un dossier en ce sens (*dont 8/10 l'ont adressé directement chez un bailleur social,*). Tous 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 une notification en date de février 2018, et l'un a reçu un refus.

Ce constat illustre la volonté des occupants à quitter leur logement actuel, voire le quartier et trouver ailleurs des conditions d'habitat plus appropriées.

Des missions à anticiper

La maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages devra être une préoccupation importante, d'autant qu'on est face à des ménages très fragilisés.

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 niveaux de ressources des ménages à reloger et des caractéristiques du parc social sur le quartier, ou les arrondissements voisins.

Enfin, pour conclure et dans l'éventualité du relogement des occupants du bâtiment C, 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 souvent les mauvaises conditions d'habitat. Ce constat est aussi vérifié au travers du diagnostic technique.

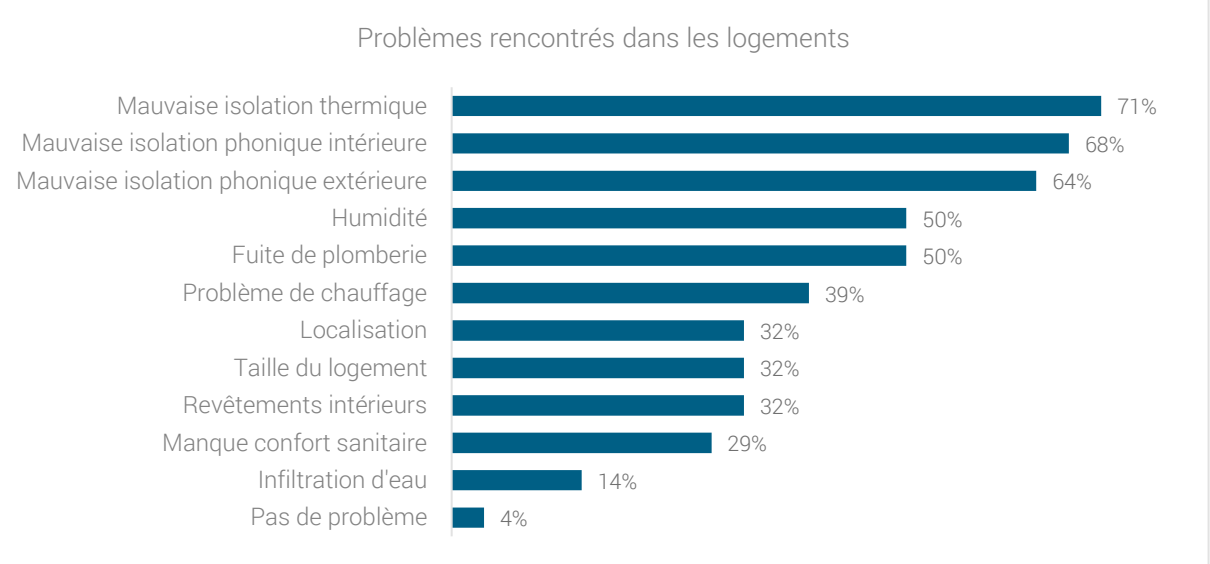
De nombreux problèmes de salubrité

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 C.

Le constat est mitigé. En effet, si quasiment toutes les parties communes sont très dégradées, l'état des logements est très hétérogène : certains logements ont été réhabilités en profondeur, quand d'autres sont indignes.

Ils sont chauffés par des installations individuelles mais 25% déclarent ne pas avoir de chauffage « fixe » (convecteurs mobiles).

60% des ménages interrogés se plaignent d'avoir trop froid en hiver et 40% trop chaud en été. Les menuiseries auraient été remplacées par des fenêtres isolantes dans 40% des cas seulement.



Dans ces conditions, l**es problèmes d'humidité sont récurrents : la moitié des ménages seraient concernés** (ces problèmes sont toutefois moins systématiques que sur le « A » où 8/10 ménages déclarent avoir de l'humidité dans leur logement).

Au final les occupants déclarent que l'isolation thermique (comme phonique) **fait largement défaut**.

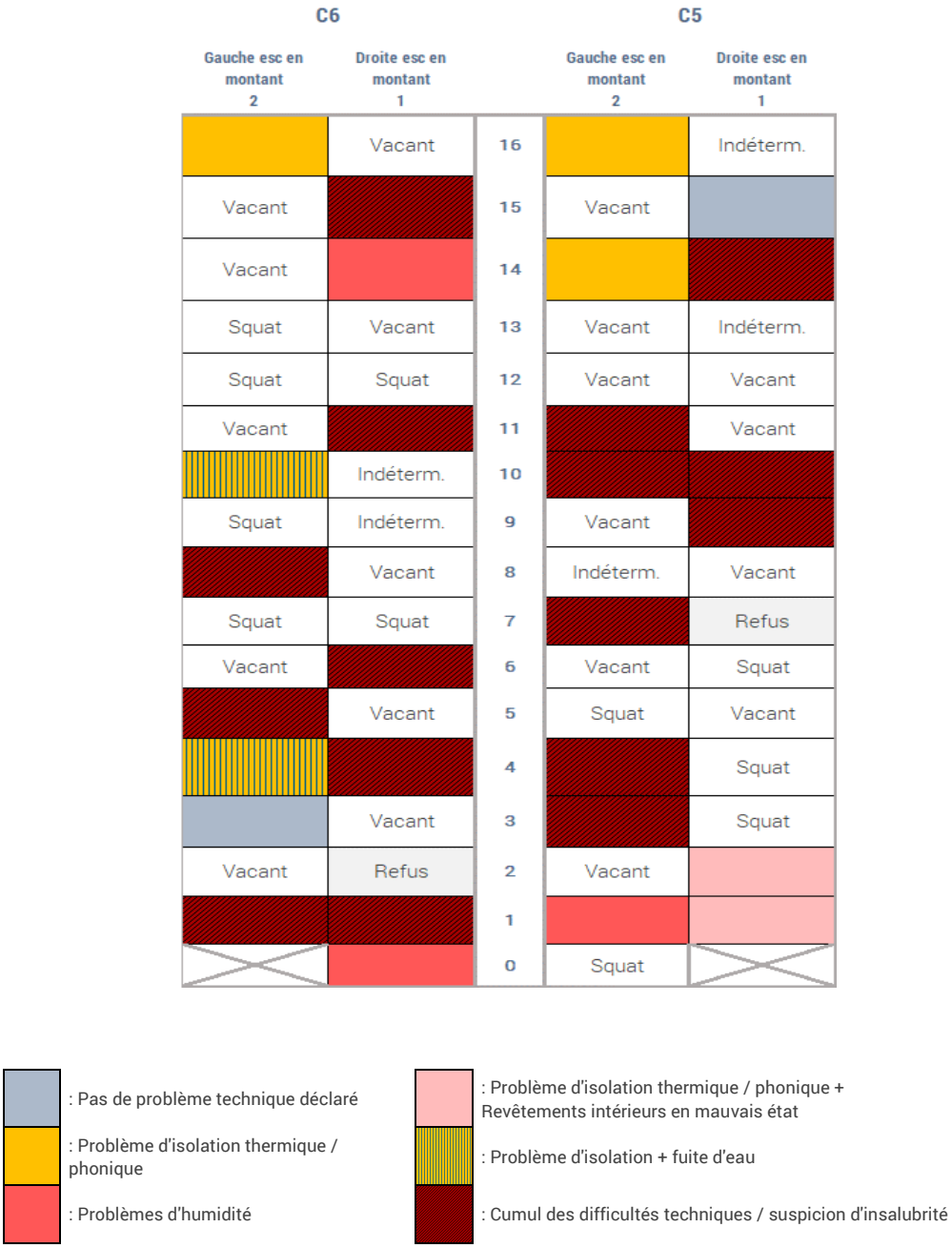
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les problèmes de plomberie sont également récurrents et le manque de confort sanitaire est lié entre autres à la vétusté des salles de bains et des réseaux d'eau.

Malgré la réhabilitation de certains logements, on constate une présomption d'indignité dans un grand nombre de logements ayant fait l'objet de l'enquête. En effet, on peut considérer que le cumul des désordres (humidité, manque de confort sanitaire, mauvaise isolation, infiltration d'eau et revêtements en mauvais état, etc.) illustre ce constat.

Si l'on observe le synoptique ci-dessous, plus de la moitié des logements ayant fait l'objet d'une enquête sont concernés. On pourrait aussi élargir l'analyse aux logements squattés pour lesquels les problèmes techniques semblent avérés et notamment de lourds dysfonctionnements électriques (liés aux branchements sauvages).

Problèmes techniques dans le bâtiment C (vue de façade)

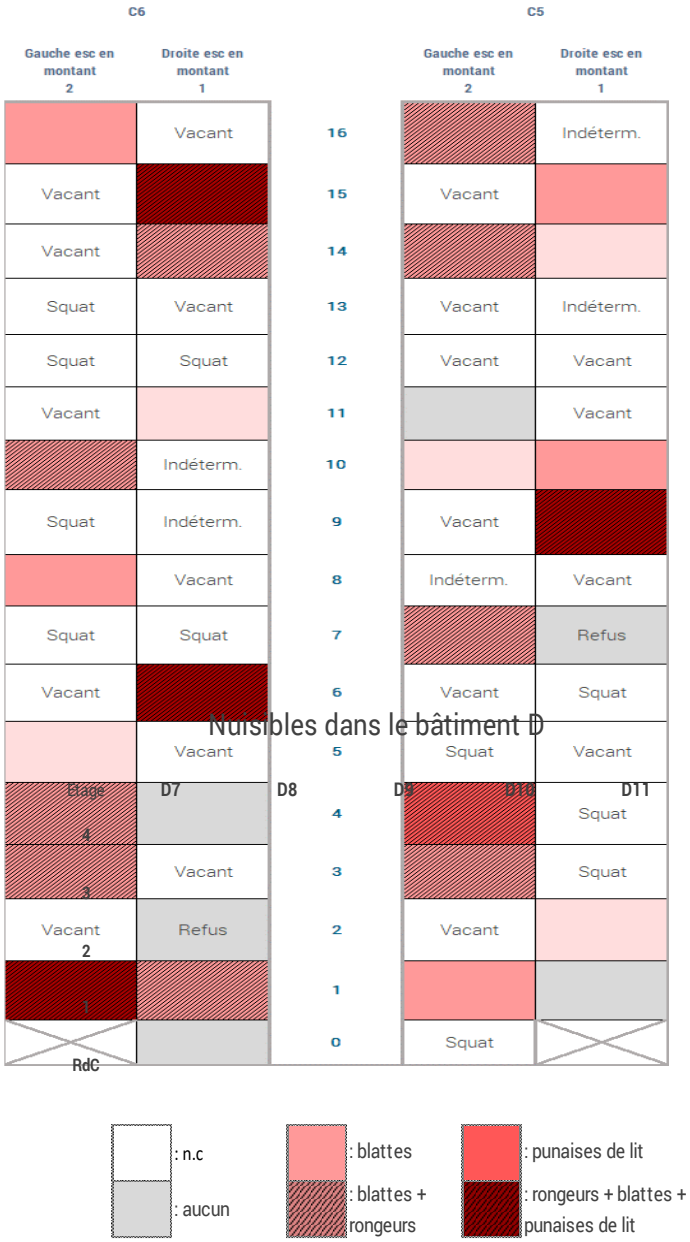


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- La présence de nuisibles et les problèmes de santé liés aux conditions d'habitat

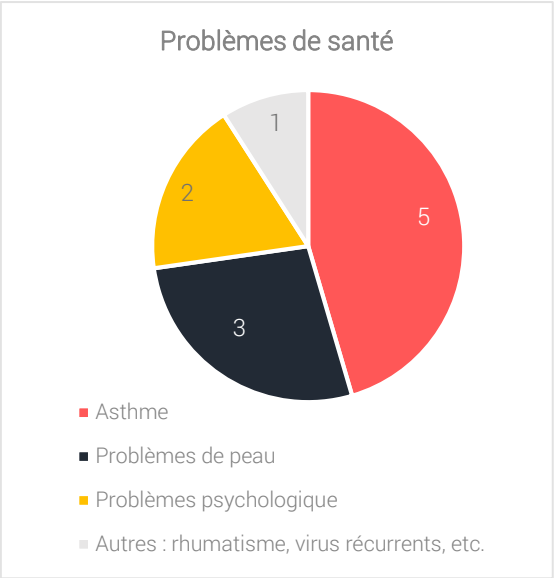
86% des enquêtés déclarent que leur logement est infesté de nuisibles. Si l'ensemble des bâtiments de la copropriété est concerné, les bâtiments A, C et E le sont particulièrement (plus des 3/4 des logements enquêtés). Ici, les 2 entrées sont touchées et on peut supposer que les logements squattés le sont tout autant. Les blattes, cafards et souris/ rats sont les plus cités.

Nuisibles dans le bâtiment C (vue de façade)



Nuisibles dans le bâtiment D

Enfin, **3 ménages sur 10 déclarent avoir des problèmes de santé** liés aux mauvaises conditions d'habiter. Parmi eux, les problèmes respiratoires et de peau sont les plus récurrents (cf. graphique ci-dessous).



Des dysfonctionnements aussi dans les parties communes

En parallèle du diagnostic alarmant des logements, les parties communes sont aussi particulièrement dégradées (*cf. diagnostic technique*).

Les façades du bâtiment C sont marquées par les **nombreux incendies** et par conséquent certains paliers en sont très fortement dégradés. **Les réseaux sont globalement en état d'usure avancée** :

- Les chutes d'Eaux Usées/Eaux Vannes présentent des fragilités et se déversent dans les caves ce qui constitue un risque sanitaire.
- Quant aux réseaux de gaz et d'électricité, ils présentent des risques en termes de sécurité lié aux branchements sauvages.

Enfin, les dispositifs de lutte contre l'incendie (éclairage de sécurité, ascenseurs, désenfumage…) ne sont pas satisfaisants.

L'état technique des parties privatives et communes est plutôt alarmant et la situation sanitaire est préoccupante.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONCLUSION

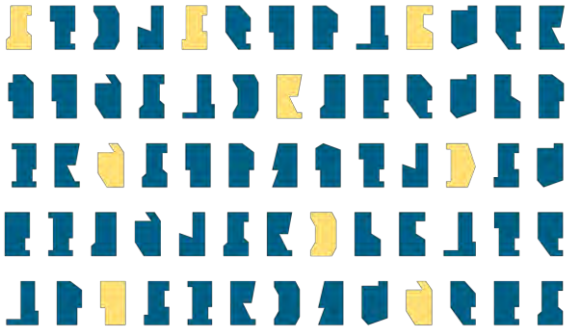
A l'instar du bâtiment A mais dans des proportions moindres, l'occupation du bâtiment C est marquée par la vacance de nombreux logements et une douzaine de logements squattés. Au total, seule la moitié des logements est occupée à titre de résidence principale de manière « régulière ».

Le bâtiment présente de nombreux désordres dans ses parties collectives, (*cf. diagnostic technique*) qui se répercutent dans les logements (réseaux dégradés, humidité…). Si le constat parait moins dramatique du fait de quelques logements rénovés, il reste globalement préoccupant : outre le manque d'isolation thermique inhérent à l'époque de construction de l'immeuble, de nombreux locataires ont clairement cité des problèmes d'humidité (50%), de fuite d'eau récurrentes (50%), d'absence de chauffage, (25%), etc. Le cumul de ces dysfonctionnements abouti à une suspicion d'indignité d'1/4 des logements, illustrée par ailleurs par des problèmes de santé dans près d'1/3 des ménages enquêtés.

Le bâtiment C est à grande majorité occupé par des locataires fragiles : 85% vivent sous le seuil de précarité, 2/3 sont sans emploi et 40% ne subsistent que grâce aux aides sociales.

La rotation des habitants y est importante puisque le 2/3 sont arrivés au cours des 5 dernières années. A la différence du bâtiment A, s'ils devaient envisager un relogement, seul 1/4 s'orienterait sur le secteur du 13^{e} arrondissement. Ici les souhaits de relocalisation sont plus disparates et près de la moitié s'orienteraient vers des secteurs plus centraux de Marseille (3, 4 et 5èmes arr.).

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°18

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 »

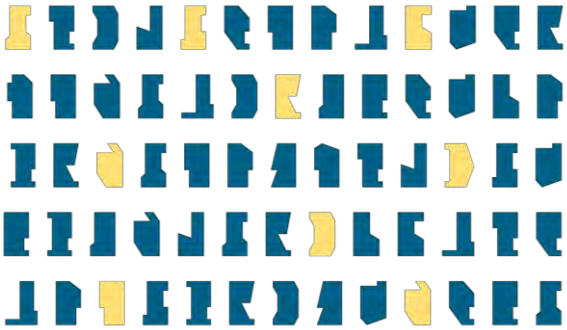
13ème arrondissement Marseille

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.		

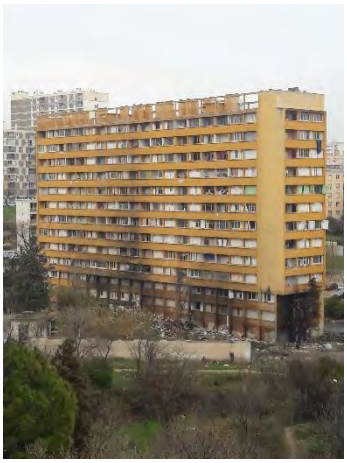
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

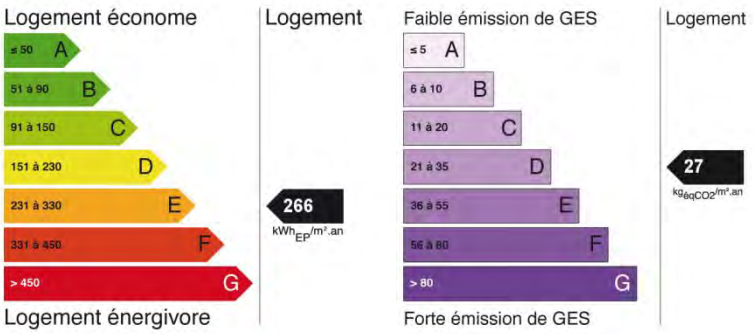
Et sur un logement de type T3-70 m², situé en étage intermédiaire et pignon, orienté Est/Ouest, avec les modes de chauffage et d'eau chaude sanitaire suivants :

- 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).

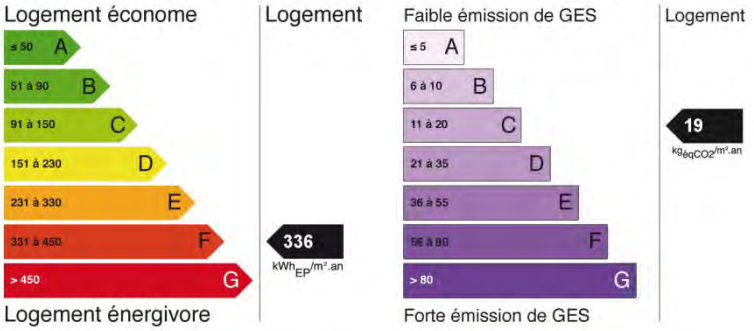
Des simulations sur un logiciel thermique ont permis de déterminer les étiquettes suivantes :

Attention, ces étiquettes de type DPE ne sont pas réglementaires. Elles sont affichées à titre indicatif.

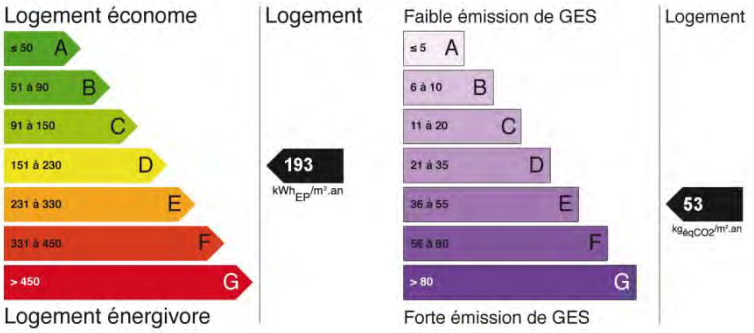
Ensemble des bâtiments – Chauffé à 20°C



Logement type 70 m² - Tout électrique – Chauffé à 20°C

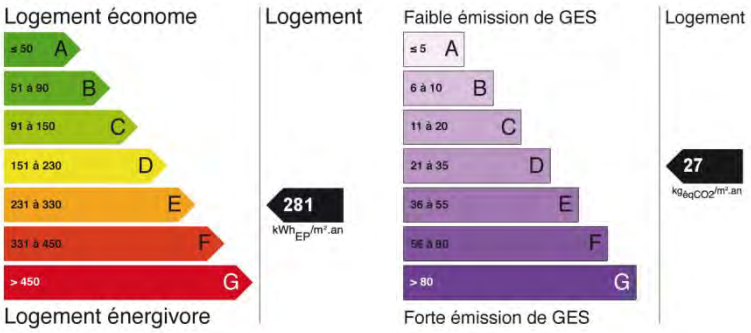


Logement type 70 m² - Tout gaz – Chauffé à 20°C

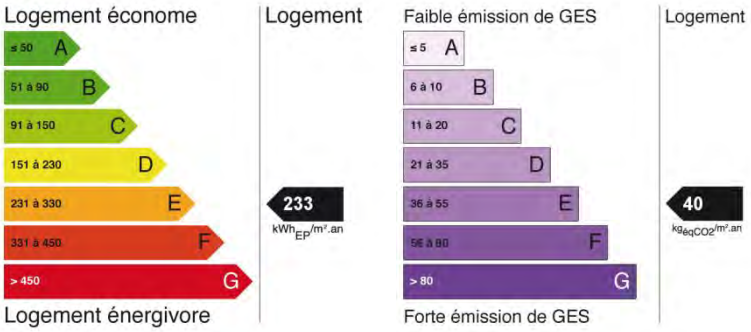


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Logement type 70 m² - Chauffage électrique / ECS gaz – Chauffé à 20°C



Logement type 70 m² - Chauffage gaz / ECS électrique – Chauffé à 20°C

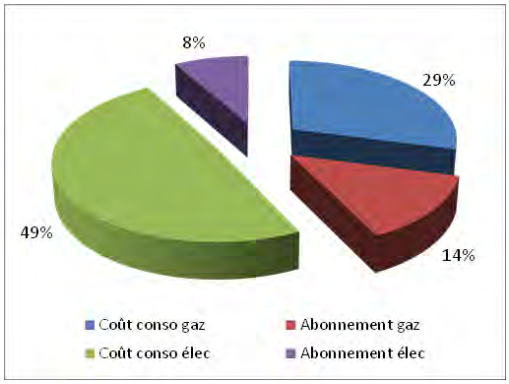


Le budget énergétique Chauffage / Eau chaude sanitaire

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.

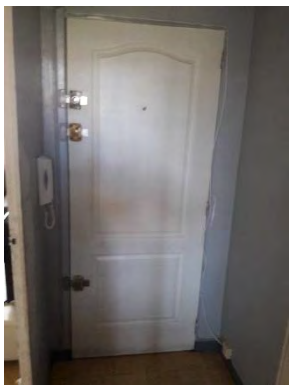
Les cages d'escaliers doivent constituer une zone sécurisée en cas d'incendie (évacuation des personnes). Actuellement, les portes desservant les logements et les communs n'assurent aucun degré coupe-feu.

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**.

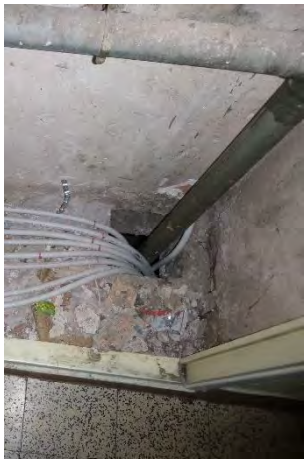
Il convient de **déboucher les pieds de colonnes et de s'assurer que la prise d'air ait lieu depuis l'extérieur** et non depuis les caves. **Il est urgent de remédier au risque de chute mortelle** soit en remplaçant et/ou sécurisant les portes, soit en procédant à la mise en œuvre de recoupements perforés (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

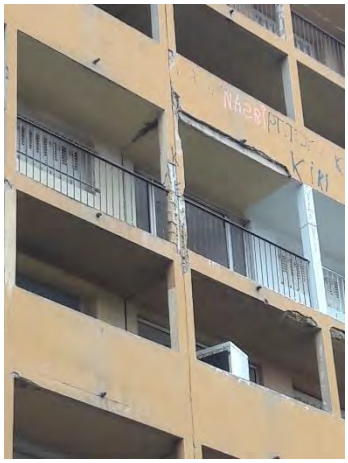
De nombreuses épaufrures sont visibles sur **les bétons** en façade et sur les corniches. Ces dégradations n'ayant pas ou peu été stoppées, les aciers (originellement peu enrobés) ont été mis à nus en de nombreux endroits provoquant des fragilités encore plus importantes par phénomène d'éclatement des 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. .

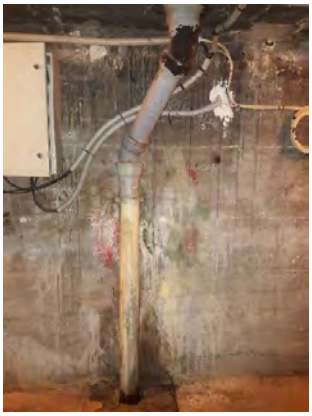


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

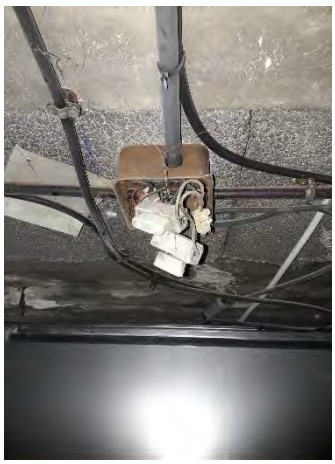
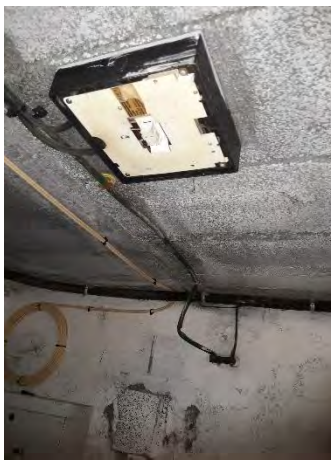


Courants forts (parties communes)

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.

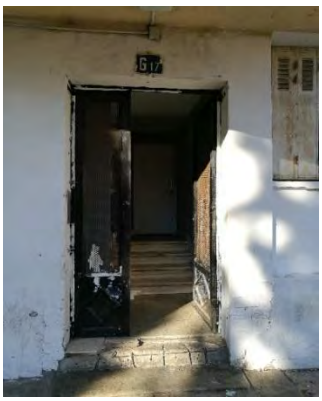
L'intensité lumineuse et les dispositifs d'éclairage sont également très disparates au sein de cet ensemble résidentiel.

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**.

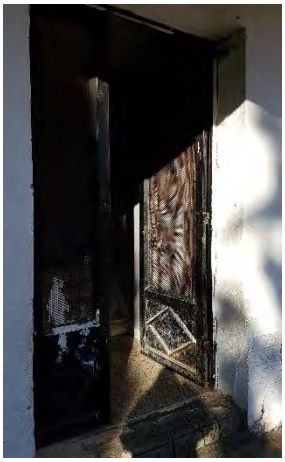
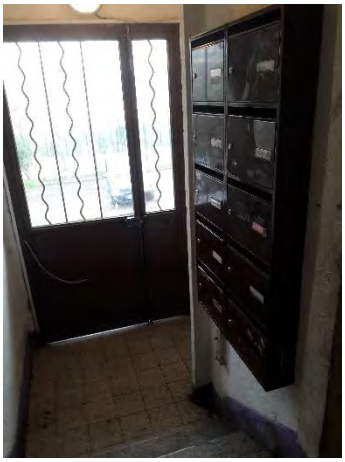
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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.

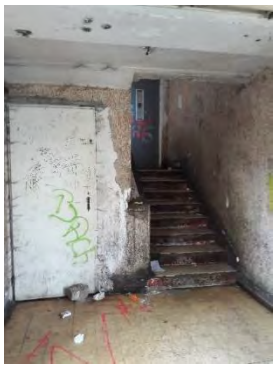
Il est nécessaire, pour un bon entretien, de régulièrement **purger la rouille et d'appliquer une couche protectrice de peinture antirouille adaptée aux exigences de l'immeuble**.

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.

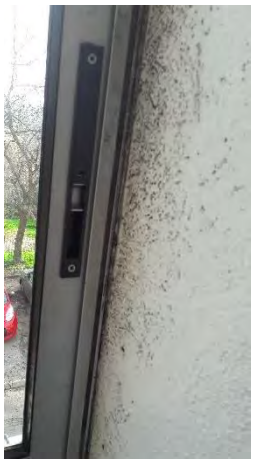
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

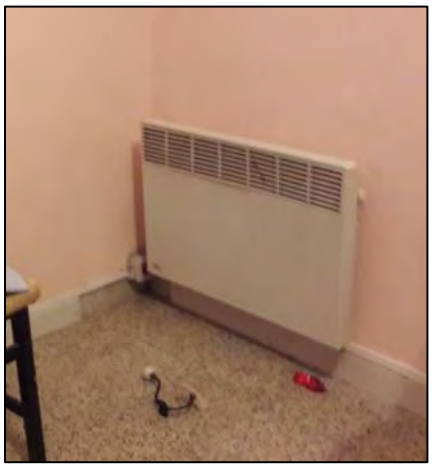
Ventilation (parties privatives et parties communes)

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°19

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

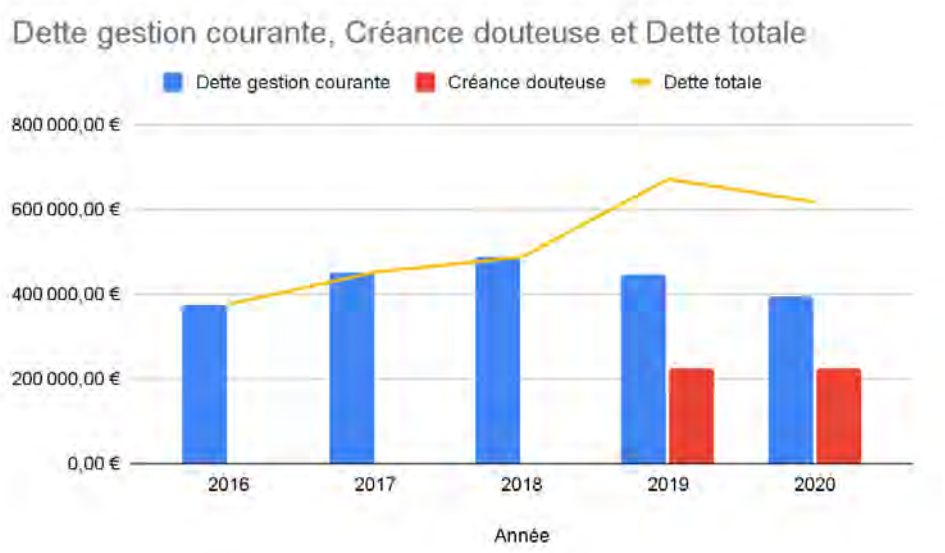
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

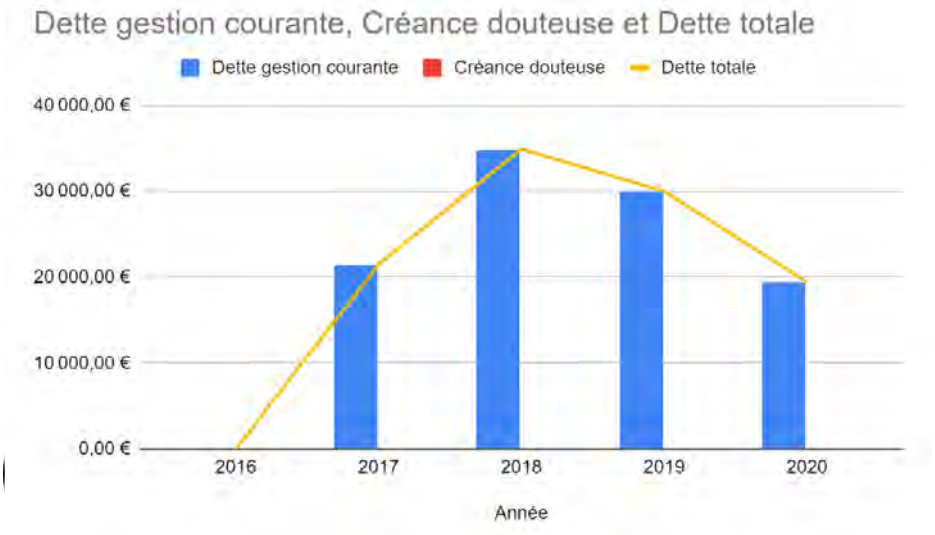
Le niveau de dettes sur la copropriété ne baisse pas depuis 2016 et reste stable autour d'1 million d'€uros. De plus, le niveau de créance douteuse à fortement augmenté pour atteindre 406 000 € soit 40% des impayés et de la dette totale qui ne seront probablement pas récupérés par la copropriété et que 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.

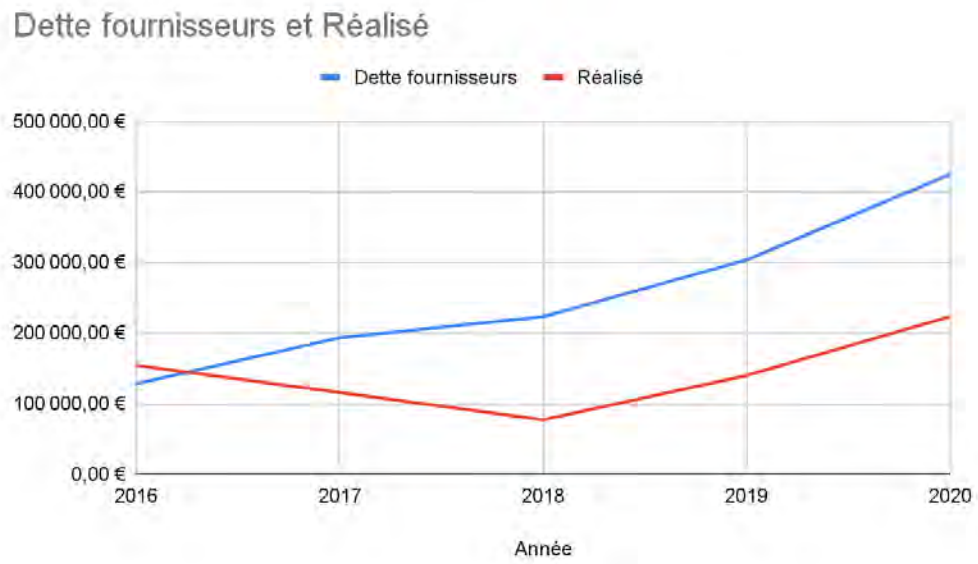
- Bâtiment D



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

- Bâtiment C



La dette fournisseur ne fait qu'augmenter depuis 2016 pour dépasser les 400 000 € soit 2 fois les dépenses réelles annuelles.
De plus, même lorsque le réalisé à baissé en 2018, la dette a continué à augmenter.

- Bâtiment D

La dette fournisseur est très faible sur cette copropriété. En effet, elle est inférieure à 2 000 € et ne représente que 6% du budget. Il doit certainement s'agir de factures arrivées et saisies en fin d'exercice et qui n'ont pu être réglées avant la clôture des comptes.
De ce fait , la situation bancaire positive de la copropriété vu précédemment permettra de faire face à cette dette facilement.

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°20

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 C PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/66

JUGE
Madame Anne-Marie SOMNIER

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 C 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 C, ci-après SDC C, compte 66 lots d'habitation ainsi que 66 caves (non accessibles) ;

Que depuis sa désignation, l'exposant a pu constater dans son premier rapport :

- L'état de délabrement matériel avancé du bâtiment (canalisations d'alimentation en eaux nécessitant d'être remplacées, canalisations d'évacuations des eaux usées générant régulièrement des fuites, électricité des communs piratés et régulièrement dégradés, présence de rongeurs et de nuisibles en nombre important)
- Un problème de salubrité général aux alentours du bâtiment C avec des dépôts de détritus et encombrants dans l'immeuble et dans ses alentours

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 117 habitants, hors squats, et que :

- seuls 5 occupants se sont déclarés copropriétaires occupants ;
- 22 se sont déclarés locataires
- 21 logements seraient vacants
- 11 seraient probablement squattés

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- 7 ont un statut incertain

Que le bâtiment C présente manifestement toutes les caractéristiques d'un bâtiment insalubre et que le diagnostic CITEMETRIE fait apparaître que :

- près de 86 % des logements se sont déclarés infestés de nuisibles ;
- 50 % des logements ont déclaré avoir des problèmes d'humidité
- 32 % des ménages ont déclaré avoir des problèmes de santé liés aux conditions d'habitat
- 25 % 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 et ce en dépit des différents enlèvement effectués ;

- Incendie d'un appartement en mars 2017 ayant endommagé la cage d'escalier
- Interventions sur les ascenseurs régulièrement dégradés ;
- Interventions sur les canalisations régulièrement dégradées
- Branchement pirate sur les réseaux EDF ;
- Problèmes de squats ayant donné lieu à la constitution d'une sorte de milice constitué de copropriétaires qui récupèrerait les appartements ;

Que les fonds dont dispose l'administrateur provisoire sont totalement alloués aux interventions récurrentes sur les ascenseurs en raison de dégradations, sur les problèmes de canalisations également récurrentes

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 C dispose au 3 août 2018 de 15.932 euros de trésorerie ;

Que le SDC C rencontre de grandes difficultés 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 538.169 euros de comptes de copropriétaires
- Solde créditeur plus de 656.399 à titre de provisions sur travaux votés et jamais réalisés

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 C 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 ;

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 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 la désignation d'un expert ;

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 C;

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°21

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

16/01124

AFFAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES IMMEUBLE C PARC COROT

NUMERO DE GREFFE
17/66

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 C du Parc Corot ;

Désignons en qualité d'experts Messieurs Richard CARTA et Luc CHAMOUREAU, 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 31/08/16

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°22

Assignation délivrée le 26 mars 2019 par le cabinet AJAssociés aux fins de faire désigner des experts judiciaires sur le bâtiment C 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° 19537 – Aff. : AJASSOCIES – SDC PARC COROT C

COPIE

SCP REMUZAT & ASSOCIES
Fabrice DUBAIL - Gilles SORINI - Camille CHABAUD
[illegible] - Thomas GENISSIEUX
[illegible] - Boris ROTH,
[illegible]
[illegible] MARSEILLE
Tél. 04.91.33.57.95 - 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 C 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 C 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

Quelle Tour La Marseillaise 2 Rd Pas Paderewski 13002 Marseille et Quai Lazaret

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 Juge **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.

[Pièce n°1]

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

II. Le Syndicat des copropriétaires du bâtiment C, ci-après SDC C, compte 66 lots d'habitation.

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 C.

Le dernier rapport de CITEMETRIE précise en conclusion :

> A l'instar du bâtiment A mais dans des proportions moindres, l'occupation du bâtiment C est marquée par la vacance de nombreux logements et une douzaine de logements squattés. Au total, seule la moitié des logements est occupée à titre de résidence principale de manière « régulière ».
>
> Le bâtiment présente de nombreux désordres dans ses parties collectives, (*cf. diagnostic technique*) qui se répercutent dans les logements (réseaux dégradés, humidité...). Si le constat parait moins dramatique du fait de quelques logements rénovés, il reste globalement préoccupant : outre le manque d'isolation thermique inhérent à l'époque de construction de l'immeuble, de nombreux locataires ont clairement cité des problèmes d'humidité (50%), de fuite d'eau récurrentes (50%), d'absence de chauffage, (25%), etc. Le cumul de ces dysfonctionnements abouti à une suspicion d'indignité d'1/4 des logements, illustrée par ailleurs par des problèmes de santé dans près d'1/3 des ménages enquêtés.
>
> Le bâtiment C est à grande majorité occupé par des locataires fragiles : 85% vivent sous le seuil de précarité, 2/3 sont sans emploi et 40% ne subsistent que grâce aux aides sociales.
>
> La rotation des habitants y est importante puisque le 2/3 sont arrivés au cours des 5 dernières années. A la différence du bâtiment A, s'ils devaient envisager un relogement, seul 1/4 s'orienterait sur le secteur du 13e arrondissement. Ici les souhaits de relocalisation sont plus disparates et près de la moitié s'orienteraient vers des secteurs plus centraux de Marseille (3, 4 et 5èmes arr.).

[Pièce n°2]

Il stigmatise, en outre, une présomption d'indignité dans la quasi-totalité des logements, des réseaux en état d'usure très avancé, avec des problèmes d'humidité récurrents (page 23), la prolifération de nuisibles, de nombreux incendies (page 25), un état technique des parties privatives et communes alarmant et une situation sanitaire préoccupante (page 26).

Ce bâtiment présente manifestement, toutes les caractéristiques d'un bâtiment insalubre.

Le SDC C dispose,au 4 mars 2019, de 21 318.85 € de trésorerie.

Le SDC C 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 550 000.00 € de comptes de copropriétaires ;
- Solde créditeur à l'égard de la SEM (fournisseur d'eau) 150 000.00 € au 31 décembre 2018, factures impayées depuis 2013.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C 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 370 000.00€.

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 du syndicat. »*

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 23 juillet 2018, Monsieur le Président de la Métropole a autorisé l'exposant à vous saisir en vue de cette désignation**[Pièce n°3]**.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

garantir la santé et la sécurité des occupants, ainsi que les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

En fonction des conclusions du rapport de l'expert, l'exposant pourra alors solliciter l'état de carence du SDC C.

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°4]**.

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°5]**.

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 C 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 C, octobre 2018

3) Lettre METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / Maître Vincent GILLIBERT, Administrateur judiciaire, du 23 juillet 2018

4) Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE du 31 août 2018 de désignation des experts

5) 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 C du Roc
Court représenté par son syndic en exercice
la SARL AT Associés prise en la personne
de Maître Nicolas et Maître DESHAYES
ès qualité d'administrateur provisoire
Résidence Ribes
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 6954 719.146 7 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 Mme Lopez Annick **Qualité :** Gestionnaire
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 3 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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°23

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°19/317

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 19/01545 - N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNT

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 C 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

représenté par Maître BAINVEL, avocat au barreau de MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE DU LITIGE

Exposant 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 C du Parc Corot, avec une mission élargie, qu'elle a constaté depuis sa désignation l'état de délabrement avancé du bâtiment C 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 C 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 370.000 euros, la SELARL AJASSOCIES, administrateurs judiciaires, es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment C du Parc Corot, a fait assigner en la forme des référés, par acte d'huissier en date du 26 mars 2019 (procédure n°19/1545) , le syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment C 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 C 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 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*

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 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 C 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,

-établir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment C 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

-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 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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°24

Rapports d'expertises déposés le 21 juillet 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 C METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
Ordonnance de référé	du 10 avril 2019
	RG N°19/01545
Demanderesse	SELARL AJASSOCIES
Défendeurs	Syndicat des copropriétaires du Parc Corot – Bâtiment C représenté par AJASSOCIES – Administrateur Judiciaire Métropole Aix Marseille Provence
Lieux du litige	**Parc Corot – Bat C** 130, avenue du Parc Corot – 13013 Marseille

RAPPORT D'EXPERTISE

En date du 21 juillet 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. PIECES COMMUNIQUEES A L'EXPERT	5
4. DESCRIPTIF DU « PARC COROT – Bâtiment C »	6
5. ETAT DESCRIPTIF ET QUALITATIF DE L'ETAT DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT C	8
6. TRAVAUX NECESSAIRES POUR GARANTIR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS	9
7. ESTIMATIF DU COUT DES TRAVAUX NECESSAIRES	11
8. DESORDRES CONSTATES DANS LES PARTIES PRIVATIVES AFFECTANT LA SECURITE ET LA SANTE DES PERSONNES	12
9. REPONSE AUX DIRES DES PARTIES	12
10. CONCLUSIONS	12
ANNEXE PHOTOGRAPHIQUE	14

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 C 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 Luc-René CHAMOULEAU et seront traités par ses soins dans un pré-rapport séparé et annexé.

***

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 C 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

Prendre 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 C
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 C en R+16 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.

- 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. PIECES EXAMINEES PAR L'EXPERT

Se faire remettre tous documents utiles à la solution du litige,

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 C 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 :
Dossier de Permis de Construire conservé aux Archives Départementales sous les côtes 165 W 170 – 165 W 817 et 165 W 949

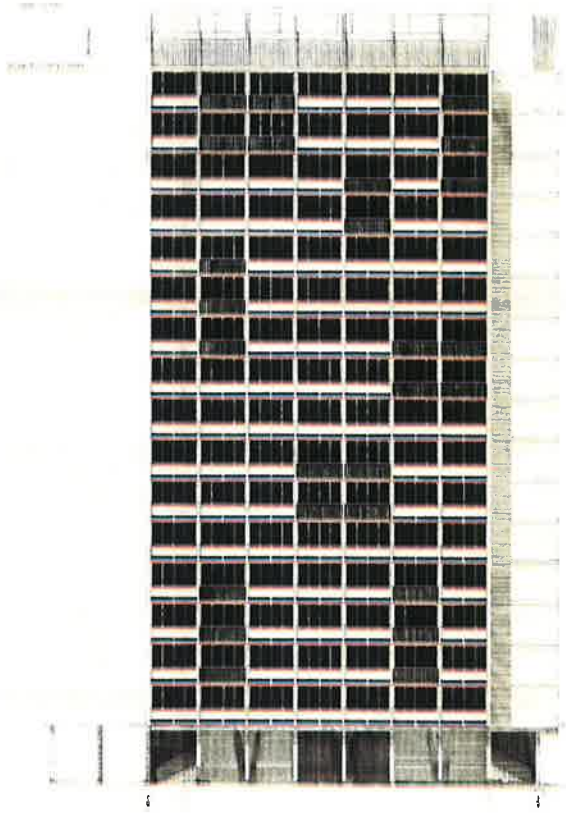
Annexe 6 :
Dire de Maître BAINVIEL du 24/03/2020

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

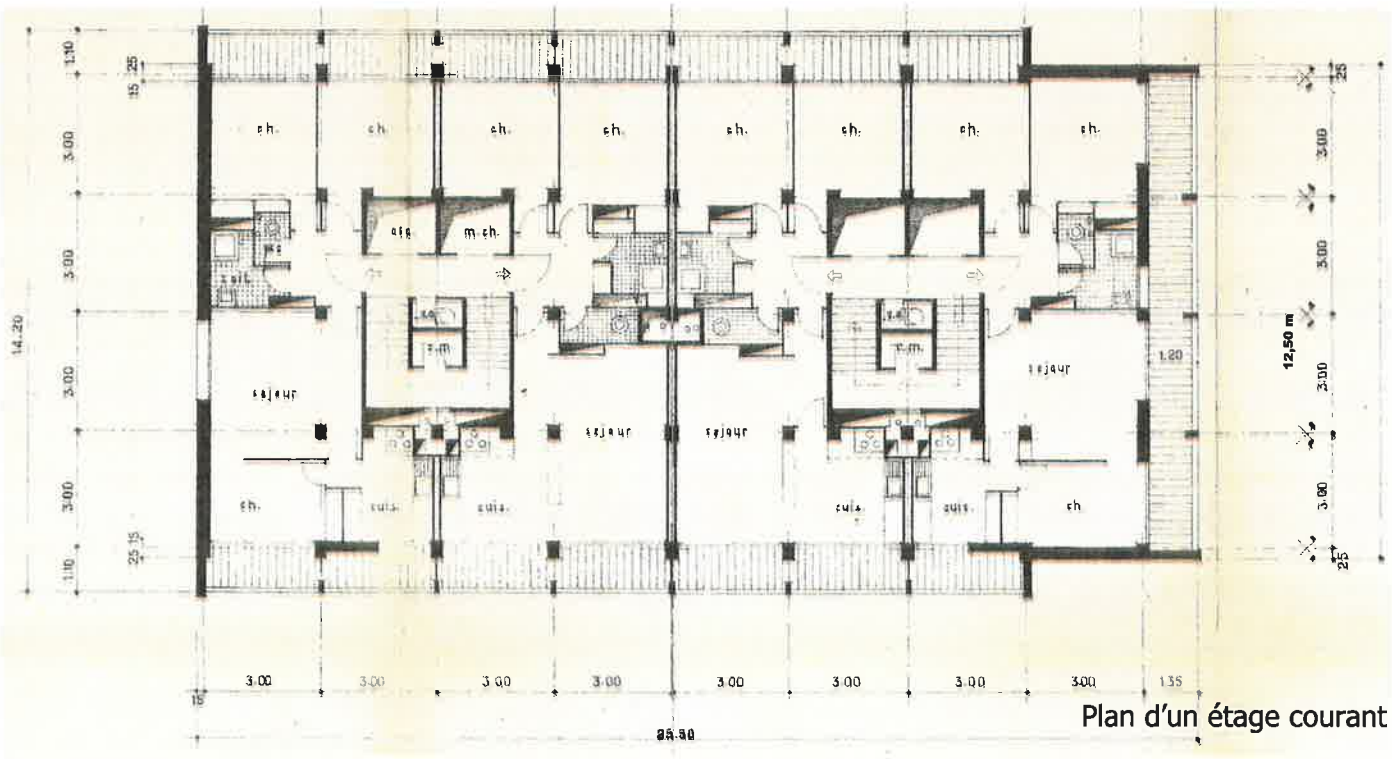
4. DESCRIPTION DU « Parc COROT – Bâtiment C »

PARC COROT – Bâtiment C
130, avenue Corot – 13013 Marseille

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Emprise : 352 m2
Étages : R+16
Surface hors œuvre brute : environ 5 984 m2
Logements : 64
+ Caves : environ 684 m2



Plan d'un étage courant

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

Planche : 2

1- Gros œuvre désordres :

- 12 cellules sinistrées par un incendie - enduit détérioré - superficiel (planches : 3 - 4)

Accès aux 2 portes d'immeubles à l'est

1- aucune huisserie

(planche : 5)

Pignon nord

1- quelques épaufrures de béton - ensemble sain

(Planches : 6- 7)

Façade ouest

Planches : 8 - 9 - 10 - 11

1- Gros œuvre désordres :

Quelques fissures sans gravité en niveau 1 dans le garde-corps (planches 10 - 11)

2 - rez-de-chaussée enduit dégradé

Pignon sud

Planches 12 - 13 - 14

1- traces d'incendie aux deux derniers étages - superficiel (planche : 12)

2 - rez-de-chaussée enduit dégradé (planche 14)

Gaines techniques

Toutes les gaines techniques :

- Courant fort, courant faible : huisseries délabrées sans fermeture, ont été pillées ou sont très dangereuses avec des branchements anarchiques (planches : 15 - 16) - les connexions avec les appartements sont non conformes (planches : 24 et 25)
- gaz : hors service - encombrées de déchets domestiques (planche 17)
- Alimentation eau en service
- Évacuations EU très vétustes - 1959

Halls d'entrée et cages d'escalier

Planches 20 - 21 - 22 - 23

Les halls d'entrée et les cages d'escalier présentent le même niveau de vétusté aggravé :

- boites à lettres détruites
- portes détruites

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- installations minuterie - peintures toutes les huisseries à refaire entièrement
- état général des escaliers et paliers : (Planches : 24 à 29) la quasi-totalité des portes palières ne sont pas coupe-feu ½ heure et nécessitent un remplacement complet du bloc-porte.

Ascenseurs
Le jour de notre visite un seul ascenseur fonctionnait.
Compte tenu de la vétusté de l'ensemble il est certain que les ascenseurs devront faire l'objet d'une restauration sérieuse.

Couverture :
Il n'a pas été possible de visiter le toit terrasse de l'immeuble. Nous savons par le diagnostic technique de novembre 2018 réalisé par CHRONOS CONSEIL que l'état des étanchéités correspondait à l'étanchéité d'origine considérée comme très vétuste et sans isolation thermique.

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 ;

Le problème de la sécurité est crucial dans ce bâtiment :

1- Les deux cages d'escalier ne sont pas encloisonnées. Il est impensable, même avec la création d'orifices au dernier étage d'envisager une ventilation correcte des escaliers en cas d'incendie.
Or cet immeuble compte 16 étages sans aucune coursive extérieure.

2 - Ces cages d'escalier sont équipées de gaines gaz avec des compteurs sans aucune protection. Ce dispositif est dangereux.

3 - Les gaines électriques sont pillées et les branchements anarchiques créent des surtensions avec des câbles mal dimensionnés.

4 - La majorité des blocs-portes palières ne sont pas coupe-feu ½ heure.

Tout ceci est dangereux et met en péril la sécurité les habitants.
Si les difficultés de gestion des fluides ou de portes peuvent être solutionnées par des travaux, il apparaît qu'aucuns travaux ne peut raisonnablement solutionner le problème de la sécurité incendie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Certes, une colonne sèche est disponible dans chaque escalier, mais en admettant que leur état soit correct pour une utilisation en cas de sinistre, l'exiguïté des escaliers et le fait qu'ils ne sont pas encloisonnés les rend particulièrement dangereux en cas d'évacuation des 16 étages (soit 32 familles par escalier).

Les structures béton sont solides et ne présentent pas d'indice de désordres importants.

Le bâtiment C se trouve dans un stade avancé de délabrement.
La rénovation complète de toutes les alimentations eau potable, électricité et télécom sont indispensables à la santé et la sécurité des occupants.

Les équipements de cuisine (électricité et gaz) dans les parties privatives sont très dangereux et nécessitent des réfections complètes (planches 32 - 33 - 34).

Les ventilations des cuisines sont inappropriées (planches 35 - 36-37). On ne trouve pas d'entrées d'air basses règlementaires pour l'équipement gaz de ville.

Les habitants se chauffent avec des convecteurs électriques dont l'installation est inappropriée (planches 38 - 39 - 40).

À cause des fuites récurrentes, les planchers sous les salles de bain et les sanitaires présentent des désordres structurels localisés (planches : 41 - 42).

La quasi-totalité des fenêtres n'assurent qu'une très faible isolation du froid et sont incompatibles avec le coût élevé de consommation électrique des convecteurs qui équipent les logements visités.

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 chauffage électrique par nature couteux en consommation énergie.

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	10 000,00	10 000,00
Façade est				
travaux de peinture optionnels				
Pignon nord				
travaux de peinture optionnels				
Façade ouest				
enduit en rez-de-chaussée optionnel				
Façade sud				
travaux de peinture optionnels				
Gaines techniques/réseaux				
Courant fort + faible + huisseries	U	2	20 000,00	40 000,00
Alimentation gaz + huisseries	U	2	10 000,00	20 000,00
purge et réfection évacuations sanitaires	U	4	16 000,00	64 000,00
2 Halls d'entrée et 2 cages d'escalier				
réalisation des portes	U	2	5 000,00	10 000,00
boites à lettres	U	64	300,00	19 200,00
installations minuterie	U	2	14 000,00	28 000,00
peintures complète des murs plafonds et garde-corps	m2	1000	17,00	17 000,00
diverses petites maçonneries	U	1	10 000,00	10 000,00
remplacement des portes d'accès aux appart.	U	64	1 200,00	76 800,00
Ascenseurs				
restauration complète.	U	4	30 000,00	120 000,00
toiture terrasse				
dépose générale des étanchéités	m2	352	25,00	8 800,00
Étanchéité multicouche complète du toit	m2	352	50,00	17 600,00
Installations de chantier - gardiennage	U	1	20 000,00	20 000,00
			total € HT	461 400,00
			TVA 10%	46 140,00
			total €TTC	507 540,00

Durée prévisible des travaux : 6 mois

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

Les appartements visités lors de l'accédit présentent des états variables de conservation.
Cependant on peut préciser les constantes suivantes :

Sont à refaire en totalité ou d'une façon majeure :

- Les équipements de cuisine
- Les installations électriques
- la production individuelle d'eau chaude
- Le chauffage individuel
- Les menuiseries extérieures sont très vétustes et doivent être remplacées
- L'isolation thermique est défaillante et pose un problème de coût du chauffage en hiver.

9. REPONSE AUX DIRES

J'ai tenu grand cas dans mon rapport des observations et des dires des parties.

10. CONCLUSION

Conclusion n°1 :
Concernant l'état qualitatif des parties communes, il apparaît que les façades sont en état correct de conservation.
La couverture nécessite une reprise des étanchéités.
Tous les réseaux sont à remplacer dans les parties communes.
Tous les équipements (huisseries, minuteries...) sont à réaliser à neuf.
Les quatre ascenseurs doivent faire l'objet d'une réhabilitation complète.

Conclusion n°2 :
Le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé à 507 540 €TTC auquel il faut ajouter les frais de maîtrise d'œuvre s'élevant à 50 700 €TTC (10% du montant des travaux).

Soit un montant total de travaux estimé à 558 294 €TTC (dont TVA 10%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Conclusion n°3 :
Ces travaux envisagés ne garantissent pas une parfaite sécurité des habitants au regard des deux cages d'escalier dont la configuration, sans encloisonnement ni ventilations et avec des gaines de fluides aussi vulnérables, demeurera toujours dangereuse pour les 64 familles.

Conclusion n°4 :
Au titre des constatations utiles à la résolution du litige, le coût élevé des ouvrages à prévoir doit être mis en adéquation avec l'état financier de la copropriété mis en évidence dans le rapport du co-expert CHAMOULEAU joint en annexe.

En outre, la quantité et la nature des désordres importants mis en évidence dans le présent rapport peuvent amener le Tribunal à s'interroger sur l'existence d'une carence du syndicat des copropriétaires relative à l'entretien de cet immeuble.

//

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 21 juillet 2020
par l'architecte soussigné,
expert désigné pour ce que de droit.

193, rue de Rome • SIREN 478 858 734 • 13006 Marseille • Société d'Architecture CARTA Architectes Ordre National des Architectes S 6174 • Sarl au Capital de 10.000 Euros

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

PHOTOGRAPHIES Accédit du 04/03/2020	**Parc Corot – Bâtiment C** **130 avenue Corot** **13013 Marseille** **Richard CARTA - expert**
Ordonnance	du 10 avril 2019
N°RG	**19/015445**
Demanderesse	**SELARL AJASSOCIES**
Défendeurs	**SDC du Parc Corot – Bâtiment C** 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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

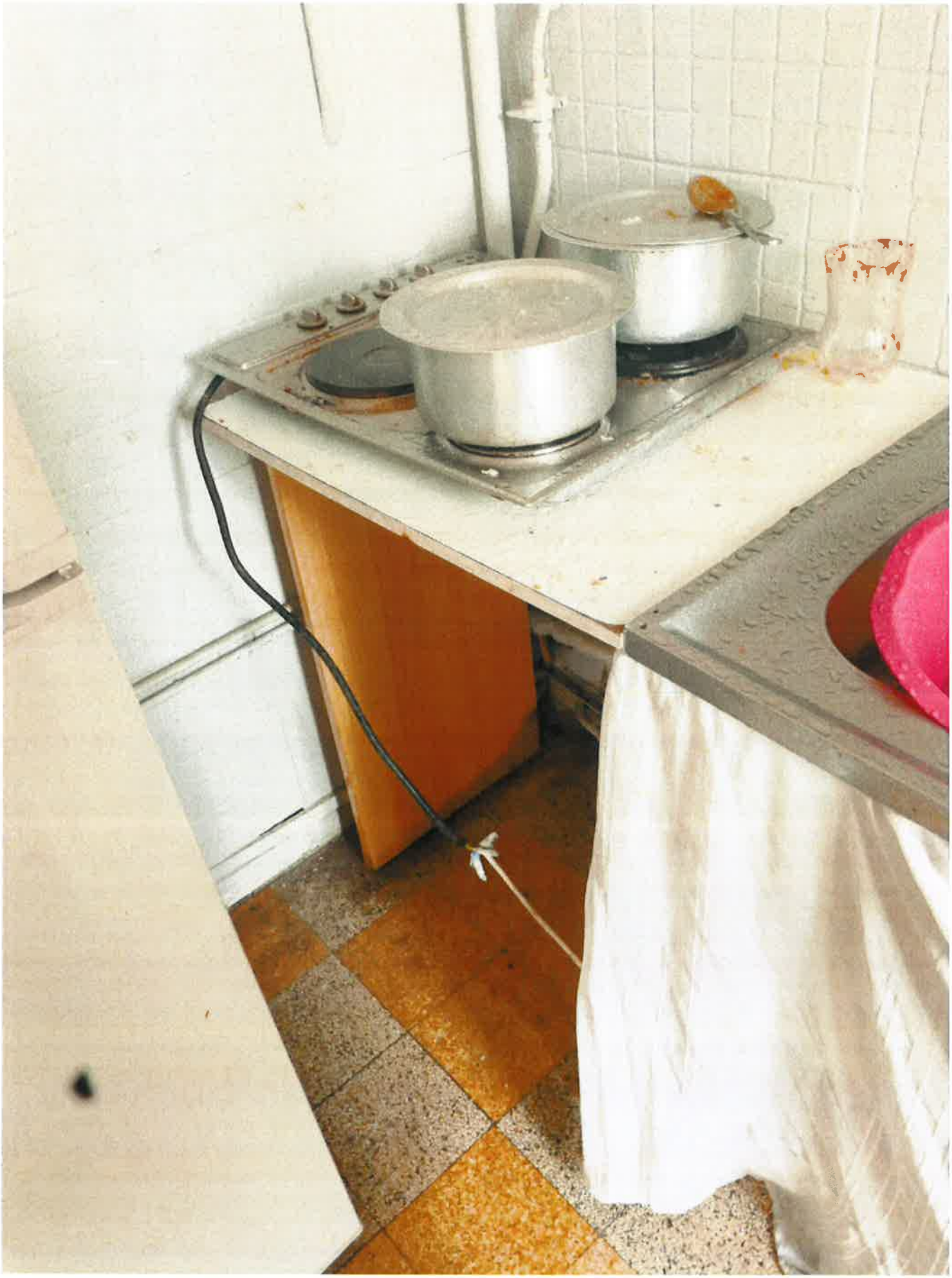
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

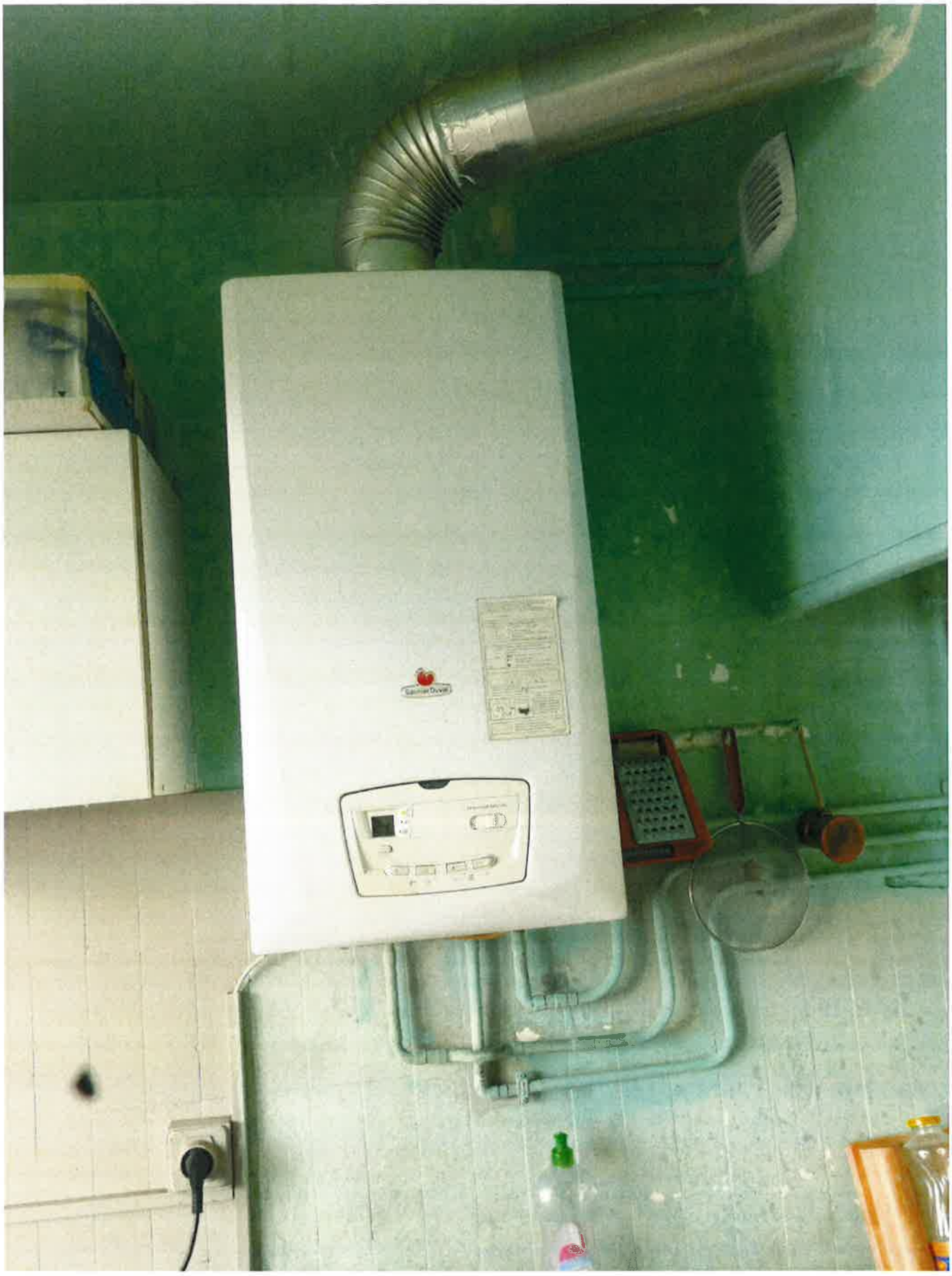
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

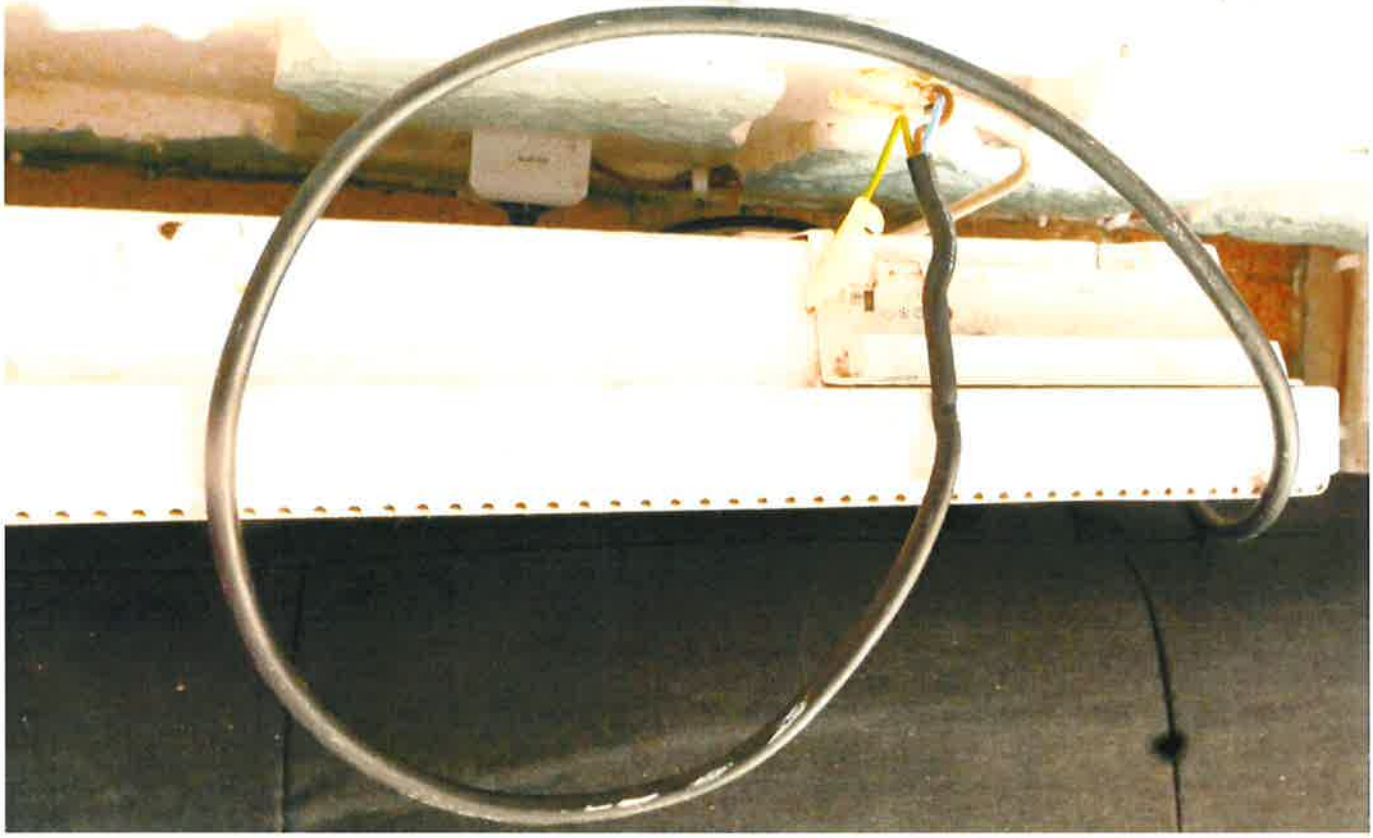


Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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

LRC Cabinet Luc-René CHAMOULEAU
Expert-comptable – Commissaire aux comptes
Expert de Justice près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
100 chemin de la Seignadonne - Les Epervières - 13400 AUBAGNE
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°19/01545
N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNT
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 du bâtiment C 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°19/01545
N° Portalis DBW3-W-B7D-WHNT
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 du bâtiment C 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	16

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 **23 janvier 2018.**

La mission définie dans l'ordonnance du 10 avril 2019 comporte 5 points :

Deux points financiers :

- Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire du bâtiment C 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

Correspondances	Correspondances
Jugement en référé désignant Maitre Vincent GILLIBERT, administrateur provisoire du bâtiment C du Parc COROT	Jugement en référe désignant de Maitre Vincent GILLIBERT administrateur provisoire du bâtiment A du Parc COROT
Ordonnance du 31 Août 2018 désignant AJASSOCIES et Maitres Franck MICHEL et Nicolas DE SMAYES, administrateurs judiciaires	Ordonnance du 31 Août 2018 désignant AJASSOCIES et Maitres Franck MICHEL et Me Nicolas DE SMAYES administrateurs judiciaires
Ordonnance du 31 Août 2018 désignant Richard CARTA et Luc René CHAMOULEAU, Experts pour le bâtiment C	Ordonnance du 31 Août 2018 désignant Richard CARTA et Luc René CHAMOULEAU pour le bâtiment A
Correspondance de Richard CARTA du 4 octobre 2018 au nom du collège d'expert demandant une consignation de 5 000 € par expert	Correspondance de Richard CARTA du 4 octobre 2018 au nom du collège d'expert demandant une consignation de 5000 par expert
Correspondance du 18 octobre 2018 reçue le 22 octobre 2018 nous informant de l'acceptation de la mission par Ajassociés pour le bâtiment C	Correspondance du 18 octobre 2018 reçue le 22 octobre 2018 nous informant de l'acceptation de la mission par Ajassociés pour le bâtiment C
Correspondance du 26 novembre 2018 du Tribunal qui fixe la consignation à 10 000 € pour chaque expertise soit 5 000 € par expertise pour chaque expert	Correspondance du26 novembre 2018 du tribunal qui fixe la consignation à 10 000 € pour chaque expertise soit 5 000 € par expertise pour chaque expert
Ordonnance de référé du 10 avril 2019 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 €	Ordonnance de référé du 10 avril 2019 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 euros
Le 15 avril 2019, Maitre Antoine HINFRAY transmet des pièces pour que les experts engagent la mission concernant le batiment C	Le 15 avril 2019 Maitre Antoine HINFRAY Transmet des pièces pour que les experts engagent la mission concernant le batiment A
Le 21 mai 2019, AJASSOCIES nous informe avoir versé la provision fixée par l'ordonnance pour le batiment C	Le 21 mai 2019 AJA nous informe avoir versé la provision fixée par l'ordonnance pour le batiment A
La société Ajassociés prépare les comptes de la copropriété	La société AJA prépare les comptes de la copropriété
Le 15 juillet 2019 les parties sont convoquées pour une première réunion à la Maison de l'avocat 51 Rue Grignan.	Une demande de report de délai est accordé au 31 octobre 2019
Le 26 août 2019, le Tribunal fixe le dépôt du rapport au 31 octobre 2019.	Le 26 aout 2019 le tribunal fixe le dépôt du rapport au 31 octobre 2019.
La première réunion d'expertise se tient le 24 septembre 2019 pour le bâtiment C. Lors de cette réunion, les parties conviennent que les pièces comptables seront transmises aux parties et que l'expert pourra faire le point avec le cabinet AJASSOCIES pour analyser lesdits documents. L'expert indique qu'il remettra un pré-rapport après avoir pu travailler avec le cabinet Ajassociés qui est en charge d'établir les comptes du batiment C. Les parties valident ce mode de fonctionnement.	La première réunion d'expertise se tient le 24 septembre 2019 pour le bâtiment A
Le 11 septembre 2019, le cabinet Ajassociés remet un rapport de reprise de la comptabilité pour le batiment C.	Le 11 septembre 2019 le cabinet AJA remet un rapport de reprise de la comptabilité .
Le 27 septembre 2019, un compte rendu d'ouverture d'expertise est établi par les deux experts et est transmis aux parties	Le 27 septembre 2019 un compte rendu d'ouverture d'expertise est établi par les deux experts et est transmis aux parties
Une demande de consignation complémentaire est transmise le 2 octobre 2019 par les experts;	Une demande de consignation complémentaire est transmise le 2 octobre 2019 par les experts;
Le Tribunal ordonne une consignation complémentaire le 28 octobre de 8 451,40 € et fixe la date de dépôt du rapport au 28 janvier 2020.	Le Tribunal ordonne une consignation complémentaire le 28 octobre de 8 451,40 et fixe la date de dépôt du rapport au 28 janvier 2020.
Le 25 novembre 2019, le cabinet UGGC Avocats transmet les observations de la Métropole Aix Marseille Provence	Le 25 novembre 2019 le cabinet UGGC Avocats transmet les observations de la Métropole Aix Marseille Provence
Le 14 février 2020, une seconde réunion des parties est convoquée au 4 mars 2020 sur site par Monsieur Richard CARTA	Le 14 février 2020 une seconde réunion des parties est convoquée au 3 mars 2020 sur site par Monsieur Richard CARTA
Le 13 Mars 2020, Monsieur Richard CARTA établit ses pré-conclusions	Le 13 Mars 2020 Monsieur Richard CARAT établit ses pré-conclusions
Le 21 mars 2020, je contacte le cabinet Ajassociés pour faire un point sur les éléments comptables en suspens.	
Le 25 mars 2020, plusieurs pièces relatives à la comptabilité du batiement C me sont transmises par le cabinet Ajassociés.	
Un document de travail est établi mentionnant les dernières pièces nécesssaires pour pouvoir finaliser un pré-rapport. Après entretien avec le cabinet Ajassociés, ce dernier me transmet les décisions prises en assemblées par les copropriétaires du batiment C, indiquant notamment les votes relatifs aux ajustements comptables.	
Un dire a été transmis par Maître Clarisse BAINVEL le 4 mai 2020 pour le compte de la Métropole.	Ma réponse formulée le 11 mai 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 20018.

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 C du Parc COROT ;
- Etablir la répartition des dettes par copropriétaire ;
- Faire toutes observations utiles.

2.1. Le contentieux

Le syndicat des copropriétaires du bâtiment C compte 66 lots d'habitation et 66 caves. Maître GILLIBERT a pu constater l'état de délabrement matériel avancé du bâtiment et un état de salubrité général aux alentours du bâtiment C.
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 117 habitants hors squats et que seuls :

- 5 occupants se sont déclarés copropriétaires occupants
- 22 se sont déclarés locataires
- 21 logements sont vacants
- 11 seraient squattés
- 7 ont un statut incertain

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Le diagnostic CITEMETRIE d'octobre 2018 fait apparaitre que :

- 86% des logements sont décalés infestés de nuisibles
- 50% des logements ont des problèmes d'humidité
- 32% des ménages ont déclaré avoir des problèmes de santé liés aux conditions de l'habitat
- 25% des ménages n'ont pas de chauffages fixes

Les problèmes d'insalubrité, liés à l'entassement d'ordures et encombrants, ont conduit à :

- Un incendie d'un appartement en mars 2017 ayant endommagé la cage d'escalier
- des interventions régulières sur les ascenseurs régulièrement dégradés
- des interventions sur les canalisations sur les réseaux ERDF
- des problèmes de squats avec constitution d'une milice constituée de copropriétaires qui récupérait leurs appartements.

L'administrateur a donc noté que les fonds dont il dispose sont totalement alloués aux interventions récurrentes sur les ascenseurs en raison des dégradations, sur les problèmes de canalisations récurrentes.

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 C, le 28 juin 2018 par le Préfet de Région.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Les comptes ont été établis par le cabinet SELARL AJASSOCIES qui intervient en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires PARC COROT BATIMENT C.

Le compte de la SDC au 31 août 2018 s'élève à 15 932 €.

Le solde des comptes des copropriétaires débiteur s'élève à 538 169 €

Le solde créditeur à titre des provisions sur travaux votés et jamais réalisés s'élève à 656 399 €. Ces comptes ont bien évidemment évolué depuis cette date. Une analyse détaillée sera donc présentée.

La SDC rencontre de grandes difficultés étant dans l'incapacité matérielle de mettre en œuvre des mesures. La Métropole s'est substituée au SDC défaillant pour procéder aux opérations et travaux d'urgence afin de palier la carence des copropriétaires en demandant régulièrement la présence des forces de police. L'ANAH avec la participation de la Métropole a financé le prix TTC des travaux.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C du parc COROT**

2.2 Etats des comptes de SDC 2015-2016-2017-2018-2019

J'ai donc demandé au cabinet AJAssociés de me communiquer les comptes de SDC.

Un compte rendu m'a été communiqué en septembre 2019 comportant :

- Un rapport de reprise de la comptabilité au 11 septembre 2019 des exercices clos au 31 décembre 2015, 2016, 2017, 2018,
- Les comptes au 31 décembre 2015
- Les comptes au 31 décembre 2016
- Les comptes au 31 décembre 2017
- Les comptes au 31 décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

2.2.1 Rapport du Cabinet AJAssociés sur les comptes du 11 septembre 2019

Les comptes 2014 ont été approuvés lors d'une assemblée du 27 juillet 2015.

Les comptes 2015 ont été approuvés lors d'une assemblée de février 2017 après désignation de l'administrateur provisoire, la SCP GILLIBERT. Cette assemblée a été considérée irrégulière par le cabinet AJAssociés dans la mesure où le syndic qui a effectué les convocations n'avait plus les pouvoirs de gestion en raison de la désignation de l'administrateur provisoire le 13 janvier 2017 faite par le Tribunal de Grande Instance de Marseille. L'irrégularité vient de la date de la tenue de l'assemblée. Dans ce contexte, le cabinet AJAssociés a repris les comptes 2015 en régularisant les comptes d'attente et travaux et en effectuant les ajustements comptables nécessaires.
Les comptes 2015 révèlent un nombre important d'irrégularités avec une impossibilité d'analyser les flux avant le 1er janvier 2015 faute de documentation. **Le cabinet AJAssociés a donc reconstitué la comptabilité à partir des grands livres récupérés.**

Les comptes 2017 et 2018 ont été établis par AJAssociés.

Les comptes 2015,2016, 2017,2018 ont fait l'objet d'une approbation dans un procès-verbal en date du 6 février 2020. Cette assemblée a notamment statué sur les créances irrécouvrables et les comptes d'attente. La reconstitution de la comptabilité fait effectivement partie de la mission du cabinet AJAssociés.

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 C du Parc COROT

	2 015		2 016	2017	2018
Banque	11 138.10		5 639.29	1 877.58	11 558.03
Sommes exigibles restant dues par les copropriétaires	303 370.94		376 410.43	451 751.97	487 323.64
Débiteurs divers	120 230.28	d	157 800.58	158 117.75	158 117.75
Compte d'attente	7 490.00	c	7 490.00	7 490.00	7 490.00
Compte de régularisation	0.28			7 100.00	
Actifs de la copropriété	442 229.60		547 340.30	626 337.30	664 489.42

Pas de justification	7 490,00	c
Créances sur copropriétaires sortis	110 596,93	d

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 progressent de **61%,**
- **Le poste « débiteurs divers » correspond à des créances sur 4 copropriétaires qui n'ont pas été soldées en 2015. Les libellés de ces comptes montrent qu'il y aurait eu vente des appartements. L'absence de mouvement en 2015 laisse penser que ces cessions sont intervenues avant 2015.**
  - **GARDON : 44 100,32**
  - **FERNANDEZ : 11 375.15**
  - **VARELA GONCALVES : 34 511 .16**
  - **TAS : 20 610.30**

  110 596 .93

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Ces créances 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 des causes des difficultés de la copropriété. Il apparait donc, selon le cabinet AJAssociés, que les anciens gestionnaires n'auraient pas effectué les diligences nécessaires d'oppositions dans le délai des 15 jours après la notification du transfert de propriété. Le syndicat n'est plus en droit de récupérer lesdites sommes ; ce qui a conduit à constater la perte dans les comptes en imputant cette perte sur l'ensemble des copropriétaires.

Le compte d'attente de 7 490 € n'est pas soldé du fait de l'impossibilité de retrouver l'origine de l'intégralité de certains flux bancaires qui remontent avant 2015. **L'assemblée générale du 6 février 2020 a voté la comptabilisation de cet actif injustifié en perte à hauteur de 3 543 €**.

L'évolution des passifs de la copropriété évolue comme suit :

	2 015		2 016	2017	2018
Provisions pour travaux	128 800,23		128 800,23	128 800,23	128 800,23
Réserves	35 000,00	a	70 295,42	70 295,42	70 295,42
Avances travaux article 18	30 001,18	a	30 001,18	30 001,18	30 001,18
Solde en attente sur travaux	157 253,23		174 685,15	174 685,15	174 685,15
Fonds Travaux				5 014,40	7 904,10
Copropriétaires Excédents versés	2 091,47		3 696,89	928,58	2 630,47
Fournisseurs	74 012,79	b	127 888,78	203 022,66	232 833,71
Créditeurs divers	11 972,33		11 972,33	13 589,55	14 338,77
Compte d'attente	3 098,37		0,32	0,13	3 000,00
Passifs de la copropriété	442 229,60		547 340,30	626 337,30	664 489,03

Opérations remontant avant 2014	65 001,18	a
dont Solde dû à la SEMM	41 977,99	b

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'Assemblée du 6 février 2020 (Annexe 1) a décidé de la restitution aux copropriétaires des réserves correspondant à des avances de trésorerie comptabilisées antérieurement, non justifiées et non identifiées pour 70 295.42 € et des provisions pour travaux pour un montant de 158 801.41 € (128 800.23 + 30 001.18).

- Le poste fournisseur progresse de 315% ; ce qui traduit une incapacité par la copropriété à faire face à ces dettes et qui démontre une situation de cessation des paiements avérée. Les 6 principaux créanciers sont au 31 décembre 2018 :

	Dettes principales 31/12/2018
THYSSENKRUPP	12 252,94
ANIFAN SERVICES	7 200,00
MILOUDI	19 500,00
COURTAGE DE France	13 800,00
OTIS	28 927,17
SEEM	163 799,47
	2 000,00
	247 479,58

- Les autres postes progressent peu.
- Le solde des travaux, voté avec les provisions appelées par les copropriétaires, s'élève à 174 685.15 €.

	2 015		9 145	2017	2018
Travaux votés et provisions appelées	480 538,52		502 538,52	502 538,52	502 538,52
Travaux réalisés payés	323 285,29		327 853,37	327 853,37	327 853,37
Solde en attente	157 253,23		174 685,15	174 685,15	174 685,15

L'assemblée du 6 février 2020 a décidé de régulariser les opérations comptables des soldes de travaux pour 174 685.15 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

L'assemblé générale du **6 février 2020** a donc régularisé les comptes non justifiés soit :

	Actifs fictifs		Passifs sans fondement
Pertes sur anciens copropriétaires sortis	7 486,65	Avances de trésorerie infondée	70 295,42
Compte d'attente	3 543,00	Provisions pour travaux non justifiées	158 801,41
		Opérations travaux à régulariser	174 685,15
	11 029,65		403 781,98

Ces régularisations de comptes :

- ont été enregistrées en compte de résultat
- permettent de dégager un profit exceptionnel de **392 752.33 €** (403 781.98- 11 029.65)
    - Ce profit exceptionnel est cependant absorbé par la provision sur les créances douteuses. L'assemblée générale du 6 février 2020 a voté la désignation du cabinet GIRAUD pour engager toutes les procédures contentieuses en recouvrement des charges des copropriétaires débiteurs (risques sur 13 copropriétaires évalués à **325 606.25 €** – Cf & 2-2 dettes des copropriétaires).
    - Ce profit exceptionnel est absorbé, par ailleurs, par la perte sur les créances des copropriétaires qui ont vendu leurs appartements sans régulariser leur situation vis-à-vis de la copropriété faute de suivi de la part de l'ancienne gestion (**110 556.93 €).**
- **traduisent le fait que la comptabilité du syndicat n'était ni régulière et ne traduisait pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées).**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

Le fonctionnement de la copropriété est synthétisé dans le tableau suivant :

	2 015		2 016	2017	2018
Eau	32 400,79		21 272,16	56 162,01	44 632,71
Electricité	3 450,11		5 057,20	676,15	1 323,76
Autres	454,86		1 449,68	89,04	
Nettoyage locaux	15 800,00		18 960,00	9 000,00	
Charges de lots syndicat	160,00				
Affichage	1 237,43		1 011,52	37,62	3 960,47
Contrats de maintenance	12 222,39		12 924,20	5 388,71	4 917,51
Entretien et petites réparations	18 846,65		50 819,15	16 423,50	7 455,30
Primes d'assurance	6 930,00		13 800,00	6 700,00	14 600,00
Rémunérations du syndic	8 657,01		17 042,00	10 228,08	
Autres honoraires syndic	720,00		2 566,63		
Autres honoraires	4 684,06		9 145,20	947,42	
Salaires	1 593,22		-		
Charges sociales	1 454,85		-	9 879,03	
Taxe sur les salaires			-		
Total des charges courantes	**108 611,37**		**154 047,74**	**115 531,56**	**76 889,75**
Indemnités assurance	4 239,69		- 554,94		
Produits divers	1 000,00		4 860,00		
Total des produits courants	5 239,69		4 305,06	-	-
Provisions copropriétaires				**122 790,56**	**21 672,37**
Solde affecté sur les comptes des copropriétaires	**103 371,68**		**149 742,68**	**- 7 259,00**	**- 55 217,38**
Equilibre budgétaire de la gestion courante					
Charges exceptionnelles					
frais financiers	70,58		60,84		
Charges exceptionneles	16 086,61			322,84	154,92
	16 157,19		60,84	-	
Ressources exceptionnelles					
Produits exceptionnels	21 135,61		14 195,76	1 561,59	0,13
Excédent sur opérations exceptionnelles	**4 978,42**		**14 134,92**	**1 238,75**	**- 154,79**

	2 015		9 145	2017	2018
Travaux votés et provisions appelées	480 538,52		502 538,52	502 538,52	502 538,52
Travaux réalisés payés	323 285,29		327 853,37	327 853,37	327 853,37
Solde en attente	157 253,23		174 685,15	174 685,15	174 685,15

Le personnel de gardiennage a été supprimé en 2014.

Les frais d'entretien et de nettoyage sont réduits.

La principale dépense est l'eau qui n'est pas payée à la SEMM.

2.2.3 Etablir la répartition des dettes par copropriétaire

Le tableau joint en **annexe 2** montre l'évolution de la dette par copropriétaire envers la copropriété, reprise des états établis par le cabinet AJASSOCIES.

On note ainsi que 13 copropriétaires ont un solde dû qui représente 67% des créances totales dues des copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

On note que les encaissements des copropriétaires de 112 K€ en 2016 ont fortement diminué en 2017 et 2018.

2.3 Dire des parties et réponse

Un dire a été transmis par Maître Clarisse BAINVEL le 4 mai 2020 pour le compte de la Métropole. La réponse a été formulée le 11 mai 2020 **(annexe 3).**

III. CONCLUSION

Les comptes du **syndicat des copropriétaires du bâtiment C 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.

- Les encaissements de la copropriété ont fortement diminué en 2017 et 2018 par rapport à 2016 eu égard aux difficultés rencontrées par la copropriété :

2016	2017	2018
113 209,68	43 066,64	46 213,88

- **Le syndicat reste devoir 247 479.58 € aux fournisseurs (dont la société des Eaux de Marseille pour 163 799.47 €) et est dans l'incapacité de les régler en raison d'un solde bancaire disponible de 11 558.03 € au 31 décembre 2018.**
- **13 copropriétaires ont un solde dû de 305 606.25 € qui représente 67% des créances totales dues des copropriétaires de** 487 323.64 € **au 31 décembre 2018. Le détail des dettes des copropriétaires est présenté dans mon rapport.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

- Certaines créances importantes sont irrécouvrables pour un montant de **110 596,93 €. Ces créances portent sur des ventes d'appartements où le syndicat n'a pas pu récupérer les fonds dus. Ce non encaissement de créances est une des causes des difficultés de la copropriété.**
- **Le syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc COROT n'a plus de personnel depuis 2015.**
- **L'assemblée du 6 février 2020 a décidé de régulariser les opérations comptables des soldes de travaux pour 174 685.15 €.**

L'assemblé générale du **6 février 2020** a donc régularisé les comptes non justifiés soit :

	Actifs fictifs		Passifs sans fondement
Pertes sur anciens copropriétaires sortis	7 486,65	Avances de trésorerie infondée	70 295,42
Compte d'attente	3 543,00	Provisions pour travaux non justifiées	158 801,41
		Opérations travaux à régulariser	174 685,15
	11 029,65		403 781,98

Ces régularisations de comptes :

- ont été enregistrées en compte de résultat
- permettent de dégager un profit exceptionnel de **392 752.33 €** (403 781.98-11 029.65)
  - Ce profit exceptionnel est cependant absorbé par la provision sur les créances douteuses. L'assemblée générale du 6 février 2020 a voté la désignation du cabinet GIRAUD pour engager toutes les procédures contentieuses en recouvrement des charges des copropriétaires débiteurs (risques sur 13 copropriétaires évalués à **325 606.25 €** – Cf & 2-2 dettes des copropriétaires).

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LRC

- Ce profit exceptionnel est absorbé, par ailleurs, par la perte sur les créances des copropriétaires qui ont vendu leurs appartements sans régulariser leur situation vis-à-vis de la copropriété faute de suivi de la part de l'ancienne gestion (**110 556.93 €).**

- **traduisent le fait que la comptabilité du syndicat n'était ni régulière et ne traduisait pas une image fidèle des comptes eu égard à l'importance des actifs (créances copropriétaires impayées).**

La principale créance fournisseur due concerne donc la SEEM. Un rendez-vous a été mis en place par le cabinet AJAssociés pour établir un protocole d'apurement de la dette pour laquelle le syndicat des copropriétaires est débiteur.

Tel est mon rapport en l'état, déposé au Tribunal de Grande Instance de Marseille,

Fait à Marseille, le 21 juillet 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

AJAssociés

Associés :

Franck MICHEL
Alain MIROITE
Charles GORINS
Nicolas DESHAYES
Christophe BIDAN
Yves BOURGOIN
Serge PREVILLE
Lesly MIROITE
Nicolas GRICOURT
Céline MASCHI
Hervé COUSTANS
Maxime LEBRETON

Administrateur judiciaire salarié :

Céline PELZER

Bureaux :

Blois
Bobigny
Cayenne
Chartres
Colmar
Créteil
Évreux
Fort de France
Gosier
La Réunion
Le Mans
Marseille
Melun
Mulhouse
Nantes
Nevers
Orléans
Paris Flandrin
Paris La Fayette
Poitiers
Rennes
Rouen
Saint-Martin
Tours
Versailles

De :
Maître Franck MICHEL
Maître Nicolas DESHAYES
inscrit sur les Listes civile et commerciale
résidence LE RIBERA immeuble E
376, avenue du Prado
13008 MARSEILLE
tél : 04.91.79.12.29
fax : 04.91.82.01.76
marseille@ajassocies.fr

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Affaire : PARC COROT - BATIMENT C
C/PROCES-VERBAL
En collaboration avec : Daniela LOPEZ
d.lopez@ajassocies.fr /
Assisté(e) de : Marie-Noelle TRAORE
mn.traore@ajassocies.fr /

MARSEILLE, le 7 février 2020,

PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 6 FEVRIER 2020 PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants la loi du 10 juillet 1965 et 62-7 du décret du 17 mars 1967 concernant les copropriétés en difficultés,

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maitre Nicolas DESHAYES et de Maitre Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT C » sis 130 avenue Corot à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.
Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

« Prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ».

L'administrateur provisoire conduit à prendre certaines décisions de gestion courante ainsi que des décisions particulières en vue de l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée.

A titre liminaire, nous rappelons à l'ensemble des copropriétaires, qu'une Assemblée générale a été convoquée en 8 février 2017 par les anciens syndics, elle s'est tenue et a donné lieu à l'édition d'un PV ; mais celui-ci n'a pas été notifié à l'ensemble des copropriétaires, de sorte que le délai de recours n'a pas été purgé ; cette Assemblée Générale ne peut donc, selon nous, être considérée comme définitive et les décisions votées comme intangibles.
C'est la raison pour laquelle nous avons tenu à approuver les comptes 2015.

Concernant les relevés de compteurs d'eaux, afin d'inciter chaque copropriétaire à régulariser sa situation à l'égard de la société PROX HYDRO et mettre en conformité son compteur d'eaux nous avons établi un forfait de 50 m3 aux copropriétaires présentant des anomalies dans le relevé adressé par PROX HYDRO.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

EXPOSE

Le présent Procès-Verbal de prise de décisions a pour objet :

- **Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.**
- **Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.**
- **Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.**
- **Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.**
- **Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.**
- **Clause d'aggravation des charges.**
- **Donne mandat au Cabinet d'Avocats GIRAUD - GAY pour représenter le Syndicat des copropriétaires afin d'engager toutes procédures contentieuses en recouvrement de charges.**
- **Restitution des avances trésorerie**
- **Restitution des provisions travaux décidés par l'Assemblée Générale**
- **Appel complémentaire sur constitution du Fonds de Travaux dit Fonds ALUR**
- **Apurement des travaux**
- **Solder les créances nées des copropriétaires sortis**
- **Solder toutes les opérations comptables antérieures au 31 décembre 2018 comptabilisées par les anciens Syndics en comptes d'attente**
- **Comptabiliser les créances de plus d'un an, en compte spécial « Créances douteuses ».**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DECISIONS

Les Co Administrateurs Provisoires décident :

DECISION N°1 : Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.

L'Administrateur provisoire approuve l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 janvier 2015 pour un montant de 108 611.37 € ***(Pièce n°1 : annexes 1 et suivantes).***

DECISION N°2 : Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

L'Administrateur provisoire approuve l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2016 au 31 janvier 2016 pour un montant de 154 047.74 € ***(Pièce n°2 : annexes 1 et suivantes).***

DECISION N°3 : Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

L'Administrateur provisoire approuve l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 janvier 2017 pour un montant de 122 790.56 € ***(Pièce n°3 : annexes 1 et suivantes).***

DECISION N°4 : Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

L'Administrateur provisoire approuve l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 janvier 2018 pour un montant de 76 889.75 € ***(Pièce n°4 : annexes 1 et suivantes).***

DECISION N°5 : Approbation des comptes de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant de 83 900.00 €

DECISION N°6 : Clause d'aggravation des charges

L'Administrateur provisoire décide que, d'une façon générale tous les frais exposés par le Syndicat des copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résident sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

DECISION N°7 : Mandat donné au Cabinets d'Avocats GIRAUD – GAY ET ASSOCIES afin de représenter le Syndicat des copropriétaires pour engager toutes procédures contentieuses en recouvrement de charges des copropriétaires débiteurs.

L'administrateur provisoire donne mandat au Cabinet d'avocats GIRAUD – GAY ET ASSOCIES afin de représenter le Syndicat des copropriétaires pour engager toute procédure en recouvrement de charges à l'encontre des copropriétaires débiteurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DECISION N°8 : Restitution des avances de trésorerie

L'administrateur provisoire décide la restitution aux copropriétaires des avances de trésorerie comptabilisées antérieurement à sa désignation, et non justifiées par une décision d'Assemblée Générale et/ou une prise de décision, à savoir :

	Thème				Sans impact sur le résultat	
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Appel	Restitution
1	10310	Réserve	Non identifié	Avant 31/12/2014		35 000,00 €
2	10310	Réserve	Non identifié	19/05/2016		35 295,42 €
						70 295,42 €

DECISION N°9 : Restitution des provisions travaux décidés par l'Assemblée Générale

L'administrateur provisoire décide la restitution aux copropriétaires des provisions pour travaux comptabilisées antérieurement à sa désignation, et non justifié par une décision d'Assemblée Générale et/ou une prise de décision, à savoir :

	Thème				Sans impact sur le résultat	
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Appel	Restitution
3	10320	Avances travaux au titre de l'article 18	Non identifié Devenu inutile	Avant 31/12/2014		30 001,18 €
4	10241	PROVISION TRAVAUX (41)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		26 256,84 €
5	10242	PROVISION TRAVAUX (42)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		11 778,41 €
6	10243	PROVISION TRAVAUX (43)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		37 663,49 €
7	10249	PROVISION TRAVAUX (49)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		5 324,61 €
8	10250	PROVISION TRAVAUX (50)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		16 319,97 €
9	10252	PROVISION TRAVAUX PAR A G (52)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		26 256,92 €
10	10257	PROVISION TRAVAUX A G (57)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		1 100,05 €
11	10260	PROVISION TRAVAUX PAR A G (60)	Travaux non commencés	Avant 31/12/2014		1 099,97 €
						158 801,41 €

DECISION N°10 : Appels complémentaires sur constitution du Fonds de Travaux dit Fonds ALUR

L'administrateur provisoire décide d'appelé, un complément pour insuffisance de constitution des cotisations annuelles 2017 & 2018 du Fonds de Travaux institué par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, de la manière suivante :

	Thème				Sans impact sur le résultat	
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Appel	Restitution
12	105	FONDS ALUR	Dotation 2017 insuffisante	31/12/2017	1 125,10 €	
13	105	FONDS ALUR	Dotation 2018 insuffisante	31/12/2018	1 083,50 €	
					2 208,60 €	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DECISION N°11 : Apurement des travaux

L'administrateur provisoire décide d'apurer la totalité des opérations comptables relatives aux travaux engagés, antérieurement à sa désignation, à savoir :

	Thème				Avec impact sur le résultat		
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Charges	Produits	Résultat
14	67140	TRAVAUX DE RESTRUCTURATION	Travaux à apurer		66,00 €		-66,00 €
15	67143	TRAVAUX DECIDES PAR A G (43)	Travaux à apurer		7 903,02 €		-7 903,02 €
16	67146	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (46)	Travaux à apurer		2 215,50 €		-2 215,50 €
17	67147	TVX HALLS ET TERRASSES DECIDES PAR A G (47)	Travaux à apurer		66,00 €		-66,00 €
18	67148	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (48)	Travaux à apurer		291 004,81 €		-291 004,81 €
19	67151	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (51)	Travaux à apurer		455,33 €		-455,33 €
20	67153	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (53)	Travaux à apurer		111,09 €		-111,09 €
21	67154	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (54)	Travaux à apurer		65,45 €		-65,45 €
22	67156	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (56)	Travaux à apurer		21 221,55 €		-21 221,55 €
23	67158	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (58)	Travaux à apurer		111,09 €		-111,09 €
24	67159	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (59)	Travaux à apurer		65,45 €		-65,45 €
25	67161	TRAVAUX DECIDES PAR A.G. (61)	Travaux à apurer		4 568,08 €		-4 568,08 €
26	70240	PROVISIONS SUR TRAVAUX (40)	Travaux à apurer			1 440,93 €	1 440,93 €
27	70243	PROV. SUR TRAVAUX ETANCHEITE (43)	Travaux à apurer			37 663,49 €	37 663,49 €
28	70246	PROVISIONS SUR TRAVAUX (46)	Travaux à apurer			8 540,97 €	8 540,97 €
29	70247	PROVISIONS SUR TRAVAUX (47)	Travaux à apurer			1 440,89 €	1 440,89 €
30	70248	PROVISIONS SUR TRAVAUX (48)	Travaux à apurer			304 500,00 €	304 500,00 €
31	70251	PROVISIONS SUR TRAVAUX (51)	Travaux à apurer			10 455,32 €	10 455,32 €
32	70253	PROVISIONS SUR TRAVAUX (53)	Travaux à apurer			1 611,12 €	1 611,12 €
33	70254	PROVISIONS SUR TRAVAUX (54)	Travaux à apurer			2 065,51 €	2 065,51 €
34	70256	PROVISIONS SUR TRAVAUX (56)	Travaux à apurer			109 143,72 €	109 143,72 €
35	70258	PROVISIONS SUR TRAVAUX (58)	Travaux à apurer			1 611,11 €	1 611,11 €
36	70259	PROVISIONS SUR TRAVAUX (59)	Travaux à apurer			2 065,46 €	2 065,46 €
37	70261	PROVISIONS SUR TRAVAUX (61)	Travaux à apurer			22 000,00 €	22 000,00 €
					327 853,37 €	502 538,52 €	174 685,15 €

La situation nette constitue un **profit exceptionnel en faveur des copropriétaires** d'un montant de **174 685,15 €.**

DECISION N°12 : Solder les créances nées des copropriétaires sortis

L'administrateur provisoire décide de solder toutes les opérations comptables antérieures au 31 décembre 2016, relatives aux anciens copropriétaires, à savoir :

	Thème				Avec impact sur le résultat		
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Charges	Produits	Résultat
140	46210	COPROPRIETAIRES SORTIS CREDITEURS	Copro créditeur sorti	13/12/2011		1 565,37 €	1 565,37 €
141	46210	COPROPRIETAIRES SORTIS CREDITEURS	Copro créditeur sorti	31/01/2012		212,00 €	212,00 €
143	46110	COPROPRIETAIRES SORTIS DEBITEURS	Copro débiteur sorti	17/02/2012	9 264,02 €		-9 264,02 €
					9 264,02 €	1 777,37 €	-7 486,65 €

La situation nette de cette décision constitue une **charge pour les copropriétaires** de **7 486,65 €.**

DECISION N°13 : Compte d'attente

L'administrateur provisoire décide de solder toutes les opérations comptables antérieures au 31 décembre 2018 comptabilisées par les anciens Syndics en comptes d'attente, à savoir :

	Thème				Avec impact sur le résultat		
	Compte	Intitulé	Motif	Ancienneté	Charges	Produits	Résultat
142	46210	Solde GILLBERT	Non identifié	31/12/2017		947,00 €	947,00 €
144	47100	COMPTE EN ATTENTE	Affaire LDS non identifié	Avant 31/12/2014	7 490,00 €		-7 490,00 €
145	47200	COMPTE EN ATTENTE	Frais mutation GILLBERT	02/07/2018		600,00 €	600,00 €
146	47200	COMPTE EN ATTENTE	Frais mutation GILLBERT	27/07/2018		600,00 €	600,00 €
147	47200	COMPTE EN ATTENTE	Frais mutation GILLBERT	09/08/2018		600,00 €	600,00 €
148	47200	COMPTE EN ATTENTE	Frais mutation GILLBERT	25/09/2018		600,00 €	600,00 €
149	47200	COMPTE EN ATTENTE	Frais mutation GILLBERT	25/09/2018		600,00 €	600,00 €
					7 490,00 €	3 947,00 €	-3 543,00 €

La situation nette de cette décision constitue une **charge pour les copropriétaires** de **3 543,00 €.**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DECISION N°14 : Créances douteuses

L'administrateur provisoire décide, à compter de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019, de comptabiliser les créances copropriétaires de plus d'un an, ou pour lesquelles aucun règlement n'est intervenu pendant l'exercice comptable clos, en compte spécial «459 - Copropriétaires - Créances douteuses » conformément aux dispositions de l'Arrêté du 14 mars 2005, et à la 3° recommandation de la Recommandation N° 6 du 7 décembre 2006 de la Commission Relative à la Copropriété.

DECISION N°15 : Provision pour Créances douteuses

L'administrateur provisoire décide, à compter de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019, de constater une provision sur les créances copropriétaires comptabiliser en Créances douteuses selon la décision qui précède.
Ladite provision sera estimée selon les procédures engagées et les sommes estimées définitivement perdues évaluées à minima

Pour la SELARL AJASSOCIES
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

ANNEXE 2

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

N° CHRONO	Numéro du lot	PROPRIETAIRE	2 015 SOMMES DUES	2 015 TROP VERSES	2 016 SOMMES DUES	2 016 TROP VERSES	2 017 SOMMES DUES	2 017 TROP VERSES	2 018 SOMMES DUES	2 018 TROP VERSES	Versements comptabilisés 2016	2017	2018
1	13	CARBONNE LAURENT							1 164,33				338,59
2	15								1 004,94				
3	22	GIROD FOURNIER							862,57				
4	26	ISSA KALIL							482,35				
5	27	KORMAZ SIBEL	717,22		717,22								
6	29	LE BRETON V 31/3/2016	350,00								976,17		
7	32	LUC JACQUES V	33 266,07						878,09				
8	39	NERSSESIAN V 19/1/2016	350,00		683,24								
9	44	PROIMM		13,65			2 407,74		1 450,98		1 262,97	707,09	2 693,12
10	45	PUJA PASCAL (vente 31/10/2018)							859,97			1 508,10	1 015,40
11	47	SALAMITE V 8/12/2016	78,82						444,89		2 328,74	400,05	
12	50	SIMON V 30/12/2015	378,50								378,50		
13	52	TASAYA SANDRA GERANT MME	16 562,24								17 082,99		
14	53	TEISSIER V 7/10/2016		612,18							1 555,55		
15	55	VIK				688,37	1 089,72		1 937,74		3 000,00	485,69	
16	58	ZIA DINIKHA V 1/2/2017	4 408,72		7 388,25						100,00	7 815,00	
17	59	YAHANT	12,74		12,74							401,04	2 571,02
18	60	GARDON								1 570,97			
19	61	FERNANDEZ											
20	64	VARELA											
21	65	TASAYA SANORA GERANT MME							1 916,04				
22	68	APPARICIO / BARACCO JEROME DELPHINE			400,00		1 550,53		2 437,93		1 970,65	822,64	
23	72	SALVO ANTONELLA							823,05				
24	C001	PERRIGUEY ANTONELLA		265,04		367,60	716,08		1 141,74				
25	C002	SICOT ANASSIF	5 328,76		9 429,16		11 127,50		12 502,16				
26	C003	ROUGIER YASMINE	521,57		2 164,31		6 117,83		4 084,63		3 641,93		5 559,75
27	C004	18 PUJA PASCAL		208,63		451,10	306,55			16,05	2 212,88		572,60
28	C005	NECIRI ABBES				2 168,36		552,89		1,15	4 133,14	180,00	
29	C006	MAHE JOHAN / CHAMBERLAND SYLVIE	1 279,95		3 007,58		6 953,14		2 744,58		4 551,50	1 582,84	7 272,68
30	C007	MHATELI LEILA	1 373,99		2 696,58		2 680,75		2 050,68		1 790,11	2 367,19	1 572,90
31	C008	MOUTAFFIAN JEAN JACQUES	18,06		1 234,80		2 528,55		2 568,21		2 233,09		
32	C009	KORMAZ SIBEL	216,56		758,23		2 751,94		3 273,44		1 888,58		
33	C010	HEZZI HAJER	989,99		2 485,99		2 460,56		4 357,31		1 452,84	1 470,00	
34	C011	HALIKIPOULOS MAX					947,00		947,00		2 529,00	1 401,92	
35	C012	HOUSSEIN RIFKI	2 008,00		7 622,61		12 659,79		17 316,72		3 402,87	500,00	
36	C013	HABABIEB HABIB / ANISSA	2 183,01		4 474,50		6 337,16		7 377,88				
37	C014	DINOIA SABRINA	524,93		2 388,25		3 693,71		3 865,02			390,44	921,67
38	C015	DJAHLAT ABDELKRIM / YASMINA	1 108,78		1 929,60		2 915,31		3 222,78		2 226,82	547,00	
39	C016	CHAIB AINOU AZIZ	378,43		1 578,87		3 472,08		3 577,22		2 274,65		1 103,73
40	C017	CANO JOSEPH	38 157,83		41 707,32		43 750,20		44 966,13				
41	C018	CHAIB AINOU FARID	226,06		902,16		2 472,12		1 666,67		3 070,92	840,48	2 361,96
42	C019	CARRERE JOEL ALAIN	1 011,76		92,11			20,29	86,37		3 133,03	1 859,39	1 043,96
43	C020	CHANARD JACQUES	1 582,07		3 713,17		4 441,78		4 570,44		2 222,36	1 547,00	1 480,41
44	C021	BODY CHRISTOPHE / BODY BING		225,58	234,00		289,16		361,50		950,21	1 133,14	776,60
45	C022	BETITO FRANCK	1 104,73		1 788,13		3 908,66		4 956,01		2 115,17		
46	C023	BONNETTE FLAVIEN FABIEN AURELIEN	337,70		2 590,81		3 091,27		4 103,61		1 731,32	1 227,00	391,31
47	C024	BOUCHRA RACHID	1 165,58		1 965,34		2 606,45		3 093,70		2 869,01	1 312,14	564,17
48	C025	BARAN SEFIK / BARAN FATIME	14 568,36		16 456,97		18 458,45		19 596,69		1 000,00		
49	C026	19 BOUGHDA MOHAMED / BOUGHDA FATHIA	1 562,93		3 790,42		6 021,64		6 653,38		643,50		
50	C027	ABI CHACRA ALAIN	16,66		192,16		533,32		1 691,66				
51	C028	ABOUBACAR ZAKHATR	36,15		3 180,82		4 868,21		5 749,41				
52	C029	ABDEREMANE MARIAMA		57,28	3 673,85		5 358,28		6 464,07		405,00	100,00	
53	C030	ALI AMADI FATOU / SOILIJHI MOHAMED	23 239,97		31 248,36		34 648,67		34 789,15				
54	C031	AGUENI MEKHTAR		77,63	1 805,85		3 967,78		5 249,58		882,07		
55	C032	ABOUDOU SAID / ABOUDOU REHAMA	1 367,36		2 716,30		4 662,17		5 713,35		1 800,00	400,00	600,00
56	C033	IMRAM	564,48		4 985,21		7 233,83		7 790,30				
57	C034	RESIDENCE PARC COROT	81,30		341,55		303,12		3 786,42				
58	C035	GAUTIER							919,27				
59	C036	RESIDENCE PARC COROT	34 381,51		42 907,77		48 629,36		48 956,51				
60	C037	LES TROIS BRICOLES	4 927,89		8 572,31		9 964,01		11 137,99				
61	C038	RESIDENCE PARC COROT							350,65				
62	C039	MAJHED	9 365,95		14 114,62		15 571,66		16 793,26				
63	C040	GIBBES ET CO	3 324,28		6 283,01		8 077,51		8 085,18				
64	C041	ADEDJOUMON FREDERIC		121,72	831,82		432,18		346,12				637,57
65	C042	73	3 078,54		6 441,30		7 859,98		8 747,21		551,92		
66	C043	PHOCEA APPART	3 644,98		8 409,46		9 980,61		10 956,11				
67	C044	APPART'13	6 784,24		12 140,74		14 657,47		16 495,14				
68	C045	VIKING		262,45	168,81		1 286,46		2 480,47		1 279,16		
69	C046	MARJOM (vente 26 juin 2019 - 26 juillet 2019)	31 472,18		26 951,18		32 970,24		34 244,63		15 000,00		
70	C047	NICALEK PAUL	1 157,27		3 375,55		3 874,95		202,25		1 082,77	647,00	
71	C049	FILIPPI JEAN FRANCOIS	880,07		2 787,16		3 566,30		5 303,61		2 064,71	1 309,62	
72	C050	18 CARBONE LAURENT DANIEL / VERINIQUE		203,11			1 580,03		2 152,97		1 897,03	325,10	
73	C051	BELLES RIVES	84,55		1 348,77		1 581,29		624,21		1 905,98	1 582,86	2 179,25
74	C052	19 AAMY	601,62		45,05		2 994,26		564,43		4 690,08	947,00	5 189,73
75	C053	MYRE	211,21		3 818,13		2 121,82		3 039,90			3 171,92	
76	C054	VIKING	9 810,86		14 233,89		16 144,67		17 160,65				
77	C056	L3A	610,80		2 973,72		2 874,45		3 487,76			1 924,00	1 185,88
78	C057	LES OLIVIERS		24,14	845,43			320,92	1 324,75		2 922,46	4 160,99	
79	C058	ORIA	31 231,79		38 035,76		39 763,75		40 691,11				
80	C059	BOUREMLI		20,06		21,46		34,48		42,98			
81	C060	MAHE - CHAMBERLAND	402,24		2 157,12		1 740,70			999,32			6 181,58
82	C061	UMURBEK	54,02		867,74		1 622,52		2 309,42				
83	C062	SALI DJARA	1 307,84		2 788,01		2 236,81		1 552,73				
84	C063	BOUGHEDA NASSER	488,21		2 254,38		1 930,90		2 658,69				
85	C064	MERAIMI SMAIL	2 351,61		3 702,24		2 778,99		2 157,67				
		TOTAL	303 270,94	2 091,47	376 410,43	3 696,89	451 571,97	928,58	487 323,64	2 630,47	113 209,68	43 066,64	46 213,88

TOTAL COULEUR BLEU SOLDE > à 10K€

13 COPROPRIETAIRES

325 606,25

66,82%

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE 3

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

UGGC AVOCATS

Monsieur Richard CARTA
Monsieur Luc-René CHAMOULEAU
Experts Judiciaires

A Marseille, le 4 mai 2020

Réf. : CB / NB - 1900123
AFF. : METROPOLE AIX MARSEILLE - EXPERTISE POUR PROCEDURE DE CARENCE BATIMENT C PARC COROT
Par courriel : carta.architecture@wanadoo.fr ; l.r.chamouleau@syrec.fr;
Copie : 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 par Monsieur CHAMOULEAU concernant le **bâtiment C 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 judiciaire.

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 « Malpassé - 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 C 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 et des parties communes.

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 C 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 ordonnances du 19 février 2019 et du 1er mars 2019 (Pièce n°12), 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°13), 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°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**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C 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.

- 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°15), 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 MAMAP 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°16), 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 n°1 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par ordonnance de prorogation de délai du 12 février 2020 (Pièce n°17), le Tribunal de Grande Instance a autorisé une prorogation de délai jusqu'au 30 juin 2020 pour le dépôt du rapport.

Le 4 mars 2020, une réunion d'accédit s'est tenue au sein du bâtiment C du Parc Corot avec Monsieur CARTA afin de faire les constatations techniques nécessaires pour l'expertise.

Par courrier du 13 mars 2020, Monsieur CARTA a transmis le compte rendu de la réunion d'expertise qui s'est tenue le 4 mars 2020 au sein du bâtiment C du Parc Corot.

Par dire n°2 du 24 mars 2020, la Métropole Aix-Marseille Provence a produit des observations à la suite de la réunion d'accédit qui s'est tenue le 4 mars 2020 au sein du bâtiment C du Parc Corot.

Par courriel du 26 mars 2020 (Pièce n°18), l'administrateur provisoire de la société AJASSOCIES nous a transmis le pré-rapport d'expertise envoyé par Monsieur CHAMOULLEAU.

Par courriel du 24 avril 2020, l'administrateur provisoire a transmis ses observations à Messieurs les Experts sur le pré-rapport d'expertise envoyé le 16 mars 2020 et a envoyé le document comptable demandé soit la balance comptable de l'année 2020.

Nous n'avons à ce jour pas reçu de copie du pré-rapport de l'expert directement.

2. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DE L'ACCEDIT N°2

Lors de la visite du bâtiment C du Parc Corot, le 4 mars 2020, la Métropole Aix-Marseille Provence a constaté des risques graves pouvant porter atteinte à la sécurité des occupants des lieux :

- La voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie a été barrée par des blocs de pierre ;
- La cage d'escalier ne possède aucune aération, y compris au dernier étage donnant sur le toit de l'immeuble ;
- Les portes des appartements sont un risque en termes d'incendie : en effet, les portes sont soit de simples portes intérieures, soit des portes d'entrée de maison avec des carreaux de verres, soit des portes installées avec un interstice conséquent. Aucune porte n'est coupe-feu ou peut empêcher la fumée d'entrer dans les appartements ;
- La colonne centrale de la cage d'escalier accueille les canalisations de gaz qui sont accessibles à chaque étage par une porte. Ces locaux techniques ne sont pas fermés et servent aux occupants de dépotoirs pour leurs poubelles. Un sinistre a eu lieu dans le local technique entre l'étage 3 et 4 de la cage d'escalier C6 où un départ d'incendie a eu lieu ;
- A l'intérieur de certains appartements visités, les compteurs électriques se trouvent très proches du sol, ne respectant les hauteurs réglementaires d'accessibilité et de sécurité de la norme NFC 15-100 (entre 1m et 1,80 m au-dessus du sol) ;
- Les installations électriques des appartements visités ne sont pas réglementaires (fils nus, pas de prises de terre ...) ;
- Les appartements sont chauffés individuellement par des chauffages électriques. La fragilité des canalisations d'eau et l'apparition régulière de fuites font courir un risque d'électrocution élevé aux habitants.
- Le dégât des eaux dans la cage d'escalier C6 a privé les occupants de plusieurs appartements d'eau et d'électricité depuis samedi 28 février 2020 et par conséquent, de chauffage ;
- Aucun détecteur de fumée et d'extincteur n'est installé dans les cages d'escalier ;
- Certains accès aux colonnes sèches (dispositif de lutte contre l'incendie) sont fermés à clés derrière des vitres d'une épaisseur importante ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

De plus, depuis le 28 février 2020, la cage d'escalier n°C6 subit actuellement un dégât des eaux provenant d'une rupture d'une canalisation d'évacuation des eaux usées au 5e étage qui a provoqué des fuites sur tous les étages inférieurs. Cette fuite d'eau a provoqué des coupures d'eau et d'électricité – et par conséquent de chauffage - dans un grand nombre de logements.

La Métropole estime que ces désordres manifestent l'incapacité récurrente du syndicat de copropriété à assurer la sécurité des occupants du fait notamment :

- de la vétusté, de la dégradation et de l'absence de moyens de protection des installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (en l'espèce le gaz et l'électricité) ;
- de l'absence dans les circulations communes de systèmes de sécurité et de protection contre l'incendie tels qu'extincteurs et systèmes de désenfumage.

Par ailleurs, l'ensemble de la copropriété du Parc Corot a fait l'objet de dépôts sauvages de terres, roches, gravats par une entreprise professionnelle de terrassement sur l'ensemble des espaces communs du Parc Corot. Il a été constaté que les enrochements réalisés ainsi que la quantité de dépôts de terre empêchent l'accès à certaines des cages d'escalier du bâtiment C aux véhicules de secours.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

3. REMARQUES DE LA MAMP A LA SUITE DU PRE-RAPPORT D'EXPERTISE DU 16 MARS 2020

3.1. LE PRINCIPE DU CONTRADICTOIRE N'A PAS ETE RESPECTE LORS DE L'ENVOI DU PRE-RAPPORT D'EXPERTISE DU 16 MARS 2020

En droit, l'expert judiciaire demeure sous le contrôle juridique du juge qui l'a missionné et les obligations liées à l'exercice de ce contrôle se manifestent notamment par l'obligation faite à l'expert d'informer le juge, mais il reste soumis **au respect des principes directeurs du procès et la garantie d'un procès équitable au sens du droit européen**, notamment au **principe du contradictoire[1].**

Ainsi, l'expert doit soumettre aux parties les résultats de ses investigations, ce qui doit être le cas notamment avant de déposer au rapport définitif[2], ce qu'il fait soit lors de la dernière réunion, soit par **l'intermédiaire d'un pré-rapport**. La jurisprudence a jugé que ce pré-rapport est une note permettant de respecter le principe du contradictoire[3]. Le fait même de ne pas permettre aux parties de faire valoir **leur point de vue est un motif suffisant pour déclarer une expertise inopposable à une partie qui n'a pas été conviée aux mesures d'expertises[4]** et peut être un motif permettant **d'engager la responsabilité délictuelle de l'expert[5].**

En l'espèce, le pré-rapport d'expertise date du 16 mars 2020.

Or, la Métropole Aix-Marseille Provence ainsi que son conseil n'ont reçu aucune communication de ce pré-rapport.

Par courriel du 26 mars 2020, l'administrateur provisoire de la société AJASSOCIES a transmis le pré-rapport d'expertise envoyé par Monsieur CHAMOULLEAU au conseil de la Métropole.

Depuis cette date, aucune communication n'a été faite par Monsieur l'Expert afin de transmettre son pré-rapport du 16 mars à la Métropole ou à son conseil.

Par conséquence, le principe du contradictoire n'a pas été respecté par Monsieur l'Expert. Nous sommons dès lors Monsieur l'Expert de bien vouloir respecter le principe du contradictoire dans cette expertise.

3.2. LE PRE-RAPPORT NE CONTIENT AUCUNE CONCLUSION OU AVIS DE L'EXPERT SUR SES MISSIONS

En principe, l'avis que communique l'expert au juge peut être précédé **d'un pré-rapport adressé aux parties pour les avertir de la position arrêtée par l'expert et susciter le cas échéant leurs réactions.** C'est une pratique courante surtout lorsque l'avis de l'expert fait l'objet d'un débat entre les parties[6].

Or, en l'espèce, il ressort du pré-rapport d'expertise à la page 15 que :

« III. CONCLUSION

---

[1] CEDH, 18 mars 1997, n° 21497/93, Mantovanelli c/ France : JCP G 2012, 160

[2] Cass. 2e civ., 24 févr. 2005, n° 03-12.226 : JurisData n° 2005-027090

[3] V. Cass. com., 29 avr. 2003, n° 00-18.033 et n° 00-18.326 : JurisData n° 2003-019115. – CA Nîmes, 2e ch., sect. B, 18 déc. 2003 : JurisData n° 2003-233453

[4] CA Aix-en-Provence, 3e ch., 2 sept. 2004 : D. 2005, p. 336

[5] TGI Nantes, 6 mars 1985 : Gaz. Pal. 1985, 1, jurispr. p. 303, obs. M. Caratini, pour la violation du principe de la contradiction par exemple

[6] Cass. 2e civ., 20 oct. 1993 : D. 1993, inf. rap. p. 260. – CA Paris, 14e ch. B, 27 mai 1987 : D. 1987, inf. rap. p. 156

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Il conviendrait de me communiquer :

- *Le compte bancaire pour que puisse faire le point des encaissements chaque année de 2015 à 2018*
- *Le détail des comptes fournisseurs pour identifier les créanciers.*
- *A-t-on comptabilisé des avances de la Métropole ? »*

Ainsi, Monsieur l'expert n'a pas fait part de ses conclusions dans le pré-rapport permettant d'avertir la société AJASSOCIES ainsi que la Métropole Aix-Marseille Provence de sa position arrêtée s'agissant de ses différentes missions d'expertise.

Par conséquent, la Métropole Aix-Marseille Provence sollicite de Monsieur l'Expert de bien vouloir communiquer dans un pré-rapport complémentaire les premières conclusions auxquelles il a pu aboutir à la suite de l'analyse des documents transmis lors de la procédure.

3.3. LE PRE-RAPPORT CONTIENT DES ERREURS MATERIELLES

A la lecture du rapport, il apparait qu'il contient des erreurs matérielles qui rendent inexploitable le rapport d'expertise. En effet, tout au long du rapport d'expertise, il existe des mentions au bâtiment A du Parc Corot, alors que **la procédure pendante est relative au bâtiment C du Parc Corot**.

Ainsi, nous avons relevé la mention du bâtiment A dans le corps du pré-rapport d'expertise à plusieurs reprises :

- Pages 1 et 2 du rapport :

  « Le syndicat des copropriétaires secondaires du bâtiment A du Parc COROT – 130 Avenue COROT – 13 013 Marseille
  Représenté par SELARL AJASSOCIES – Administrateur Provisoire »

- Pages 4, 7 et 11 du rapport :

  *« Etablir l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires secondaire **du bâtiment A** du Parc COROT »*

- Page 8 du rapport :

  « Un arrêté d'insalubrité n°2018-32 a été pris à l'encontre de la SDC le 28 juin 2018 par le préfet de Région. »

Or, cet arrêté d'insalubrité a été pris à l'encontre du bâtiment A du Parc Corot.

En effet**, par arrêté d'insalubrité du 28 juin 2018**, 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 du bâtiment A** de la copropriété du Parc Corot qui avait 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.

- Page 9 du rapport :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

« La SDC rencontre de grandes difficultés étant dans l'incapacité matérielle de mettre en œuvre des mesures. La métropole s'est substituée au SDC défaillant pour procéder aux opérations et travaux sur place en avançant les frais qui resteront à la charge de la SDC et en demandant régulièrement la présence des forces de police »

Cependant, cette substitution a été mise en œuvre pour le bâtiment A suite au constat par la Ville de non réalisation des travaux prescrits par l'arrêté cité ci-dessus.

De plus, il est mentionné à la page 6 que :

« le 13 mars, Monsieur CARTA établit ses pré-conclusions ».

Or, en l'espèce, Monsieur CARTA a transmis **le compte rendu de la réunion d'expertise qui s'est tenue le 4 mars 2020 au sein du bâtiment C du Parc Corot et non ses pré-conclusions.**

3.4. TRANSMISSION DES DOCUMENTS DEMANDES PAR L'EXPERT

Il ressort de la page 16 du rapport d'expertise que Monsieur CHAMOULLEAU a sollicité la communication des documents relatifs aux avances faites par la Métropole Aix-Marseille Provence pour des travaux réalisés dans le bâtiment C du Parc Corot.

La Métropole Aix-Marseille Provence n'a pas engagé de dépense particulière pour le bâtiment C qui n'a fait l'objet d'aucune procédure au titre de la police du Maire que ce soit pour la salubrité, la sécurité ou le péril.

***

La Métropole sollicite de Monsieur l'Expert qu'il se prononce sur la carence du syndicat de copropriété du bâtiment C 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.

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

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

LRC/NI 18-05-20

Marseille le 11 mai 2020

Cher Maître,

Veuillez trouver ci-joint le pré-rapport concernant Le syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc COROT.

Je tiens à rappeler, suite au mail reçu le 4 mai 2020 de Maître Clarisse BAINVEL que, lors de la 1ère réunion d'expertise, il avait été convenu que les travaux comptables seraient conduits par Monsieur Luc-René CHAMOULEAU en relation directe avec le cabinet AJASSOCIES.

Le COVID m'a conduit à solliciter le cabinet AJASSOCIES par courriel étant considéré **que toutes les pièces qui m'ont été transmises, ont été adressées aux parties.**

Lors de nos échanges, une note de travail reprenant une pré-rédaction de rapport a été effectivement transmise au cabinet AJASSOCIES, intégrant **des demandes de pièces complémentaires**. Ce document de travail ne comportait aucune conclusion. Un tel document ne peut être considéré comme un pré rapport qui n'avait comme objectif que d'orienter les demandes de pièces complémentaires, notamment l'Assemblée Générale qui entérinait toutes les écritures de régularisation des comptes de la Copropriété du bâtiment C.

Je vous prie de croire, Cher Maître, mes salutations les plus distingués.

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°25

Procès-verbaux de réception des travaux d'urgence réalisés sur le bâtiment C.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
Direction des Affaires Juridiques

26

MARCHES PRIVES **EXE6**

RECEPTION DES TRAVAUX
DECISION DE RECEPTION[1]

Le formulaire EXE6 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître de l'ouvrage, pour formaliser sa décision de réception, relative aux travaux commandés dans le cadre d'un marché.

A - Identification du maître de l'ouvrage.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

MERCADER
47 rue Pays Bas
13140 Miramas

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet de la décision de réception.

La présente décision a pour objet la réception des prestations désignées ci-dessous :

La réception du « lot 1 Maçonnerie GO » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'Economie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Décision du maître de l'ouvrage.

Au vu :
(Cocher la ou les cases correspondantes.)

- ☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception, en date du 23/07/2021, et des propositions présentées le 23/07/2021 par le maître d'œuvre ;
- ☐ de la lettre, en date du ....., par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée ;

le maître de l'ouvrage décide :
(Cocher la case correspondante.)

1. ☐ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au**

2. ☒ **que la réception est prononcée ;**
(Cocher la case correspondante.)

2.1. ☒ sans réserve.

2.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° ..... ci-jointe.

2.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations, énumérés à l'annexe n° ..... ci-jointe, avant le .....

2.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le ...., aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n°1 ci-jointe.

2.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : ..... .

2.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le

2.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le ..... .

G - Signature du maître de l'ouvrage.

A Marseille, le 26/07/2021

Signature
(maître de l'ouvrage)

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.f

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHÉS PUBLICS ET ACCORDS-CADRES **EXE4**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROCES-VERBAL DES OPÉRATIONS PRÉALABLES À LA RÉCEPTION [1]

Le formulaire EXE4 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser le procès-verbal des opérations préalables à la décision de réception des ouvrages.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché public.

MERCADER
47 rue Pays Bas
13140 Miramas

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché public.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet des opérations préalables à la réception des ouvrages.

- **Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire du marché public** : 23/07/2021

- Les opérations préalables à la réception des ouvrages portent sur :

(Cocher la case correspondante.)

☒ **La réception du « lot 1 Maçonnerie GO » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013**

la réception partielle de l'ouvrage relative aux prestations désignées ci-dessous :

---

1 Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Je soussigné, **BOUDINAR Fouad**, maître d'œuvre,

(Rappeler les nom et prénom du maître d'œuvre et cocher les cases correspondantes.)

☒ en présence du représentant du pouvoir adjudicateur; **M Hugo CARVALHO (AJA)**

en l'absence du représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice, dûment avisé par mes soins ;

☒ en présence du titulaire du marché public ; **M François**

en l'absence du titulaire du marché public dûment convoqué, par courrier en date du .....

.

après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

(Cocher les cases correspondantes.)

1. les épreuves, prévues au marché public :

   n'ont pas été effectuées ;
   ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;

   et sont concluantes ;

   et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;

2. les travaux et prestations, prévus au marché public :

   ☒ ont été exécutés ;

   ☐ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués à l'annexe n° 1 ci-jointe ;

3. les ouvrages :

   ☒ sont conformes aux spécifications du marché public ;

   sont conformes aux spécifications du marché public, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;

4. les conditions de pose des équipements :

   ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs ;

   ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.

5. les installations de chantier :

   ☐ ont été repliées ;

   n'ont pas été repliées ;

6. les terrains et les lieux :

   ont été remis en état ;

   n'ont pas été remis en état.

Dressé le 23/07/2021
Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 13 château
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Accepté le 09/08/2021
Signature
(titulaire lot1)

SEEM
Société d'exploitation des Etablissements Mercader
Maçonnerie générale
Rue [illegible] - ZI Les Molières - BP 56
13142 MIRAMAS - Cedex
Tél.: 04.90.58.23.67 - Mail : seem.mercader@gmail.com
SIRET : 314 902 958 00037 - R.C.S Salon de Provence
N° TVA FR84314902958

J'atteste que le titulaire du marché public a refusé de signer le présent procès-verbal.
Dressé le
Signature
(maître d'œuvre)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE5**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROPOSITIONS DU MAITRE D'ŒUVRE [1]

Le formulaire EXE5 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser ses propositions relatives à la réception des ouvrages, qu'il entend adresser au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

MERCADER
47 rue Pays Bas
13140 Miramas

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

E - Propositions du maître d'œuvre relatives au procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages, en date du 23/07/2021 ;

je soussigné, maître d'œuvre, propose :

1. ☒ **de prononcer la réception**, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du 23/07/2021
Cette réception serait prononcée :
(Cocher la case correspondante)

1.1. ☒ sans réserve

1.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° …… ci-jointe.

1.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe n° …… ci-jointe

1.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le …, aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe.

1.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : …… .

1.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le …… .

1.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le …… .

2. ☐ **de ne pas prononcer la réception**.

F - Signature du maître d'œuvre.

A Marseille, le 23/07/2021

Signature
(maître d'œuvre)

Date de mise à jour : 25/02/2011.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE6**

RECEPTION DES TRAVAUX
DECISION DE RECEPTION[1]

Le formulaire EXE6 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître de l'ouvrage, pour formaliser sa décision de réception, relative aux travaux commandés dans le cadre d'un marché .

A - Identification du maître de l'ouvrage.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché .)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché .

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

SOLEO – Lot 3
44 Avenue F.Chevillon
13360 Plan de Cuques

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Fouad BOUDINAR
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché .

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet de la décision de réception.

La présente décision a pour objet la réception des prestations désignées ci-dessous :

La réception du « lot 3 PLOMBERIE » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'Economie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Décision du maître de l'ouvrage.

Au vu :
(Cocher la ou les cases correspondantes.)

☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception, en date du 16/07/2021, et des propositions présentées le 16/07/2021 par le maître d'œuvre ;

☐ de la lettre, en date du ....., par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée ;

le maître de l'ouvrage décide :
(Cocher la case correspondante.)

1. ☐ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au**

2. ☒ **que la réception est prononcée ;**
(Cocher la case correspondante.)

2.1. ☒ sans réserve.

2.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° ..... ci-jointe.

2.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations, énumérés à l'annexe n° ..... ci-jointe, avant le .....

2.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le ...., aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n°1 ci-jointe.

2.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : ..... .

2.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le

2.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le ..... .

G - Signature du maître de l'ouvrage.

A Marseille, le 26/07/2021

Signature
(maître de l'ouvrage)

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PUBLICS ET ACCORDS-CADRES **EXE4**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION [1]

Le formulaire EXE4 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser le procès-verbal des opérations préalables à la décision de réception des ouvrages.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché public.

SOLEO – LOT3
44 Avenue F.Chevillon
13360 Plan de Cuques

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché public.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet des opérations préalables à la réception des ouvrages.

- **Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire du marché public** : 23/07/2021

- Les opérations préalables à la réception des ouvrages portent sur :

(Cocher la case correspondante.)

☒ **La réception du « lot 3 PLOMBERIE » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013**

☐ la réception partielle de l'ouvrage relative aux prestations désignées ci-dessous :

F - Procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Je soussigné, **BOUDINAR Fouad**, maître d'œuvre,
(Rappeler les nom et prénom du maître d'œuvre et cocher les cases correspondantes.)

☒ en présence du représentant du pouvoir adjudicateur; **M Hugo CARVALHO (AJA)**

☐ en l'absence du représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice, dûment avisé par mes soins ;

☒ en présence du titulaire du marché public ; **Mr Nicolas CHATELAIN**

☐ en l'absence du titulaire du marché public dûment convoqué, par courrier en date du ……

.

après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :
(Cocher les cases correspondantes.)

1. les épreuves, prévues au marché public :
   - ☐ n'ont pas été effectuées ;
   - ☐ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;
     - ☐ et sont concluantes ;
     - ☐ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;

2. les travaux et prestations, prévus au marché public :
   - ☒ ont été exécutés ;
   - ☐ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués à l'annexe n° 1 ci-jointe ;

3. les ouvrages :
   - ☒ sont conformes aux spécifications du marché public ;
   - ☐ sont conformes aux spécifications du marché public, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;

4. les conditions de pose des équipements :
   - ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs ;
   - ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.

5. les installations de chantier :
   - ☐ ont été repliées ;
   - ☐ n'ont pas été repliées ;

6. les terrains et les lieux :
   - ☐ ont été remis en état ;
   - ☐ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 23/07/2021
Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 13 château
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Accepté le
Signature
(titulaire du lot3)

SOLEO SARL
35, Chemin des Mourets
13013 Marseille
Tél : 04-91-05-02-49 contact@soleo13.com - www.soleo13.com
Siren : 501 891 733 RCS Marseille - Sarl au capital de 70 200 euros

☐ J'atteste que le titulaire du marché public a refusé de signer le présent procès-verbal.
Dressé le
Signature
(maître d'œuvre)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE5**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROPOSITIONS DU MAITRE D'ŒUVRE [1]

Le formulaire EXE5 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser ses propositions relatives à la réception des ouvrages, qu'il entend adresser au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

SOLEO – Lot 3
44 Avenue F.Chevillon
13360 Plan de Cuques

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

E - Propositions du maître d'œuvre relatives au procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages, en date du 23/07/2021 ;

je soussigné, maître d'œuvre, propose :

1. ☒ **de prononcer la réception**, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du 23/07/2021
Cette réception serait prononcée :
(Cocher la case correspondante)

1.1. ☒ sans réserve

1.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° …… ci-jointe.

1.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe n° …… ci-jointe

1.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le …, aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe.

1.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : …… .

1.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le …… .

1.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le …… .

2. ☐ **de ne pas prononcer la réception**.

F - Signature du maître d'œuvre.

A Marseille, le 23/07/2021

Signature
(maître d'œuvre)

Date de mise à jour : 25/02/2011.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE6**

RECEPTION DES TRAVAUX
DECISION DE RECEPTION[1]

Le formulaire EXE6 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître de l'ouvrage, pour formaliser sa décision de réception, relative aux travaux commandés dans le cadre d'un marché.

A - Identification du maître de l'ouvrage.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché .

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

CHAUMERY
601 Rue Saint-Pierre
13012 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché .

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet de la décision de réception.

La présente décision a pour objet la réception des prestations désignées ci-dessous :

La réception du « lot 4 ELECTRICITE » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'Economie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Décision du maître de l'ouvrage.

Au vu :
(Cocher la ou les cases correspondantes.)

☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception, en date du 23/07/2021, et des propositions présentées le 23/07/2021 par le maître d'œuvre ;

☐ de la lettre, en date du ....., par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée ;

le maître de l'ouvrage décide :
(Cocher la case correspondante.)

1. ☒ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au**

2. ☒ **que la réception est prononcée ;**
(Cocher la case correspondante.)

2.1. ☒ sans réserve.

2.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° ..... ci-jointe.

2.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations, énumérés à l'annexe n° ..... ci-jointe, avant le .....

2.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le ...., aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n°1 ci-jointe.

2.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : ..... .

2.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le

2.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le ..... .

G - Signature du maître de l'ouvrage.

A Marseille, le 26/07/2021

Signature
(maître de l'ouvrage)

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PUBLICS ET ACCORDS-CADRES **EXE4**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION [1]

Le formulaire EXE4 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser le procès-verbal des opérations préalables à la décision de réception des ouvrages.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché public.

CHAUMERY
601 Rue Saint-Pierre
13012 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché public.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet des opérations préalables à la réception des ouvrages.

- **Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire du marché public** : 23/07/2021

- Les opérations préalables à la réception des ouvrages portent sur :

(Cocher la case correspondante.)

☒ **La réception du « lot 4 ELECTRICITE » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013**

☐ la réception partielle de l'ouvrage relative aux prestations désignées ci-dessous :

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Je soussigné, **BOUDINAR Fouad**, maître d'œuvre,

(Rappeler les nom et prénom du maître d'œuvre et cocher les cases correspondantes.)

☒ en présence du représentant du pouvoir adjudicateur; **M Hugo CARVALHO (AJA)**

☐ en l'absence du représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice, dûment avisé par mes soins ;

☒ en présence du titulaire du marché public ; **M Nicolas CHAUMERY**

☐ en l'absence du titulaire du marché public dûment convoqué, par courrier en date du ..... .

après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

(Cocher les cases correspondantes.)

1. les épreuves, prévues au marché public :
   - ☐ n'ont pas été effectuées ;
   - ☐ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;
     - ☐ et sont concluantes ;
     - ☐ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;
2. les travaux et prestations, prévus au marché public :
   - ☒ ont été exécutés ;
   - ☐ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués à l'annexe n° 1 ci-jointe ;
3. les ouvrages :
   - ☒ sont conformes aux spécifications du marché public ;
   - ☐ sont conformes aux spécifications du marché public, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;
4. les conditions de pose des équipements :
   - ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs ;
   - ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.
5. les installations de chantier :
   - ☐ ont été repliées ;
   - ☐ n'ont pas été repliées ;
6. les terrains et les lieux :
   - ☐ ont été remis en état ;
   - ☐ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 23/07/2021
Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 613 château
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Accepté le 23/07/2021
Signature
(titulaire lot4)

Société Chaumery
S.A.S au capital de 560.000,00 €
601 Rue ST Pierre - 13012 MARSEILLE
TEL. 04 91 47 51 57 - FAX : 04 91 93 12 41
SIRET : 403 796 063 00026 - CODE A.P.E. 4321 A
societechaumery@wanadoo.fr

☐ J'atteste que le titulaire du marché public a refusé de signer le présent procès-verbal.

Dressé le
Signature
(maître d'œuvre)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE5**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROPOSITIONS DU MAITRE D'ŒUVRE [1]

Le formulaire EXE5 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser ses propositions relatives à la réception des ouvrages, qu'il entend adresser au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché .

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

CHAUMERY
601 Rue Saint-Pierre
13012 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché .

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

E - Propositions du maître d'œuvre relatives au procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages, en date du 23/07/2021 ;

je soussigné, maître d'œuvre, propose :

1. ☒ **de prononcer la réception**, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du 23/07/2021
Cette réception serait prononcée :
(Cocher la case correspondante)

1.1. ☒ sans réserve

1.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° …… ci-jointe.

1.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe n° …… ci-jointe

1.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le …, aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe.

1.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : …… .

1.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le …… .

1.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le …… .

2. ☐ **de ne pas prononcer la réception**.

F - Signature du maître d'œuvre.

A Marseille, le 23/07/2021

Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 513 château
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE6**

RECEPTION DES TRAVAUX
DECISION DE RECEPTION[1]

Le formulaire EXE6 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître de l'ouvrage, pour formaliser sa décision de réception, relative aux travaux commandés dans le cadre d'un marché .

A - Identification du maître de l'ouvrage.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché .)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché .

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

TFMS
347 Allées des combes, ZI Sardenas
13680 Lançon de Provence

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Fouad BOUDINAR
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet de la décision de réception.

La présente décision a pour objet la réception des prestations désignées ci-dessous :

La réception du «Lot 5 MENUIS. INT et SERRURERIE» du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'Economie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Décision du maître de l'ouvrage.

Au vu :
(Cocher la ou les cases correspondantes.)

☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception, en date du 23/07/2021, et des propositions présentées le 23/07/2021 par le maître d'œuvre ;

☐ de la lettre, en date du ....., par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée ;

le maître de l'ouvrage décide :
(Cocher la case correspondante.)

1. ☐ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au**

2. ☒ **que la réception est prononcée ;**
(Cocher la case correspondante.)

2.1. ☐ sans réserve.

2.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° ..... ci-jointe.

2.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations, énumérés à l'annexe n° ..... ci-jointe, avant le .....

2.3. ☒ **avec réserve :**
(Cocher la case correspondante.)

2.3.1. ☒ le titulaire doit remédier, avant le 15/09/21 aux réserves indiquées à l'annexe n°1 ci-jointe.

2.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : ..... .

2.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le

2.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le ..... .

G - Signature du maître de l'ouvrage.

A Marseille, le 26/07/2021

Signature
(maître de l'ouvrage)

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
tel : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE4**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION [1]

Le formulaire EXE4 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser le procès-verbal des opérations préalables à la décision de réception des ouvrages.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

TFMS
347 Allées des combes, ZI Sardenas
13680 Lançon de provence

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché .

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet des opérations préalables à la réception des ouvrages.

- **Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire du marché** : 23/07/2021

- Les opérations préalables à la réception des ouvrages portent sur :

(Cocher la case correspondante.)

☒ **La réception du « lot 5 M.INT et SERRUR.» du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013**

☐ la réception partielle de l'ouvrage relative aux prestations désignées ci-dessous :

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

DG

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Je soussigné, **BOUDINAR Fouad**, maître d'œuvre,
(Rappeler les nom et prénom du maître d'œuvre et cocher les cases correspondantes.)

☒ en présence du représentant du pouvoir adjudicateur; **M Hugo CARVALHO (AJA)**

☐ en l'absence du représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice, dûment avisé par mes soins ;

☒ en présence du titulaire du marché ; **Mr DENOYER Geoffroy**

☐ en l'absence du titulaire du marché dûment convoqué, par courrier en date du …… .
après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :
(Cocher les cases correspondantes.)

1. les épreuves, prévues au marché public :
   - ☐ n'ont pas été effectuées ;
   - ☐ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;
     - ☐ et sont concluantes ;
     - ☐ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;

2. les travaux et prestations, prévus au marché :
   - ☐ ont été exécutés ;
   - ☒ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués à l'annexe n° 1 ci-jointe ;

3. les ouvrages :
   - ☒ sont conformes aux spécifications du marché ;
   - ☐ sont conformes aux spécifications du marché , à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées à l'annexe n° …… ci-jointe ;

4. les conditions de pose des équipements :
   - ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs ;
   - ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.

5. les installations de chantier :
   - ☐ ont été repliées ;
   - ☐ n'ont pas été repliées ;

6. les terrains et les lieux :
   - ☐ ont été remis en état ;
   - ☐ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 23/07/2021
Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 13 château
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Accepté le 30/08/21
Signature
(titulaire lot 5)

SAS TPMS
347, Allée des Combes
13680 Lançon-Provence
Siret : 841 689 359 00021

☐ J'atteste que le titulaire du marché public a refusé de signer le présent procès-verbal.
Dressé le
Signature
(maître d'œuvre)

DG

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE 1 :

Pose des impostes des gaines Gaz et Enedis aux RdC des bat c5 et C6
Pose des plans d'évacuation aux rdC et caves des bat C5 et C6
Transmettre les Pv coupe feu des portes d'accès aux caves

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE5**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROPOSITIONS DU MAITRE D'ŒUVRE [1]

Le formulaire EXE5 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser ses propositions relatives à la réception des ouvrages, qu'il entend adresser au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché .

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

TFMS
347 Allées des combes, ZI Sardenas
13680 Lançon de provence

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché .

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché . En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

E - Propositions du maître d'œuvre relatives au procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages, en date du 23/07/2021 ;

je soussigné, maître d'œuvre, propose :

1. ☒ **de prononcer la réception**, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du 23/07/2021
Cette réception serait prononcée :
(Cocher la case correspondante)

1.1. ☐ sans réserve

1.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° …… ci-jointe.

1.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe n° …… ci-jointe

1.3. ☒ **avec réserve :**
(Cocher la case correspondante.)

1.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le 15/09/21 aux réserves indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe.

1.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : …… .

1.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le …… .

1.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le …… .

2. ☐ **de ne pas prononcer la réception**.

F - Signature du maître d'œuvre.

A Marseille, le 23/07/2021

Signature
(maître d'œuvre)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE6**

RECEPTION DES TRAVAUX
DECISION DE RECEPTION[1]

Le formulaire EXE6 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître de l'ouvrage, pour formaliser sa décision de réception, relative aux travaux commandés dans le cadre d'un marché.

A - Identification du maître de l'ouvrage.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

THYSSENKRUPP
151 Avenue des Aygalades
13015 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Fouad BOUDINAR
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet de la décision de réception.

La présente décision a pour objet la réception des prestations désignées ci-dessous :

la réception du lot général de l'ouvrage comportant tous les corps d'état au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'Economie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Décision du maître de l'ouvrage.

Au vu :
(Cocher la ou les cases correspondantes.)

- ☒ du procès-verbal des opérations préalables à la réception, en date du 16/07/2021, et des propositions présentées le 16/07/2021 par le maître d'œuvre ;
- ☐ de la lettre, en date du ....., par laquelle le titulaire du marché accepte la réfaction proposée ;

le maître de l'ouvrage décide :
(Cocher la case correspondante.)

1. ☒ **que la date retenue, pour l'achèvement des travaux, est fixée au ../../2021**

2. ☒ **que la réception est prononcée ;**
(Cocher la case correspondante.)

2.1. ☒ sans réserve.

2.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° ..... ci-jointe.

2.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations, énumérés à l'annexe n° ..... ci-jointe, avant le .....

2.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

2.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le ...., aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n°1 ci-jointe.

2.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : .....

2.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le

2.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le .....

G - Signature du maître de l'ouvrage.

A Marseille, le 16/07/2021

Signature
(maître de l'ouvrage)

AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 av. du Prado - 13008 Marseille
Tél : 04 91 79 12 29 - mail: marseille@ajassocies.

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 13 chateau
st jacques - 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE4**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA RECEPTION [1]

Le formulaire EXE4 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser le procès-verbal des opérations préalables à la décision de réception des ouvrages.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera, Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

THYSSENKRUPP
151 Avenue des Aygalades
13015 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Agence CREEA
Fouad BOUDINAR architecte Dplg
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché public. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

E - Objet des opérations préalables à la réception des ouvrages.

■ **Date d'achèvement des travaux proposée par le titulaire du marché** : 23/07/2021

■ Les opérations préalables à la réception des ouvrages portent sur :
(Cocher la case correspondante.)

☒ **La réception du « lot 6 REFECTIONS ASCENSEURS » du bâtiment C au 130 Avenue de Corot – Parc Corot 13013**

☐ la réception partielle de l'ouvrage relative aux prestations désignées ci-dessous :

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

F - Procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Je soussigné, **BOUDINAR Fouad**, maître d'œuvre,

(Rappeler les nom et prénom du maître d'œuvre et cocher les cases correspondantes.)

☒ en présence du représentant du pouvoir adjudicateur; **M Hugo CARVALHO (AJA)**

☐ en l'absence du représentant du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice, dûment avisé par mes soins ;

☒ en présence du titulaire du marché privé ; **M SCALA**

☐ en l'absence du titulaire du marché public dûment convoqué, par courrier en date du ..... .

après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, constate que :

(Cocher les cases correspondantes.)

1. les épreuves, prévues au marché :
   - ☐ n'ont pas été effectuées ;
   - ☒ ont été effectuées, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe ;
     - ☐ et sont concluantes ;
     - ☒ et sont concluantes, à l'exception de celles indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe ;à lever immédiatement avant mise en service

2. les travaux et prestations, prévus au marché public :
   - ☒ ont été exécutés ;
   - ☐ ont été exécutés, à l'exception de ceux indiqués à l'annexe n° 1 ci-jointe ;

3. les ouvrages :
   - ☒ sont conformes aux spécifications du marché;
   - ☐ sont conformes aux spécifications du marché, à l'exception des imperfections ou malfaçons indiquées à l'annexe n° ..... ci-jointe ;

4. les conditions de pose des équipements :
   - ☒ sont conformes aux spécifications des fournisseurs ;
   - ☐ ne sont pas conformes aux spécifications des fournisseurs.

5. les installations de chantier :
   - ☐ ont été repliées ;
   - ☐ n'ont pas été repliées ;

6. les terrains et les lieux :
   - ☐ ont été remis en état ;
   - ☐ n'ont pas été remis en état.

Dressé le 23/07/2021
Signature
(maître d'œuvre)

Fouad BOUDINAR
architecte dplg - siren: 530 698 737
56 bd la Valbarelle 13 château
st jacques 13011 Marseille
0624484435 f.boudinar@hotmail.fr

Accepté le
Signature
(titulaire lot 6)

TK Elevator France
Agence de Marseille Aix en Provence
Service Modernisation
Parc Marseille Industrial - Lot 8A
151 Avenue des Aygalades - 13015 Marseille
Tél. +33(0)4 91 08 22 90 – Fax +33(0)4 91 08 22 91
APE 4329B SIRET 722 024 742 02434 – RCS Angers

☐ J'atteste que le titulaire du marché public a refusé de signer le présent procès-verbal.
Dressé le
Signature
(maître d'œuvre)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ANNEXE 1 :

- **Suite aux essais sur place du système d'appel d'urgence, faire augmenter le son des micros et haut parleurs car la communication est inaudible sur les 2 appareils (réserve obligatoire à lever avant mise en service)**

- **Blocage porte neuve au R+7 du bat C5**

- **Transmettre essais d'autocontrôle**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Activité Modernisation

Ascenseurs

Examens et essais

ThyssenKrupp Ascenseurs
Une société de
ThyssenKrupp Elevator

Appareil n° : CS308401 **TX : TX22P827**

Affaire : Pac Corot 130 AV corot 13013 Marseille

Rédacteur : scalat01

Références normatives

NF P 82-212 (éd 11/05), Ascenseurs électriques - dispositions applicables dans le cas de transformations importantes ou de travaux d'amélioration
EN 81-1 (éd 11/98), régles de sécurité pour la construction des ascenseurs électriques
Décret n° 2004-964 (09/09/04) relatif à la sécurité des ascenseurs existants et Arrêté du 18/11/04 relatif aux travaux de sécuritéà réaliser dans les intallations d'ascenseurs

Examens et essais finals

Réalisés le : Par :

Avec réserves : ☐

Sans réserve : ☒

Les travaux ont été réalisés conformément à la norme NF P 82-212/312 édition 11/05 :

☒ Oui

☐ Non :

- ☐ Le client n'a pas accepté les nouvelles prescriptions de la NF P 81-212/312 édition 11/05, les travaux sont conformes à la NF P 81-212/312 édition 09/97.
- ☐ Les écarts ont reçu un avis favorable par l'organisme de contrôle _____
- ☐ Autre : _____

Signature :

Bâtiment soumis au code du travail **Non**

Bâtiment ERP **Non**

Natures des travaux

Transformation importantes et mise en conformité SAE

§ de la norme 82-212 ou 82-312	Libellé
4.2.7	Remplacement armoire de commande
4.2.13.1	Adjonction ou changement du limiteur de vitesse
4.3.1	Ajout ou remplacement dispositif de demande de secours
4.3.4	Remplacement ou ajout d'un garde pieds de cabine
4.3.5	Remplacement ou ajout cellule toute hauteur ou équivalent
4.3.6	Ajout de protection contre les chocs électriques
4.3.8	Mise en conformité des accès machinerie
4.3.9	Dispositifs d'éclairage machinerie
4.3.13	Modification des regards vitrés (oculus)
4.3.14	Remplacement porte cabine avec chgt. de modèle ou de l'opérateur
4.3.15	Remplacement totalité des commandes et signalisations palières et cabine
Mise en conformité SAE	**Libellé**
R5.2	Risque 5 : Adjonction ou changement du limiteur de vitesse
R11	Risque 11 : Ajout ou chgt. dispositif de demande de secours
R6	Risque 6 : Ajout ou chgt. garde pieds de cabine
R3	Risque 3 : Ajout ou chgt. cellule toute hauteur ou équivalent
R14	Risque 14 : Ajout protection contre les chocs électriques
R8	Risque 8 : Mise en conformité des accès machinerie
R16	Risque 16 : Dispositifs d'éclairage machinerie
R12.1	Risque 12 : Modification des regards vitrés (oculus)
R15	Risque 15 : Protection des points rentrant et des poulies

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Activité Modernisation

Ascenseurs

Examens et essais

ThyssenKrupp Ascenseurs
Une société de
ThyssenKrupp Elevator

Appareil n° : CS308401 **TX : TX22P827**

Affaire : Pac Corot 130 AV corot 13013 Marseille

Liste des réserves	Levée des réserves	
	Date	Visa

Validation de la levée de toutes les réserves par le Conducteur de Travaux Modernisation :

Nom : Scala **Date :** 5/07/2021

Signature :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dispositifs de protection à la fermeture des portes automatiques	C	NC	SO
Un dispositif permet-il la réouverture sans contact (actif de 25 mm du sol à 1800 mm) (EN 81-70, § 5.2.4) ?	X		
Manœuvre de nivelage (porte ouverte) et d'Isonivelage (§ 14.2.1.2)	C	NC	SO
Le déplacement de la cabine n'est possible que dans la zone de déverrouillage ?			
Manœuvre de Mise à quai (§ 14.2.1.5 EN 81-1 ou § 14.2.1.4 EN 81-2)	C	NC	SO
La Manœuvre de mise à quai fonctionne-t-elle correctement :			X
- Un contact de sécurité à clé permet d'enclencher la manœuvre de mise à quai ?			X
- Un dispositif électrique de sécurité limite le déplacement de la cabine porte ouverte jusqu'à une hauteur maxi de 1,65 m au dessus du palier ?			X
- les commandes montée et descente sont à pression maintenue ?			X
- Un dispositif d'arrêt est présent en cabine, fonctionne-t-il correctement ?			X
- La manœuvre de mise à quai neutralise-t-elle la marche normale ?			X
- La manœuvre inspection neutralise-t-elle la manœuvre de mise à quai ?			X
Eclairages en cabine (§ 8.17)	C	NC	SO
L'éclairage au niveau de la plaque à boutons est de 50 lux mini ?	X		
Fonctionnement de l'éclairage secours en cabine (§ 8.17.4) ?	X		
Dispositifs de demande de secours en cabine (§ 14.2.3)	C	NC	SO
Le système de demande de secours permet-il une communication bidirectionnelle avec l'extérieur (§ 14.2.3.3 + annexe D.2.m + § 4.1.7 EN 81-28)?	X		
La cabine peut-elle être appelée par le service de secours (§ 4.1.1 EN 81-28) ?	X		
Les états de la demande sont-ils visibles : jaune - Alarme validée / vert - Communication encours ?	X		
Le service de secours reçoit-il l'identification de l'ascenseur d'où provient l'appel (§ 4.1.6 EN 81-28) ?			
- soit une synthèse vocale transmet le N° d'appareil ou	X		
- soit le standard de réception est paramétré pour visualiser le N° de l'appareil ou	X		
Inter phonie présente et fonctionnelle (An D2.m EN 81-1 ou D.2.z EN 81-2) ?	X		
Son alimentation est-elle secourue (§ 8.17.4) ?	X		
Gaine commune à plusieurs ascenseurs	C	NC	SO
Présence d'une séparation sur toute la hauteur de la gaine et sur sa profondeur ?	X		
Si protection ajourée (grillage), la maille est-elle conforme (§ 4.5.1 - EN 294)	X		
Dispositif d'arrêt en cuvette (§ 5.7.3.4 a)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 a)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence du dispositif d'arrêt accessible depuis :	X		
- la (les) porte(s) d'accès à la Cuvette (porte palière ou cuvette) ?	X		
- le fond de la Cuvette ?	X		
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?	X		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Prise de courant cuvette (§ 5.7.3.4 b)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 b)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence d'un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension)	✓		
Vérifier la terre : **.....Ohms**			
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?	✓		
Eclairage de la Gaine (§ 5.9 et 5.7.3.4 c)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 c)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence d'un interrupteur commandant l'éclairage de la gaine, cette commande doit fonctionner de l'accès à la Cuvette et du local Machinerie ?	✓		
L'éclairage, à 1 m au dessus du fond de cuvette fait au moins 50 lux ?	✓		
Y a-til un éclairage à 0,50 m maxi du fond de cuvette et du plafond de gaine ?	✓		
Poulie tendeuse câble LV	C	NC	SO
Présence protection anti-dégorgement câble et introduction de corps étranger de la/des poulie(s) tendeuse(s) ?	✓		
Contrôle électrique de l'allongement ou de la rupture du/des câble(s) LV (§ 9.9.11.3 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.3 EN 81-2) ?	✓		
Le(s) LV sont-ils marqués CE, la Déclaration de conformité CE et l'Attestation d'examen CE de type sont dans le dossier ?	✓		
Dispositifs hors course de sécurité bas (§ 10.5)	C	NC	SO
Le dispositif hors course de sécurité bas est-il bien positionné et fonctionne t-il correctement ? Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Garde pieds Cabine (§ 8.4 EN 81-1/2 ou XP P 82-511/611)	C	NC	SO
Un garde pieds est-il présent sur chaque face de service ?	✓		
Les dimensions (largeur passage libre x 750mm + chanfrein 20mm) sont-elles conformes?	✓		
Si garde pieds rétractable (§ 8.4.2 a) XP P 82-511/611) (voir § réserves basses, nécessaire si (iii) < 0,10 m) :	✓		
- un contact de sécurité vérifie la position détendue du garde pieds et arrête la cabine à une distance maxi de 1 m (seuil CA - seuil palier le plus bas) s'il n'est pas détendu (§ 8.4.2.a2) P 82-511/611) ?	✓		
- les dimensions sont-elles conformes ? : * largeur : passage libre sur partie fixe et - 50 mm maxi de chaque côté sur les parties mobiles possible * hauteur mini de 750mm (chanfrein de 20mm en plus pas obligatoire)	✓		
- pour les grands passages libres, si le garde pieds est constitué de plusieurs gardes pieds, un jeu de 50 mm maxi est possible entre les parties mobiles adjacentes	✓		
- la réserve de 0,10 m en cuvette sous le garde pieds rétractable n'est pas nécessaire			
Si ascenseur avec manœuvre de Mise à quai, la hauteur du garde pieds est telle que le garde pieds dépasse de 0,10 m sous le seuil palier lorsque la cabine est au plus haut en manœuvre de mise à quai ?			✓

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dispositifs de demande de secours en cuvette (§ 5.10)	C	NC	SO
S'il y a un risque d'enfermement, présence et fonctionnement de la phonie en cuvette – Appel vers l'extérieur ?	✓		
Vitesse de la manœuvre inspection, cabine sens descente (§ 14.2.1.3.d) ne dépasse pas 1 m/s ?	✓		
Essais Surcharge en Cabine (§ 14.2.5)	C	NC	SO
Cabine avec CHARGE NOMINALE + 10% ET AU MINI + 75KG			
Les usagers sont-ils avertis par un signal sonore ou visuel ?	✓		
Les portes à manœuvre automatique restent-elles ouvertes ?	✓		
Les portes à entraînement manuel restent-elles déverrouillées ?	✓		
L'appareil ou des opérations préliminaires au départ sont-ils neutralisés ?	✓		
Précisions d'arrêt à chaque niveau	C	NC	SO
Contrôle à réaliser UNIQUEMENT si la course de l'appareil a été augnentée!			✓
Faire une course montée et une course descente, vérifier à chaque étage			
- La précision d'arrêt à tous les étages dans le sens monté est de + ou - 1 cm maxi	✓		
- La précision d'arrêt à tous les étages dans le sens descenteest de + ou - 1 cm maxi	✓		
- La précision de nivelage est de + ou - 2 cm maxi	✓		
Accès au local machine (§6.2) ou poulies (§ 6.4) (accès du personnel uniquement)	C	NC	SO
Accès par échelle (§ 6.2.2) ?			
- La hauteur d'accès < 4 m ?			
- L'échelle est-elle verrouillable à l'accès en utilisation et en stockage à proximité ?			
- Les caractéristiques de l'échelle sont-elles conformes (largeur utile mini de 0,35m, échelons 25mm mini) ?			
- Echelle verticale fixée (si H > 2,5m ou angle > 80°), les échelons sont à 0,15m mini du mur, présence d'une crinoline à partir de 2,50m ?			
- Présence d'une crosse de rétablissement à l'arrivée ?			
Si local des poulies ?			
Vérifier la conformité des points ci-dessus ?			

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Portes et trappes d'accès (accès du personnel uniquement, les accès du matériel uniquement ne sont pas concernés)	C	NC	SO
Accès par porte au local des machines (§ 6.3.3)?	✓		
- Les dimensions font 0,60 m x ***1,80*** m mini (§ 6.3.3.1- EN 81-1/2) ? SI NON	✓		
- Les dimensions font 0,60 m x ***1,70*** m mini (§ 6.3.3.1- XP P 82-511/611) ?	✓		
Accès par porte au local des poulies (§ 6.4.3)?			✓
- Les dimensions font 0,60 m x 1,40 m mini (§ 6.4.3.1- EN 81-1/2) ?			
- Les portes s'ouvrent-elles vers l'extérieur des locaux ?			
- Si ERP, présence du ferme porte ?			✓
Accès par trappe local des machines ou des poulies?			✓
- Les dimensions sont ≥ ***0,80*** m x 0,80 m (EN 81-1/2) ? SI NON			✓
- Les dimensions sont ≥ ***0,60*** m x 0,80 m (XP P 82-511/611) ?			✓
- Est-elle contrebalancée ?			
- S'ouvre t-elle vers le haut (sauf échelle escamotable) et est-elle indégondable ?			
- Une protection contre le risque de chute est-elle présente à l'arrivée ?			
- Présence pancarte, signalant en plus du message ci-dessous "Danger de chute - Refermer la porte" ?			
Portes ou trappes d'accès (§6.3.3) :			
- Si nous avons changé une porte ou une trappe, la résistance au feu est-elle appropriée au bâtiment ?			
- Présence pancarte (§15.4.1) sur la face extérieure de la porte ("Machine d'asc. - Danger Accès interdit...)?			
Présence serrure à clé, sur porte ou trappe, permettant l'ouverture de l'intérieur sans clé ?			
Dispositif d'arrêt local des poulies (§ 6.4.5)	C	NC	SO
Présence d'un dispositif d'arrêt accessible depuis l'accès au local ?			✓
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?			✓
Prise(s) de courant locaux des machines et de poulies (§ 6.3.6 et § 6.4.7)	C	NC	SO
Présence d'au moins un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension) par local ?			
Vérifier la terre : - local machines : .....**Ohms** - local poulies : .....**Ohms**			
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?			
Eclairage locaux des machines et de poulies (§ 6.3.6 et § 6.4.7)	C	NC	SO
Local des machines : - L'éclairage fait 200 lux mini ?	✓		
- Un interrupteur est-il accessible de tous les accès au local et est clairement identifié ?	✓		
Local des poulies : - L'éclairage fait 100 lux mini ?	✓		
- Un interrupteur est-il accessible de l'accès au local ?	✓		
Le / les éclairage(s) secours fonctionne(nt) t-il(s) ?	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Protection des poulies (§ 9.7/EN 81-1 ou § 9.4/EN 81-2) + annexe C de NF P 82-212/312	C	NC	SO
Mouflage toit cabine ou poulie en haut de gaine, protection par capotage (accident corporel et points rentrants) et anti-égorgement des câbles ?			✓
Mouflage contrepoids, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Mouflage sous cabine, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Local des machines, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Local des poulies, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Les parties tournantes (poulie de traction, volant ...) sont-elles peintes en jaune ?	✓		
Limiteur(s) de vitesse (cabine et contrepoids) (§ 9.9 EN 81-1 ou § 9.10.2 EN 81-2)	C	NC	SO
Si les parachutes ne sont pas remplacés en même temps que le LV :			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse cabine est-elle adaptée (§ 4.2.13 NF P 82-212 ou 312 - voir guide) ?			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse contrepoids est-elle adaptée (§ 9.9.3 EN 81.1 - voir guide) ?			
Si les parachutes sont remplacés en même temps que le LV :			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse cabine est-elle adaptée (§ 9.9.1 EN-81.1 ou § 9.10.2.1 EN 81-2 - voir guide)			
Limiteur de vitesse cabine : le contact électrique de sécurité commande-t-il l'arrêt du moteur (§ 9.9.11.1 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.1 EN 81-2) ?			
Limiteur de vitesse contrepoids : le contact électrique de sécurité commande-t-il l'arrêt du moteur (§ 9.9.11) ?			
Présence protection anti-dégorgement câble et introduction de corps étranger du/des LV?			
Contrôle électrique du retour en position normale du/des LV, si non auto. (§ 9.9.11.2 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.2 EN 81-2) ?			
Manœuvre de secours (§ 12.5 EN 81-1 ou § 12.9 EN 81-2)	C	NC	SO
La Manœuvre de secours est-elle manuelle (§ 12.5.1), effort 400 N ?			
Présence indication sens de déplacement sur / auprès du volant (§ 15.4.3.1) ?	✓		
La Manœuvre de secours est-elle électrique (§ 12.5.2 + § 14.2.1.4) ? (Nécessaire, si effort en montée, cabine avec charge nominale > 400 N)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Manœuvre électrique de rappel (§ 14.2.1.4)	C	NC	SO
- La Manœuvre fonctionne-t-elle ?			
- En Manœuvre électrique de rappel, les dispositifs électriques de sécurité suivants doivent être neutralisés § 14.2.1.4 c) :			
* contact parachutes, contact dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée, limiteur de vitesse			✓
* contact sur amortisseurs hydrauliques			✓
Présence des instructions d'utilisation de la manœuvre secours (§ 15.4.3)			
* les contacts hors course de sécurité	✓		
Visualisation position Cabine en zone de déverrouillage (§ 12.5.1.2) ?	✓		
La manœuvre inspection neutralise-t-elle la manœuvre électrique de rappel ?	✓		
Si le système de visu est électrique, l'alimentation est-elle secourue ?			
Armoire de commande	C	NC	SO
L'armoire de commande et les composants électriques sont dans des coffrets protégeant les intervenants contre tout contact ?	✓		
Les bornes restant sous tension après coupure de l'alimentation moteur, sont-elles bien identifiées (§ 13.5.3.3) ?	✓		
Circuits de sécurité :	✓		
- Un défaut d'isolement / terre ou masse sur le circuit provoque-t-il l'arrêt de l'appareil ?	✓		
- Si la fonction nivelage porte ouverte ou isonivelage est réalisée par une carte électronique, la carte est marquée CE, accompagnée d'une Déclaration de conformité CE et d'une attestation d'Examen CE de Type ?			✓
Le moteur est-il protégé contre les courts circuits (§ 13.3.1) ?	✓		
Isolement du moteur (Annexe D.2.f.1 EN 81-1 ou D.2.e.1 EN 81-2) : .....≥ 0,5 M Ω ?			
La sonde thermique du moteur est-elle câblée ?	✓		
Le limiteur de la durée de maintien sous tension du moteur fonctionne-t-il correctement ?			✓
Les composants en armoire sont identifiés conformément aux schémas électriques (§ 15.10)?	✓		
Vérifier la mise à la terre des divers organes métalliques (coffrets, goulottes...)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DTU	C	NC	SO
Les composants électriques sont dans un coffret protégeant les intervenants contre tout contact ?	✓		
Interrupteur Principal (1 par ascenseur) du local Machinerie (§ 13.4)			
- L'interrupteur principal installé est-il adapté : I > In moteur ?	✓		
- Présence du système de verrouillage de l'interrupteur principal ?	✓		
- La commande de l'interrupteur principal est-elle facilement accessible de tous les accès au local et identifiée par rapport à chaque appareil du local ?	✓		
- Couper l'interrupteur principal, vérifier que les points suivants sont alimentés :			
* l'éclairage de la cabine et sa ventilation éventuelle ?	✓		
* le socle de la prise de courant sur le toit de cabine ?	✓		
* l'éclairage des locaux de machines et des poulies ?			✓
* le socle de prise de courant dans le local de machines et dans la cuvette ?	✓		
* l'éclairage de la gaine ?	✓		
* le dispositif de demande de secours ?	✓		
- Couper l'interrupteur principal, vérifier que l'opérateur porte cabine n'est plus alimenté ?	✓		
Coupure de l'alimentation des circuits d'éclairage (§ 13.6.3) :	✓		
- Présence d'un interrupteur commandant l'alimentation de l'éclairage Cabine et la prise de courant toit Cabine, et ceci pour chaque ascenseur du local ?	✓		
- Présence d'un interrupteur coupant l'éclairage de la gaine (cette commande doit être aussi en cuvette et fonctionner du local Machines ou de la cuvette) ?	✓		
- Présence d'un interrupteur coupant l'alimentation des prises de courant en cuvette et dans le local ?	✓		
- Les interrupteurs sont-ils clairement identifiés (§15.4.2) ?	✓		
Les circuits Lumière et Prises de courant sont-ils protégés par des disjoncteurs différentiels 30 mA ? - Fonctionnent-ils correctement ?	✓		
Crochet de manutention (§ 15.4.5)	C	NC	SO
Les crochets ou support de manutention présents dans le local sont-ils marqués de la charge maxi admissible ?	✓		
Portes - disposition générale	C	NC	SO
Porte palière à ouverture manuelle ?	C	NC	SO
Contrôle de la présence de la cabine à l'étage par :			
- un regard transparent (oculus) ? * épaisseur du verre fait 6 mm mini * largeur comprise entre 60 mm et 150 mm ? * si la largeur est > 80 mm, le bas du regard est à au moins 1 m du sol			✓
Ou - le panneau de verre est feuilleté, 4/4/2 mini et est maintenu dans un cadre métallique sur les 4 côtés			✓
Si la gaine ne participe pas à la non propagation d'un incendie, les portes palières ou cabine peuvent être ajourées si les mailles font 10 mm x 60 mm maxi ?			✓
Porte cabine à ouverture manuelle ?	C	NC	SO
Si la porte palière est munie d'un regard, la porte cabine à un regard conforme (voir porte palière ci-dessus) (§ 8.6.5) ?			✓

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Portes Cabine ou Palière en verre ?	C	NC	SO
Si la distance horizontale entre paroi de service et le seuil ou encadrement de la baie de cabine ou bord de fermeture des portes coulissantes de cabine est de 0,15 m maxi ou de 0,20 m maxi sur une hauteur maxi de 0,50 m (§ 11.2.1) ? :			✓
Le verre est-il feuilleté 4/4/2 et maintenu dans un cadre métallique sur les 4 côtés ?			✓
Si la distance horizontale entre paroi de service et le seuil ou encadrement de la baie de cabine ou bord de fermeture des portes coulissantes de cabine dépasse 0,15 m sans dépasser 0,20 m sur une hauteur maxi de 0,50 m (§ 11.2.1) ? :			✓
- Le verre est-il feuilleté, marqué et résiste t-il à l'essai au choc ? (EN 81-1/2 annexe J)			✓
- Si porte auto, un des moyens pour protéger les mains des enfants a-t-il été prévu (§ 8.6.7.5 pour porte cabine, § 7.2.3.6 pour palière) ?	✓		✓
Commandes et signalisations (EN 81-70, § 5.4)	C	NC	SO
Si changement de la totalité des commandes et signalisation, les commandes et signalisations doivent respecter les dispositions suivantes :			
- commandes palières et cabine, suivant § 5.4.2 EN 81-70. (certaines dispositions peuvent ne pas être respectées si la manœuvre n'est pas changée, tel que le témoin d'activation ou d'enregistrement)			✓
- signalisations palières, suivant § 5.4.3 EN 81-70.			✓
- signalisations cabine suivant § 5.4.4 EN 81-70. (le couplage auditif, § 5.4.4.3 n'est pas une obligation réglementaire, option au choi du client)			✓
Essais technique à réaliser	C	NC	SO
Dispositif d'arrêt en cuvette (§ 5.7.3.4 a)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 a)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence du dispositif d'arrêt accessible depuis :	✓		
- la (les) porte(s) d'accès à la Cuvette (porte palière ou cuvette) ?	✓		
- le fond de la Cuvette ?	✓		
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?	✓		
Manœuvre Inspection (8.15 a + § 14.2.1.3)	C	NC	SO
La manœuvre inspection fonctionne-t-elle correctement ?	✓		
L'enclenchement de la manœuvre inspection neutralise-t-elle les fonctions suivantes :	✓		
- le fonctionnement normal et le fonctionnement des portes automatiques			
- la manœuvre électrique de rappel	✓		
- la manœuvre de mise à quai			✓
Un FC. inspection est installé, arrête t-il la cabine à : - au moins 1,80 m du plafond de la gaine ? - au moins 1,50 m des parties les plus basses des éléments fixés plafond de la gaine ? - sa hauteur est correctement réglée / organes en haut de gaine	✓		
Dispositif d'arrêt toit de cabine (§ 8.15.b)	C	NC	SO
Présence et fonctionnement du (des) dispositif(s) d'arrêt	✓		
La distance par rapport à (aux) accès 1 m (§ 14.2.2.1 c)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Prise de courant toit de cabine (§ 8.15.c)	C	NC	SO
Présence d'un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension)	✓		
Vérifier la terre : **.....Ohms**	✓		
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?	✓		
Dispositifs hors course de sécurité haut (§ 10.5)	C	NC	SO
Le dispositif hors course de sécurité haut est-il bien positionné et fonctionne t-il correctement ?	✓		
Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Dispositifs de demande de secours toit cabine (§ 5.10)	C	NC	SO
S'il y a un risque d'enfermement, présence et fonctionnement de la phonie sur toit cabine– Appel vers l'extérieur ?	✓		
Continuité des masses (D.2.f.2 EN 81-1 ou D.2.e.2 EN 81-2)	C	NC	SO
Vérifier la mise à la terre des divers organes métalliques (Structure, goulottes...)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Activité Modernisation

Ascenseurs

Examens et essais

ThyssenKrupp Ascenseurs
Une société de
ThyssenKrupp Elevator

Appareil n° : CS308404 **TX :** TX22P828

Affaire : Pac Corot 130 AV corot 13013 Marseille

Rédacteur : scalat01

Références normatives

NF P 82-212 (éd 11/05), Ascenseurs électriques - dispositions applicables dans le cas de transformations importantes ou de travaux d'amélioration
EN 81-1 (éd 11/98), règles de sécurité pour la construction des ascenseurs électriques
Décret n° 2004-964 (09/09/04) relatif à la sécurité des ascenseurs existants et Arrêté du 18/11/04 relatif aux travaux de sécuritéà réaliser dans les intallations d'ascenseurs

Examens et essais finals

Réalisés le :

Par :

Avec réserves : ☐

Sans réserve : ☑

Les travaux ont été réalisés conformément à la norme NF P 82-212/312 édition 11/05 :

☒ Oui

☐ Non :

- ☐ Le client n'a pas accepté les nouvelles prescriptions de la NF P 81-212/312 édition 11/05, les travaux sont conformes à la NF P 81-212/312 édition 09/97.
- ☐ Les écarts ont reçu un avis favorable par l'organisme de contrôle _____
- ☐ Autre : _____

Signature :

Bâtiment soumis au code du travail **Non**

Bâtiment ERP **Non**

Natures des travaux

Transformation importantes et mise en conformité SAE

§ de la norme 82-212 ou 82-312	Libellé
4.2.7	Remplacement armoire de commande
4.2.13.1	Adjonction ou changement du limiteur de vitesse
4.3.1	Ajout ou remplacement dispositif de demande de secours
4.3.4	Remplacement ou ajout d'un garde pieds de cabine
4.3.6	Ajout de protection contre les chocs électriques
4.3.8	Mise en conformité des accès machinerie
4.3.9	Dispositifs d'éclairage machinerie
4.3.13	Modification des regards vitrés (oculus)
4.3.14	Remplacement porte cabine avec chgt. de modèle ou de l'opérateur
4.3.15	Remplacement totalité des commandes et signalisations palières et cabine
Mise en conformité SAE	**Libellé**
R5.2	Risque 5 : Adjonction ou changement du limiteur de vitesse
R11	Risque 11 : Ajout ou chgt. dispositif de demande de secours
R6	Risque 6 : Ajout ou chgt. garde pieds de cabine
R14	Risque 14 : Ajout protection contre les chocs électriques
R8	Risque 8 : Mise en conformité des accès machinerie
R16	Risque 16 : Dispositifs d'éclairage machinerie
R12.1	Risque 12 : Modification des regards vitrés (oculus)
R15	Risque 15 : Protection des points rentrant et des poulies

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Activité Modernisation

Ascenseurs

Examens et essais

ThyssenKrupp Ascenseurs
Une société de
ThyssenKrupp Elevator

Appareil n° : CS308404 **TX : TX22P828**

Affaire : Pac Corot 130 AV corot 13013 Marseille

Liste des réserves	Levée des réserves	
	Date	Visa

Validation de la levée de toutes les réserves par le Conducteur de Travaux Modernisation :

Nom : Sayle **Date :** 5/07/2021

Signature :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dispositifs de protection à la fermeture des portes automatiques	C	NC	SO
Un dispositif permet-il la réouverture sans contact (actif de 25 mm du sol à 1800 mm) (EN 81-70, § 5.2.4) ?	✓		
Manœuvre de nivelage (porte ouverte) et d'Isonivelage (§ 14.2.1.2)	C	NC	SO
Le déplacement de la cabine n'est possible que dans la zone de déverrouillage ?			
Manœuvre de Mise à quai (§ 14.2.1.5 EN 81-1 ou § 14.2.1.4 EN 81-2)	C	NC	SO
La Manœuvre de mise à quai fonctionne-t-elle correctement :			✓
- Un contact de sécurité à clé permet d'enclencher la manœuvre de mise à quai ?			✓
- Un dispositif électrique de sécurité limite le déplacement de la cabine porte ouverte jusqu'à une hauteur maxi de 1,65 m au dessus du palier ?			✓
- les commandes montée et descente sont à pression maintenue ?			✓
- Un dispositif d'arrêt est présent en cabine, fonctionne-t-il correctement ?			✓
- La manœuvre de mise à quai neutralise-t-elle la marche normale ?			✓
- La manœuvre inspection neutralise-t-elle la manœuvre de mise à quai ?			✓
Eclairages en cabine (§ 8.17)	C	NC	SO
L'éclairage au niveau de la plaque à boutons est de 50 lux mini ?	✓		
Fonctionnement de l'éclairage secours en cabine (§ 8.17.4) ?	✓		
Dispositifs de demande de secours en cabine (§ 14.2.3)	C	NC	SO
Le système de demande de secours permet-il une communication bidirectionnelle avec l'extérieur (§ 14.2.3.3 + annexe D.2.m + § 4.1.7 EN 81-28)?	✓		
La cabine peut-elle être appelée par le service de secours (§ 4.1.1 EN 81-28) ?	✓		
Les états de la demande sont-ils visibles : jaune - Alarme validée / vert - Communication encours ?	✓		
Le service de secours reçoit-il l'identification de l'ascenseur d'où provient l'appel (§ 4.1.6 EN 81-28) ?			
- soit une synthèse vocale transmet le N° d'appareil ou	✓		
- soit le standard de réception est paramétré pour visualiser le N° de l'appareil ou	✓		
Inter phonie présente et fonctionnelle (An D2.m EN 81-1 ou D.2.z EN 81-2) ?	✓		
Son alimentation est-elle secourue (§ 8.17.4) ?	✓		
Gaine commune à plusieurs ascenseurs	C	NC	SO
Présence d'une séparation sur toute la hauteur de la gaine et sur sa profondeur ?	✓		
Si protection ajourée (grillage), la maille est-elle conforme (§ 4.5.1 - EN 294)	✓		
Dispositif d'arrêt en cuvette (§ 5.7.3.4 a)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 a)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence du dispositif d'arrêt accessible depuis :	✓		
- la (les) porte(s) d'accès à la Cuvette (porte palière ou cuvette) ?	✓		
- le fond de la Cuvette ?	✓		
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Prise de courant cuvette (§ 5.7.3.4 b)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 b)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence d'un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension)	✓		
Vérifier la terre : .....**Ohms**	✓		
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?	✓		
Eclairage de la Gaine (§ 5.9 et 5.7.3.4 c)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 c)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence d'un interrupteur commandant l'éclairage de la gaine, cette commande doit fonctionner de l'accès à la Cuvette et du local Machinerie ?	✓		
L'éclairage, à 1 m au dessus du fond de cuvette fait au moins 50 lux ?	✓		
Y a-til un éclairage à 0,50 m maxi du fond de cuvette et du plafond de gaine ?	✓		
Poulie tendeuse câble LV	C	NC	SO
Présence protection anti-dégorgement câble et introduction de corps étranger de la/des poulie(s) tendeuse(s) ?	✓		
Contrôle électrique de l'allongement ou de la rupture du/des câble(s) LV (§ 9.9.11.3 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.3 EN 81-2) ?	✓		
Le(s) LV sont-ils marqués CE, la Déclaration de conformité CE et l'Attestation d'examen CE de type sont dans le dossier ?	✓		
Dispositifs hors course de sécurité bas (§ 10.5)	C	NC	SO
Le dispositif hors course de sécurité bas est-il bien positionné et fonctionne t-il correctement ? Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Garde pieds Cabine (§ 8.4 EN 81-1/2 ou XP P 82-511/611)	C	NC	SO
Un garde pieds est-il présent sur chaque face de service ?	✓		
Les dimensions (largeur passage libre x 750mm + chanfrein 20mm) sont-elles conformes?	✓		
Si garde pieds rétractable (§ 8.4.2 a) XP P 82-511/611) (voir § réserves basses, nécessaire si (iii) < 0,10 m) :	✓		
- un contact de sécurité vérifie la position détendue du garde pieds et arrête la cabine à une distance maxi de 1 m (seuil CA - seuil palier le plus bas) s'il n'est pas détendu (§ 8.4.2.a2) P 82-511/611) ?	✓		
- les dimensions sont-elles conformes ? : * largeur : passage libre sur partie fixe et - 50 mm maxi de chaque côté sur les parties mobiles possible * hauteur mini de 750mm (chanfrein de 20mm en plus pas obligatoire)	✓		
- pour les grands passages libres, si le garde pieds est constitué de plusieurs gardes pieds, un jeu de 50 mm maxi est possible entre les parties mobiles adjacentes	✓		
- la réserve de 0,10 m en cuvette sous le garde pieds rétractable n'est pas nécessaire			
Si ascenseur avec manœuvre de Mise à quai, la hauteur du garde pieds est telle que le garde pieds dépasse de 0,10 m sous le seuil palier lorsque la cabine est au plus haut en manœuvre de mise à quai ?			✓

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dispositifs de demande de secours en cuvette (§ 5.10)	C	NC	SO
S'il y a un risque d'enfermement, présence et fonctionnement de la phonie en cuvette – Appel vers l'extérieur ?	✓		
Vitesse de la manœuvre inspection, cabine sens descente (§ 14.2.1.3.d) ne dépasse pas 1 m/s ?	✓		
Essais Surcharge en Cabine (§ 14.2.5)	C	NC	SO
Cabine avec CHARGE NOMINALE + 10% ET AU MINI + 75KG			
Les usagers sont-ils avertis par un signal sonore ou visuel ?	✓		
Les portes à manœuvre automatique restent-elles ouvertes ?	✓		
Les portes à entraînement manuel restent-elles déverrouillées ?	✓		
L'appareil ou des opérations préliminaires au départ sont-ils neutralisés ?	✓		
Précisions d'arrêt à chaque niveau	C	NC	SO
Contrôle à réaliser UNIQUEMENT si la course de l'appareil a été augnentée!			✓
Faire une course montée et une course descente, vérifier à chaque étage			
- La précision d'arrêt à tous les étages dans le sens monté est de + ou - 1 cm maxi	✓		
- La précision d'arrêt à tous les étages dans le sens descenteest de + ou - 1 cm maxi	✓		
- La précision de nivelage est de + ou - 2 cm maxi	✓		
Accès au local machine (§6.2) ou poulies (§ 6.4) (accès du personnel uniquement)	C	NC	SO
Accès par échelle (§ 6.2.2) ?			
- La hauteur d'accès < 4 m ?			
- L'échelle est-elle verrouillable à l'accès en utilisation et en stockage à proximité ?			
- Les caractéristiques de l'échelle sont-elles conformes (largeur utile mini de 0,35m, échelons 25mm mini) ?			
- Echelle verticale fixée (si H > 2,5m ou angle > 80°), les échelons sont à 0,15m mini du mur, présence d'une crinoline à partir de 2,50m ?			
- Présence d'une crosse de rétablissement à l'arrivée ?			
Si local des poulies ?			
Vérifier la conformité des points ci-dessus ?			

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Portes et trappes d'accès (accès du personnel uniquement, les accès du matériel uniquement ne sont pas concernés)	C	NC	SO
Accès par porte au local des machines (§ 6.3.3)?	✓		
- Les dimensions font 0,60 m x ***1,80*** m mini (§ 6.3.3.1- EN 81-1/2) ? SI NON	✓		
- Les dimensions font 0,60 m x ***1,70*** m mini (§ 6.3.3.1- XP P 82-511/611) ?	✓		
Accès par porte au local des poulies (§ 6.4.3)?			✓
- Les dimensions font 0,60 m x 1,40 m mini (§ 6.4.3.1- EN 81-1/2) ?			
- Les portes s'ouvrent-elles vers l'extérieur des locaux ?			
- Si ERP, présence du ferme porte ?			✓
Accès par trappe local des machines ou des poulies?			✓
- Les dimensions sont ≥ ***0,80*** m x 0,80 m (EN 81-1/2) ? SI NON			✓
- Les dimensions sont ≥ ***0,60*** m x 0,80 m (XP P 82-511/611) ?			✓
- Est-elle contrebalancée ?			
- S'ouvre t-elle vers le haut (sauf échelle escamotable) et est-elle indégondable ?			
- Une protection contre le risque de chute est-elle présente à l'arrivée ?			
- Présence pancarte, signalant en plus du message ci-dessous "Danger de chute - Refermer la porte" ?			
Portes ou trappes d'accès (§6.3.3) :			
- Si nous avons changé une porte ou une trappe, la résistance au feu est-elle appropriée au bâtiment ?			
- Présence pancarte (§15.4.1) sur la face extérieure de la porte ("Machine d'asc. - Danger Accès interdit...)?			
Présence serrure à clé, sur porte ou trappe, permettant l'ouverture de l'intérieur sans clé ?			
Dispositif d'arrêt local des poulies (§ 6.4.5)	C	NC	SO
Présence d'un dispositif d'arrêt accessible depuis l'accès au local ?			✓
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?			✓
Prise(s) de courant locaux des machines et de poulies (§ 6.3.6 et § 6.4.7)	C	NC	SO
Présence d'au moins un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension) par local ?	✓		
Vérifier la terre : - local machines : .....**Ohms** - local poulies : .....**Ohms**			
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?			
Eclairage locaux des machines et de poulies (§ 6.3.6 et § 6.4.7)	C	NC	SO
Local des machines : - L'éclairage fait 200 lux mini ?	✓		
- Un interrupteur est-il accessible de tous les accès au local et est clairement identifié ?	✓		
Local des poulies : - L'éclairage fait 100 lux mini ?	✓		
- Un interrupteur est-il accessible de l'accès au local ?	✓		
Le / les éclairage(s) secours fonctionne(nt) t-il(s) ?	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Protection des poulies (§ 9.7/EN 81-1 ou § 9.4/EN 81-2) + annexe C de NF P 82-212/312	C	NC	SO
Mouflage toit cabine ou poulie en haut de gaine, protection par capotage (accident corporel et points rentrants) et anti-égorgement des câbles ?			✓
Mouflage contrepoids, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Mouflage sous cabine, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Local des machines, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?	✓		
Local des poulies, protection des points rentrants et anti-dégorgement des câbles ?			✓
Les parties tournantes (poulie de traction, volant ...) sont-elles peintes en jaune ?			✓
Limiteur(s) de vitesse (cabine et contrepoids) (§ 9.9 EN 81-1 ou § 9.10.2 EN 81-2)	C	NC	SO
Si les parachutes ne sont pas remplacés en même temps que le LV :			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse cabine est-elle adaptée (§ 4.2.13 NF P 82-212 ou 312 - voir guide) ?			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse contrepoids est-elle adaptée (§ 9.9.3 EN 81.1 - voir guide) ?			
Si les parachutes sont remplacés en même temps que le LV :			
La vitesse de prise du limiteur de vitesse cabine est-elle adaptée (§ 9.9.1 EN-81.1 ou § 9.10.2.1 EN 81-2 - voir guide)			
Limiteur de vitesse cabine : le contact électrique de sécurité commande-t-il l'arrêt du moteur (§ 9.9.11.1 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.1 EN 81-2) ?			
Limiteur de vitesse contrepoids : le contact électrique de sécurité commande-t-il l'arrêt du moteur (§ 9.9.11) ?			
Présence protection anti-dégorgement câble et introduction de corps étranger du/des LV?			
Contrôle électrique du retour en position normale du/des LV, si non auto. (§ 9.9.11.2 EN 81-1 ou § 9.10.2.10.2 EN 81-2) ?			
Manœuvre de secours (§ 12.5 EN 81-1 ou § 12.9 EN 81-2)	C	NC	SO
La Manœuvre de secours est-elle manuelle (§ 12.5.1), effort 400 N ?	✓		
Présence indication sens de déplacement sur / auprès du volant (§ 15.4.3.1) ?	✓		
La Manœuvre de secours est-elle électrique (§ 12.5.2 + § 14.2.1.4) ? (Nécessaire, si effort en montée, cabine avec charge nominale > 400 N)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Manœuvre électrique de rappel (§ 14.2.1.4)	C	NC	SO
- La Manœuvre fonctionne-t-elle ?			
- En Manœuvre électrique de rappel, les dispositifs électriques de sécurité suivants doivent être neutralisés § 14.2.1.4 c) :			
* contact parachutes, contact dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée, limiteur de vitesse			✓
* contact sur amortisseurs hydrauliques			✓
Présence des instructions d'utilisation de la manœuvre secours (§ 15.4.3)			
* les contacts hors course de sécurité			
Visualisation position Cabine en zone de déverrouillage (§ 12.5.1.2) ?	✓		
La manœuvre inspection neutralise-t-elle la manœuvre électrique de rappel ?	✓		
Si le système de visu est électrique, l'alimentation est-elle secourue ?	✓		
Armoire de commande	C	NC	SO
L'armoire de commande et les composants électriques sont dans des coffrets protégeant les intervenants contre tout contact ?	✓		
Les bornes restant sous tension après coupure de l'alimentation moteur, sont-elles bien identifiées (§ 13.5.3.3) ?	✓		
Circuits de sécurité :	✓		
- Un défaut d'isolement / terre ou masse sur le circuit provoque-t-il l'arrêt de l'appareil ?	✓		
- Si la fonction nivelage porte ouverte ou isonivelage est réalisée par une carte électronique, la carte est marquée CE, accompagnée d'une Déclaration de conformité CE et d'une attestation d'Examen CE de Type ?			✓
Le moteur est-il protégé contre les courts circuits (§ 13.3.1) ?	✓		
Isolement du moteur (Annexe D.2.f.1 EN 81-1 ou D.2.e.1 EN 81-2) : .....≥ 0,5 M Ω ?			
La sonde thermique du moteur est-elle câblée ?	✓		
Le limiteur de la durée de maintien sous tension du moteur fonctionne-t-il correctement ?			✓
Les composants en armoire sont identifiés conformément aux schémas électriques (§ 15.10)?	✓		
Vérifier la mise à la terre des divers organes métalliques (coffrets, goulottes...)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

DTU	C	NC	SO
Les composants électriques sont dans un coffret protégeant les intervenants contre tout contact ?	✓		
Interrupteur Principal (1 par ascenseur) du local Machinerie (§ 13.4)			
- L'interrupteur principal installé est-il adapté : I > In moteur ?	✓		
- Présence du système de verrouillage de l'interrupteur principal ?	✓		
- La commande de l'interrupteur principal est-elle facilement accessible de tous les accès au local et identifiée par rapport à chaque appareil du local ?	✓		
- Couper l'interrupteur principal, vérifier que les points suivants sont alimentés :			
* l'éclairage de la cabine et sa ventilation éventuelle ?	✓		
* le socle de la prise de courant sur le toit de cabine ?	✓		
* l'éclairage des locaux de machines et des poulies ?			✓
* le socle de prise de courant dans le local de machines et dans la cuvette ?	✓		
* l'éclairage de la gaine ?	✓		
* le dispositif de demande de secours ?	✓		
- Couper l'interrupteur principal, vérifier que l'opérateur porte cabine n'est plus alimenté ?	✓		
Coupure de l'alimentation des circuits d'éclairage (§ 13.6.3) :	✓		
- Présence d'un interrupteur commandant l'alimentation de l'éclairage Cabine et la prise de courant toit Cabine, et ceci pour chaque ascenseur du local ?	✓		
- Présence d'un interrupteur coupant l'éclairage de la gaine (cette commande doit être aussi en cuvette et fonctionner du local Machines ou de la cuvette) ?	✓		
- Présence d'un interrupteur coupant l'alimentation des prises de courant en cuvette et dans le local ?	✓		
- Les interrupteurs sont-ils clairement identifiés (§15.4.2) ?	✓		
Les circuits Lumière et Prises de courant sont-ils protégés par des disjoncteurs différentiels 30 mA ? - Fonctionnent-ils correctement ?	✓		
Crochet de manutention (§ 15.4.5)	C	NC	SO
Les crochets ou support de manutention présents dans le local sont-ils marqués de la charge maxi admissible ?	✓		
Portes - disposition générale	C	NC	SO
Porte palière à ouverture manuelle ?	C	NC	SO
Contrôle de la présence de la cabine à l'étage par :			
- un regard transparent (oculus) ? * épaisseur du verre fait 6 mm mini * largeur comprise entre 60 mm et 150 mm ? * si la largeur est > 80 mm, le bas du regard est à au moins 1 m du sol			✓
Ou - le panneau de verre est feuilleté, 4/4/2 mini et est maintenu dans un cadre métallique sur les 4 côtés			✓
Si la gaine ne participe pas à la non propagation d'un incendie, les portes palières ou cabine peuvent être ajourées si les mailles font 10 mm x 60 mm maxi ?			✓
Porte cabine à ouverture manuelle ?	C	NC	SO
Si la porte palière est munie d'un regard, la porte cabine à un regard conforme (voir porte palière ci-dessus) (§ 8.6.5) ?			✓

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Portes Cabine ou Palière en verre ?	C	NC	SO
Si la distance horizontale entre paroi de service et le seuil ou encadrement de la baie de cabine ou bord de fermeture des portes coulissantes de cabine est de 0,15 m maxi ou de 0,20 m maxi sur une hauteur maxi de 0,50 m (§ 11.2.1) ? :			✓
Le verre est-il feuilleté 4/4/2 et maintenu dans un cadre métallique sur les 4 côtés ?			✓
Si la distance horizontale entre paroi de service et le seuil ou encadrement de la baie de cabine ou bord de fermeture des portes coulissantes de cabine dépasse 0,15 m sans dépasser 0,20 m sur une hauteur maxi de 0,50 m (§ 11.2.1) ? :			✓
- Le verre est-il feuilleté, marqué et résiste t-il à l'essai au choc ? (EN 81-1/2 annexe J)			✓
- Si porte auto, un des moyens pour protéger les mains des enfants a-t-il été prévu (§ 8.6.7.5 pour porte cabine, § 7.2.3.6 pour palière) ?			✓
Commandes et signalisations (EN 81-70, § 5.4)	C	NC	SO
Si changement de la totalité des commandes et signalisation, les commandes et signalisations doivent respecter les dispositions suivantes :			
- commandes palières et cabine, suivant § 5.4.2 EN 81-70. (certaines dispositions peuvent ne pas être respectées si la manœuvre n'est pas changée, tel que le témoin d'activation ou d'enregistrement)			✓
- signalisations palières, suivant § 5.4.3 EN 81-70.			✓
- signalisations cabine suivant § 5.4.4 EN 81-70. (le couplage auditif, § 5.4.4.3 n'est pas une obligation réglementaire, option au choi du client)			✓
Essais technique à réaliser	C	NC	SO
Dispositif d'arrêt en cuvette (§ 5.7.3.4 a)/EN 81-1 ou § 5.7.2.5 a)/EN 81-2)	C	NC	SO
Présence du dispositif d'arrêt accessible depuis :	✓		
- la (les) porte(s) d'accès à la Cuvette (porte palière ou cuvette) ?	✓		
- le fond de la Cuvette ?	✓		
Le fonctionnement du dispositif est-il correct ?	✓		
Manœuvre Inspection (8.15 a + § 14.2.1.3)	C	NC	SO
La manœuvre inspection fonctionne-t-elle correctement ?	✓		
L'enclenchement de la manœuvre inspection neutralise-t-elle les fonctions suivantes :	✓		
- le fonctionnement normal et le fonctionnement des portes automatiques	✓		
- la manœuvre électrique de rappel	✓		
- la manœuvre de mise à quai			✓
Un FC. inspection est installé, arrête t-il la cabine à : - au moins 1,80 m du plafond de la gaine ? - au moins 1,50 m des parties les plus basses des éléments fixés plafond de la gaine ? - sa hauteur est correctement réglée / organes en haut de gaine	✓		
Dispositif d'arrêt toit de cabine (§ 8.15.b)	C	NC	SO
Présence et fonctionnement du (des) dispositif(s) d'arrêt	✓		
La distance par rapport à (aux) accès 1 m (§ 14.2.2.1 c)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Prise de courant toit de cabine (§ 8.15.c)	C	NC	SO
Présence d'un socle de prise de courant (2P+PE, 250V ou T.B.Tension)	✓		
Vérifier la terre : .....**Ohms**	✓		
Vérifier l'efficacité du disjoncteur différentiel 30mA ?	✓		
Dispositifs hors course de sécurité haut (§ 10.5)	C	NC	SO
Le dispositif hors course de sécurité haut est-il bien positionné et fonctionne t-il correctement ?	✓		
Après fonctionnement du dispositif, la remise en service de l'ascenseur nécessite une intervention ?	✓		
Dispositifs de demande de secours toit cabine (§ 5.10)	C	NC	SO
S'il y a un risque d'enfermement, présence et fonctionnement de la phonie sur toit cabine– Appel vers l'extérieur ?	✓		
Continuité des masses (D.2.f.2 EN 81-1 ou D.2.e.2 EN 81-2)	C	NC	SO
Vérifier la mise à la terre des divers organes métalliques (Structure, goulottes…)	✓		

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PRIVES **EXE5**

RECEPTION DES TRAVAUX
PROPOSITIONS DU MAITRE D'ŒUVRE [1]

Le formulaire EXE5 est un modèle, qui peut être utilisé par le maître d'œuvre, pour formaliser ses propositions relatives à la réception des ouvrages, qu'il entend adresser au pouvoir adjudicateur ou à l'entité adjudicatrice.

A - Identification du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice).

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché.)

AJA Associés
Résidence Le Ribera
Immeuble E
376 Avenue du Prado
13008 MARSEILLE

B - Identification du titulaire du marché.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du titulaire individuel ou de chaque membre du groupement titulaire, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de groupement d'entreprises titulaire, identifier le mandataire du groupement.]

THYSSENKRUPP
151 Avenue des Aygalades
13015 Marseille

C - Identification du maître d'œuvre.

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du maître d'œuvre, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET.]

Fouad BOUDINAR
22 Traverse noire, 13011 Marseille
Siret n° 530 698 737 00026
cree.architecture@gmail.com

D - Objet du marché.

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans les documents constitutifs du marché. En cas d'allotissement, préciser également l'objet de la consultation. En cas d'accord-cadre, indiquer l'objet de ce dernier.)

TRAVAUX D'URGENCE DU BATIMENT C – PARC COROT 13013

[1] Formulaire non obligatoire disponible, avec sa notice explicative, sur le site du ministère chargé de l'économie.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

E - Propositions du maître d'œuvre relatives au procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages.

Au vu du procès-verbal des opérations préalables à la réception des ouvrages, en date du 16/07/2021 ;

je soussigné, maître d'œuvre, propose :

1. ☒ **de prononcer la réception**, en retenant, pour l'achèvement des travaux, la date du 16/07/2021
Cette réception serait prononcée :
(Cocher la case correspondante)

1.1. ☒ sans réserve

1.2. ☐ sous réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.2.1. ☐ de l'exécution concluante des épreuves énumérées à l'annexe n° …… ci-jointe.

1.2.2. ☐ de l'exécution des travaux et prestations énumérés à l'annexe n° …… ci-jointe

1.3. ☐ avec réserve :
(Cocher la case correspondante.)

1.3.1. ☐ le titulaire doit remédier, avant le …, aux imperfections et malfaçons indiquées à l'annexe n° 1 ci-jointe.

1.3.1.1. ☐ Toutefois, il est proposé que cette dernière réserve soit levée, si le titulaire du marché accepte une réfaction égale en prix de base à *(Indiquer le montant de la réfaction.)* : …… .

1.3.2. ☐ les installations de chantier doivent été repliées et les terrains et les lieux doivent être remis en état, avant le …… .

1.3.3. ☐ les conditions de pose des équipements doivent être mises en conformité avec les spécifications des fournisseurs, avant le …… .

2. ☐ **de ne pas prononcer la réception**.

F - Signature du maître d'œuvre.

A Marseille, le 16/07/2021

Signature
(maître d'œuvre)

Date de mise à jour : 25/02/2011.

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°26

Estimation de la maîtrise d'œuvre mandatée par AJA quant aux travaux d'urgence à réaliser sur le bâtiment C.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MAÎTRE D'OEUVRE : FOUAD BOUDINAR

CREéA rchitecture

Syndic AJA : TRAVAUX DE SECURITE Bat C - PARC COROT	ESTIMATIF AVP			29/06/2020
DESIGNATIONS	U	Quant.	P.U. en Euros	Total H.T. en Euros
Bat C : cages C5 C6				
Installation de chantier pendant 14 mois (loyers, consommation eau elec et aménagement local rdc G18) au prorata avec les autres batiments	mois	1	4500,00	**4 500,00 €**
LOT 1 : MACONNERIE-GO :				
DOCUMENTS A FOURNIR				
Frais Bet structure, note de calcul, plans d'executions avant démarrage de chantier (création désenfumage dans plancher et sur mur de l'edicule en toiture)	F	1	1000,00	**1 000,00 €**
DOE	F	1	500,00	**500,00 €**
Rebouchage entre planchers des gaines Gaz, avec création réservation 150x150 autour de l'alimentation principale du gaz	U	32	350,00	**11 200,00 €**
rebouchage trous et fissure sur le contour des gaines techniques	F	2	2500,00	**5 000,00 €**
création carottage 150 pour ventilation gaine gaz y compris décroutage compexe etancheité 50cm autour de la VH	U			
création carottage 100 pour ventilation gaine Eredf telecom	U			
« Dé » BETON EN TOITURE:	U			
Tremie murale 1x1m pour desenfumage en toiture (linteau, dépose agglo, reprise tableau, rejingot	U	2	4500,00	**9 000,00 €**
Rebouchage carreau de platre 7cm, des trappes HS des vides sanitaires dans les locaux sur demi niveau	U	20	250,00	**5 000,00 €**
	sous total lot1			**36 200,00 €**
LOT 2 : ETANCHEITES :				
crapaudines et bloc graviers collée pour descentes Ep (bat C5 C6)	U	6	140,00	**840,00 €**
plans, coupes et détails d'executions et fiches technique avant démarrage de chantier	F	1	800,00	**800,00 €**
ETANCHEITE casquette et relevés sur toiture en auto protégé y compris dépose (toit)	M²	40	100	**4 000,00 €**
	sous total lot2			**5 640,00 €**
LOT 3 : PLOMBERIES :				
Attente retour des diagnostics amiante				
INSTALLATIONS EXISTANTES (dépose/repose) :				
dépose repose Chauffe-eau existants, génant la pose des colonnes	U	0	350,00	**0,00 €**
a) chauffe eau 200L en cas de casse	U	0	750,00	**0,00 €**
COLONNES EU/EV :				
COLONNES EN TUBES PVC ET FRIAPHON, spécificités par batiment comprises dans les linéaires				
dépose colonne existante EU/EV qui passent dans les WC, décroutage plancher et rebouchage propre **(1 colonne dans le WC)**	Logt	49	1400	**68 600,00 €**
dépose colonnes existante EU/EV qui passent dans les WC, décroutage plancher et rebouchage propre **(2 colonnes dans le WC)**	Logt	17	2100	**35 700,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

POSE PLINTHE ET REMPLISSAGE (forfait 2 à 3) dés par logement, y compris mastic coupe feu et résilient	U	66	100	**6 600,00 €**
Colonnes EU des cuisines non chiffrées (découpe gaine en maçonnerie, dépose amenagement cuisine…)	U	66		
RACCORDEMENT SUR REGARDS EXISTANTS DES CAVES (EU et EV)	U	8	750	**6 000,00 €**
Equipements manquants ou dégradés sur la colonne seche existante + mise en eau et essais de pression, vannes et raccord ext à remplacer	F	2	2000	**4 000,00 €**
OPTIONS :				
CHUTES EP ET RACCORDEMENT SUR REGARDS EXISTANTS DES CAVES (EP)	U	8	550	**4 400,00 €**
RACCORDEMENT « AEP » :				
COLONNE MULTICOUCHES y compris la dépose de la colonne existantes	ML	210	150	**31 500,00 €**
Raccordement des compteurs existants dans les WC + raccordement sous goulotte vers la cuisine	U	66	220	**14 520,00 €**
DISTRUBUTIONS MULTICOUCHES horizontale aux s-sols	ML	100	200	**20 000,00 €**
	sous total lot3			**120 900,00 €**
	sous total lot3 avec options			**191 320,00 €**

LOT 4 : MENUISERIES-SERRURERIE :				
Porte caves CF 1/2h	U	2	1400	**2 800,00 €**
clés sur organigramme vachette	ens	1	800	**800,00 €**
gaine technique y compris ouvrant (pv à fournir) y compris dépose du bloc existant et scellement du nouveau cadre	U	34	1300	**44 200,00 €**
porte blindée grillagée entre R+16 et toiture (ventilation) remplacement de la porte installée par les locataires	U	2	1800	**3 600,00 €**
porte blindée accés toiture	U	2	1400	**2 800,00 €**
Désenfumage escaliers				
désenfumage mural	U	2	7500	**15 000,00 €**
GC serrurerie sur balcon à usage dandereux	U	17	600	**10 200,00 €**
OPTIONS :				
portes CiBOX avec lecteur badge intergré + fenetrons	Ens	2	6500,00	**13 000,00 €**
boites à lettre renforcée, chez RENZ (Flat+ grade 5)	U	66	120	**7 920,00 €**
plans de sécurité (Hall et cave)	U	4	650	**2 600,00 €**
portes paliéres blindées + pare flamme 1/2h	U	66	650	**42 900,00 €**
	sous total lot4			**79 400,00 €**
	sous total lot4 avec options			**145 820,00 €**

LOT 5 : ELECTRICITE :				
tableau communs au RdC avec portillon	U	2	3000	**6 000,00 €**
tableau commun TRIPHASE pur ascenseurs au RdC + cable d'alientation vers le tableau au dernier niveau	U	2	5000	**10 000,00 €**
colonnes d'éclairage	U	2	4000	**8 000,00 €**
hublots cage d'escalier sur detection (ITRAS double LED) sur palier d'étage et de repos + hall	U	42	150	**6 300,00 €**
création éclairage sur palier de repos + hublot sur detection	U	36	190	**6 840,00 €**
éclairage IK10 65IP exterieur sur lumandar à fournir	U	2	250	**500,00 €**
Bloc secours par niveau et au dessus porte hall	U	72	120	**8 640,00 €**
circuit neuf d'éclairage dans les circulations caves y compris escalier	F	1	2900	**2 900,00 €**
hublot d'éclairage sur detection dans les circulations des caves y compris escalier	U	30	120	**3 600,00 €**
alimentations DAD du désenfumage	U	2	850	**1 700,00 €**
	sous total lot5			**54 480,00 €**

LOT 6 : FACADES				
sondage, dépose, traitement acier, reconstitution Sika des corniches	ML	1100	60	**66 000,00 €**
résine étanche sur corniche y compris relevé de 20cm et retombée de 15cm	ML	1100	20	**22 000,00 €**
fissures sur GC	ML	650	40	**26 000,00 €**
fissures sur poteaux intermediaire des terrasses	ML	550	40	**22 000,00 €**
plue value cordiste	F	1	25000	**25 000,00 €**
Dépose GC basculant	U	17	1300	**22 100,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

			sous total lot6	**183 100,00 €**

LOT 7 : ASCENSEURS				
ASC standard C5				
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	16000	**16 000,00 €**
refection des ascenseurs	F	1	145000	**145 000,00 €**
décor cabines à remplacer	F	1	4000	**4 000,00 €**
OPTION: refection compléte de l'ascesneur cabine, portes et machinerie (certificat CE)	F	1	150000	**150 000,00 €**
ASC XXL C5				
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	3000	**3 000,00 €**
refection des ascenseurs	F	1	115000	**115 000,00 €**
décors cabines à remplacer	F	1	3000	**3 000,00 €**
OPTION: refection compléte de l'ascesneur cabine, portes et machinerie (certificat CE)	F	1	145000	**145 000,00 €**
ASC standard C6				
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	1500	**1 500,00 €**
refection des ascenseurs	F	1	115000	**115 000,00 €**
décors cabines à remplacer	F	1	3000	**3 000,00 €**
OPTION: refection compléte de l'ascesneur cabine, portes et machinerie (certificat CE)	F	1	145000	**145 000,00 €**
ASC XXL C6				
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	1000	**1 000,00 €**
refection des ascenseurs	F	1	125000	**125 000,00 €**
décors cabines à remplacer	F	1	4000	**4 000,00 €**
OPTION: refection compléte de l'ascesneur cabine, portes et machinerie (certificat CE)	F	1	145000	**145 000,00 €**
			sous total lot6	**535 500,00 €**
			sous total lot4 avec options	**585 000,00 €**

ENVELOPPE FINANCIERE DU BAT C = 311.100€

TOTAL bat C	**1 015 220,00 €**
TOTAL avec options	**1 201 560,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

MAÎTRE D'OEUVRE : FOUAD BOUDINAR

Objectif coût projet HT	399 000,00 €
Dt Hono Moe	17,32%
Dt Hono BC + SPS	3,50%
Objectif coût travaux HT	330 243,34 €

Syndic AJA : TRAVAUX DE SECURITE Bat C - PARC COROT	ESTIMATIF AVP			28/09/2020			
DESIGNATIONS	U	Quant.	P.U. en Euros	Total H.T. en Euros	Selection	Total HT	
Bat C : cages C5 C6							
Installation de chantier pendant 14 mois (loyers, consommation eau elec et aménagement local rdc G18) au prorata avec les autres batiments	mois	1	4500,00	**4 500,00 €**	oui	**4 500,00 €**	
LOT 1 : MACONNERIE-GO :							
DOCUMENTS A FOURNIR							
Frais Bet structure, note de calcul, plans d'executions avant démarrage de chantier (création désenfumage dans plancher et sur mur de l'edicule en toiture)	F	1	1000,00	**1 000,00 €**	oui	**1 000,00 €**	
DOE	F	1	500,00	**500,00 €**	oui	**500,00 €**	
Rebouchage entre planchers des gaines Gaz, avec création réservation 150x150 autour de l'alimentation principale du gaz	U	32	350,00	**11 200,00 €**	oui	**11 200,00 €**	alternative?
rebouchage trous et fissure sur le contour des gaines techniques	F	2	2500,00	**5 000,00 €**	oui	**5 000,00 €**	
création carottage 150 pour ventilation gaine gaz y compris décroutage compexe etancheité 50cm autour de la VH	U						
création carottage 100 pour ventilation gaine Eredf telecom	U						
« Dé » BETON EN TOITURE:	U						
Tremie murale 1x1m pour desenfumage en toiture (linteau, dépose agglo, reprise tableau, rejingot	U	2	4500,00	**9 000,00 €**	oui	**9 000,00 €**	
Rebouchage carreau de platre 7cm, des trappes HS des vides sanitaires dans les locaux sur demi niveau	U	20	250,00	**5 000,00 €**	oui	**5 000,00 €**	
	sous total lot1			**36 200,00 €**		**36 200,00 €**	
LOT 2 : ETANCHEITES :							
crapaudines et bloc graviers collée pour descentes Ep (bat C5 C6)	U	6	140,00	**840,00 €**	non	**0,00 €**	
plans, coupes et détails d'executions et fiches technique avant démarrage de chantier	F	1	800,00	**800,00 €**	non	**0,00 €**	
ETANCHEITE casquette et relevés sur toiture en auto protégé y compris dépose (toit)	M²	40	100	**4 000,00 €**	non	**0,00 €**	
	sous total lot2			**5 640,00 €**		**0,00 €**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LOT 3 : PLOMBERIES :							
Attente retour des diagnostics amiante							
INSTALLATIONS EXISTANTES (dépose/repose) :							
dépose repose Chauffe-eau existants, génant la pose des colonnes	U	0	350,00	**0,00 €**	oui	**0,00 €**	
a) chauffe eau 200L en cas de casse	U	0	750,00	**0,00 €**	oui	**0,00 €**	
COLONNES EU/EV :							
COLONNES EN TUBES PVC ET FRIAPHON, spécificités par batiment comprises dans les linéaires							
dépose colonne existante EU/EV qui passent dans les WC, décroutage plancher et rebouchage propre **(1 colonne dans le WC)**	Logt	49	1400	**68 600,00 €**	non	**0,00 €**	attente confirm
dépose colonnes existante EU/EV qui passent dans les WC, décroutage plancher et rebouchage propre **(2 colonnes dans le WC)**	Logt	17	2100	**35 700,00 €**	non	**0,00 €**	
POSE PLINTHE ET REMPLISSAGE (forfait 2 à 3) dés par logement, y compris mastic coupe feu et résilient	U	66	100	**6 600,00 €**	non	**0,00 €**	
Colonnes EU des cuisines non chiffrées (découpe gaine en maçonnerie, dépose amenagement cuisine…)	U	66					
RACCORDEMENT SUR REGARDS EXISTANTS DES CAVES (EU et EV)	U	8	750	**6 000,00 €**	non	**0,00 €**	
Equipements manquants ou dégradés sur la colonne seche existante + mise en eau et essais de pression, vannes et raccord ext à remplacer	F	2	2000	**4 000,00 €**	oui	**4 000,00 €**	
OPTIONS :							
CHUTES EP ET RACCORDEMENT SUR REGARDS EXISTANTS DES CAVES (EP)	U	8	550	**4 400,00 €**	non	**0,00 €**	
RACCORDEMENT « AEP » :							
COLONNE MULTICOUCHES y compris la dépose de la colonne existantes	ML	210	150	**31 500,00 €**	non	**0,00 €**	
Raccordement des compteurs existants dans les WC + raccordement sous goulotte vers la cuisine	U	66	220	**14 520,00 €**	non	**0,00 €**	
DISTRUBUTIONS MULTICOUCHES horizontale aux s-sols	ML	100	200	**20 000,00 €**	non	**0,00 €**	
		sous total lot3		**120 900,00 €**		**4 000,00 €**	
		sous total lot3 avec options		**191 320,00 €**		**4 000,00 €**	
LOT 4 : MENUISERIES-SERRURERIE :							
Porte caves CF 1/2h	U	2	1400	**2 800,00 €**	oui	**2 800,00 €**	
clés sur organigramme vachette	ens	1	800	**800,00 €**	oui	**800,00 €**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

gaine technique y compris ouvrant (pv à fournir) y compris dépose du bloc existant et scellement du nouveau cadre	U	34	1300	**44 200,00 €**	non	**0,00 €**	autre solution?
gaines pose en rénovation (cadre et porte) sans PV coupe feu + couvres joints	U	34	680	**23 120,00 €**	oui	**23 120,00 €**	
porte blindée grillagée entre R+16 et toiture (ventilation) remplacement de la porte installée par les locataires	U	2	1700	**3 400,00 €**	oui	**3 400,00 €**	
porte blindée accés toiture	U	2	1350	**2 700,00 €**	oui	**2 700,00 €**	
Désenfumage escaliers							
désenfumage mural	U	2	7000	**14 000,00 €**	oui	**14 000,00 €**	
GC serrurerie sur balcon à usage dangereux	U	17	600	**10 200,00 €**	oui	**10 200,00 €**	
OPTIONS :							
portes CiBOX avec lecteur badge intergré + fenetrons	Ens	2	6500,00	**13 000,00 €**	non	**0,00 €**	
boites à lettre renforcée, chez RENZ (Flat+ grade 5)	U	66	120	**7 920,00 €**	non	**0,00 €**	
plans de sécurité (Hall et cave)	U	4	600	**2 400,00 €**	oui	**2 400,00 €**	
portes paliéres blindées + pare flamme 1/2h	U	66	650	**42 900,00 €**	non	**0,00 €**	
	sous total lot4			**101 220,00 €**		**57 020,00 €**	
	sous total lot4 avec options			**167 440,00 €**		**59 420,00 €**	

LOT 5 : ELECTRICITE :							
tableau communs au RdC avec portillon	U	2	3000	**6 000,00 €**	oui	**6 000,00 €**	
tableau commun TRIPHASE pur ascenseurs au RdC + cable d'alientation vers le tableau au dernier niveau	U	2	5000	**10 000,00 €**	oui	**10 000,00 €**	
colonnes d'éclairage	U	2	4000	**8 000,00 €**	non	**0,00 €**	
hublots cage d'escalier sur detection (ITRAS double LED) sur palier d'étage et de repos + hall	U	15	150	**2 250,00 €**	oui	**2 250,00 €**	30% conservé
création éclairage sur palier de repos + hublot sur detection	U	36	190	**6 840,00 €**	non	**0,00 €**	OPTIONS
éclairage IK10 65IP exterieur sur lumandar à fournir	U	2	250	**500,00 €**	oui	**500,00 €**	
Bloc secours par niveau et au dessus porte hall	U	72	120	**8 640,00 €**	oui	**8 640,00 €**	
circuit neuf d'éclairage dans les circulations caves y compris escalier	F	1	2900	**2 900,00 €**	non	**0,00 €**	OPTIONS
hublot d'éclairage sur detection dans les circulations des caves y compris escalier	U	30	120	**3 600,00 €**	non	**0,00 €**	OPTION
alimentations DAD du désenfumage	U	2	850	**1 700,00 €**	oui	**1 700,00 €**	
	sous total lot5			**50 430,00 €**		**29 090,00 €**	

LOT 6 : FACADES							
sondage, dépose, traitement acier, reconstitution Sika des corniches	ML	1100	60	**66 000,00 €**	non	**0,00 €**	
résine étanche sur corniche y compris relevé de 20cm et retombée de 15cm	ML	1100	20	**22 000,00 €**	non	**0,00 €**	
fissures sur GC	ML	650	40	**26 000,00 €**	non	**0,00 €**	
fissures sur poteaux intermediaire des terrasses	ML	550	40	**22 000,00 €**	non	**0,00 €**	
plue value cordiste	F	1	25000	**25 000,00 €**	non	**0,00 €**	
Dépose GC basculant	U	17	1300	**22 100,00 €**	non	**0,00 €**	
	sous total lot6			**183 100,00 €**		**0,00 €**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

LOT 7 : ASCENSEURS							
ASC standard C5 (cage à droite) HS complét							
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	16000	**16 000,00 €**	non	**0,00 €**	
refection des ascenseurs (conformité reglémentaire comprise)	F	1	98000	**98 000,00 €**	oui	**98 000,00 €**	
décor cabines à remplacer	F	1	4000	**4 000,00 €**	non	**0,00 €**	options
OPTION: Moins value refection compléte de l'ascenseur cabine, portes et machinerie (certificat	F	1	-15000	**-15 000,00 €**	non	**0,00 €**	se rapprocher
ASC XXL C5 (cage à droite)							
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	3000	**3 000,00 €**	oui	**3 000,00 €**	
refection des ascenseurs	F	1	115000	**115 000,00 €**	non	**0,00 €**	
décors cabines à remplacer	F	1	3000	**3 000,00 €**	non	**0,00 €**	
OPTION: Plus value refection compléte de l'ascenseur cabine, portes et machinerie (certificat C	F	1	24000	**24 000,00 €**	non	**0,00 €**	
ASC standard C6 (cage à gauche)							
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	1500	**1 500,00 €**	oui	**1 500,00 €**	
refection des ascenseurs	F	1	115000	**115 000,00 €**	non	**0,00 €**	
décors cabines à remplacer	F	1	3000	**3 000,00 €**	non	**0,00 €**	
OPTION: Plus value refection compléte de l'ascenseur cabine, portes et machinerie (certificat C	F	1	25500	**25 500,00 €**	non	**0,00 €**	
ASC XXL C6 (cage à gauche) HS complet							
conformité à la reglementation en vigueur	F	1	1000	**1 000,00 €**	non	**0,00 €**	
refection des ascenseurs (conformité reglémentaire comprise)	F	1	99000	**99 000,00 €**	oui	**99 000,00 €**	
décors cabines à remplacer	F	1	4000	**4 000,00 €**	non	**0,00 €**	options
OPTION: Plus value refection compléte de l'ascenseur cabine, portes et machinerie (certificat C	F	1	15000	**15 000,00 €**	non	**0,00 €**	
			sous total lot6	**462 500,00 €**		**201 500,00 €**	
			sous total lot4 avec options	**512 000,00 €**		**201 500,00 €**	

ENVELOPPE FINANCIERE DU BAT C = 311.100€	**TOTAL bat C**	**959 990,00 €**	**327 810,00 €**
	TOTAL avec options	**1 146 130,00 €**	**330 210,00 €**

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°27

Extraits du diagnostic technique réalisé le 8 avril 2020 sur le bâtiment C par le maître d'œuvre mandaté par AJA pour la réalisation des travaux d'urgence.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Corot diagnostic

Adresse :
Généré le - 03/04/2020

Etapes
- Diagnostic C logements

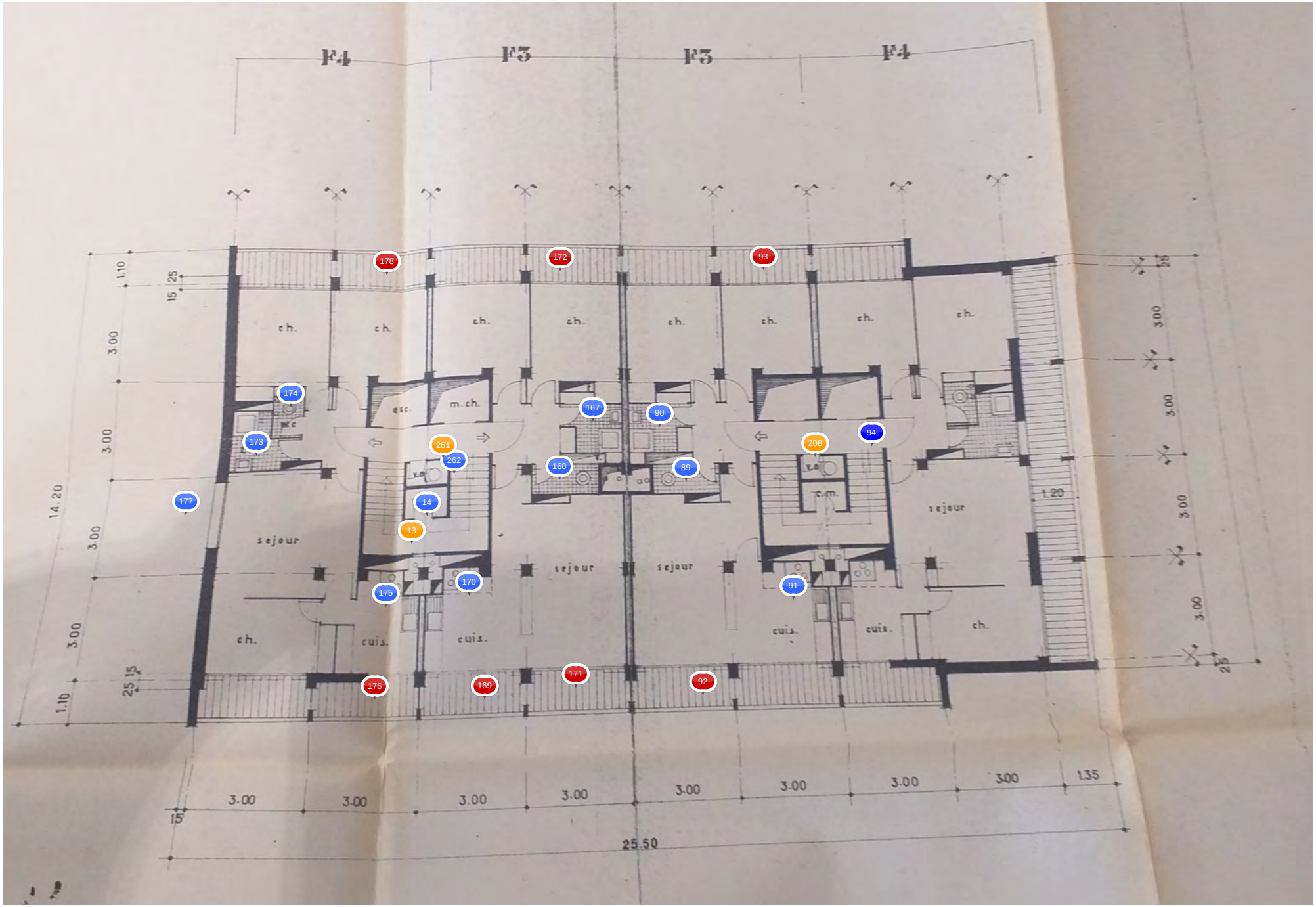
Corps d'états
- Ascenseur
- Divers
- Electricité
- Etancheite
- Gros Oeuvre
- Menuiserie Alu
- Menuiserie Intérieure
- Plomberie Chauffage
- Serrurerie
- VRD

Intervenants
Plans
- C5C6 r+1 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+10 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+11 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+12 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+13 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+14 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+15 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+16 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+2 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+3 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+4 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+5 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+6 (Diagnostic C logements)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- C5C6 r+7 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+8 (Diagnostic C logements)
- C5C6 r+9 (Diagnostic C logements)
- C5C6 rdc (Diagnostic C logements)
- C5C6 sanitaires t3 (Diagnostic C logements)
- C5C6 toiture (Diagnostic C logements)
- C5C6 caves r-1 (Diagnostic C logements)
- C5C6 caves r-2 (Diagnostic C logements)
- C5C6 palier cuisines (Diagnostic C logements)
- C5C6 sanitaire t4 (Diagnostic C logements)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Divers

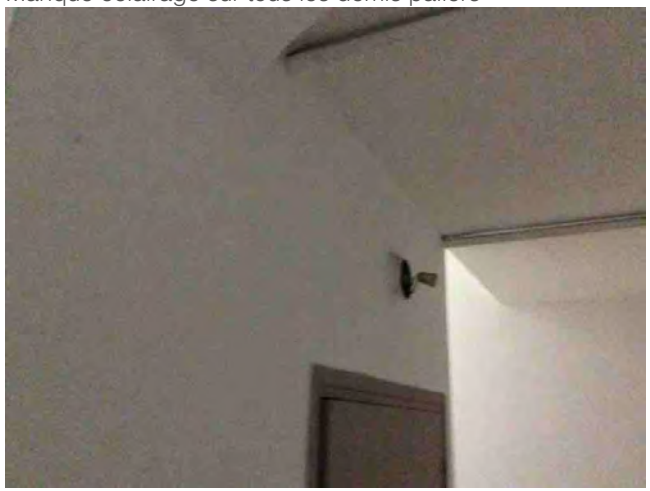
94	21/02/2020	Non Attribuée	Pas de date limite	Pas de quitus

Ne veut pas nous ouvrir le 21/02 vers 17h45

Electricité

13	03/01/2020	Non Attribuée	Pas de date limite	Pas de quitus

Manque éclairage sur tous les demis paliers



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

208 13/03/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Minuterie démontée
gaine électricité à ordonner
Porte gaine sans degré cf
Gaine enedis et courant faible (tv et tf)

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

261 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Minuterie démontée
Colonne enedis piratée
gaine électricité à ordonner
Porte gaine sans degré cf
Gaine enedis et courant faible (tv et tf)
Détritus à evacuer

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Gros Oeuvre

92 | 21/02/2020 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

Pas de fissures

93 | 21/02/2020 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

Épaufrerez sur GC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

169 28/02/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Carrelage descelé

Fissures importantes au plafond et garde corps

171 28/02/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Extension sur le balcon

Trous sur le GC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

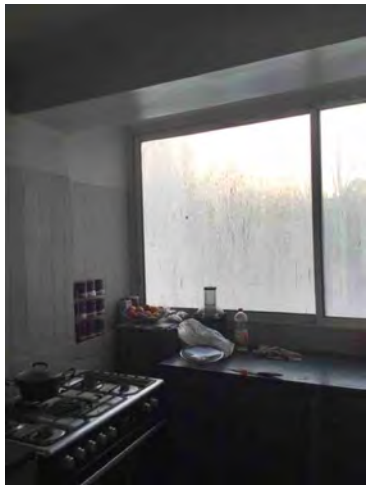
172 28/02/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Fissures importantes un peu partout

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

176 28/02/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Avancée sur balcon



178 28/02/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Incendie il y a 5 6 ans

Fissures en plafond et sur les murs latéraux

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

209 13/03/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

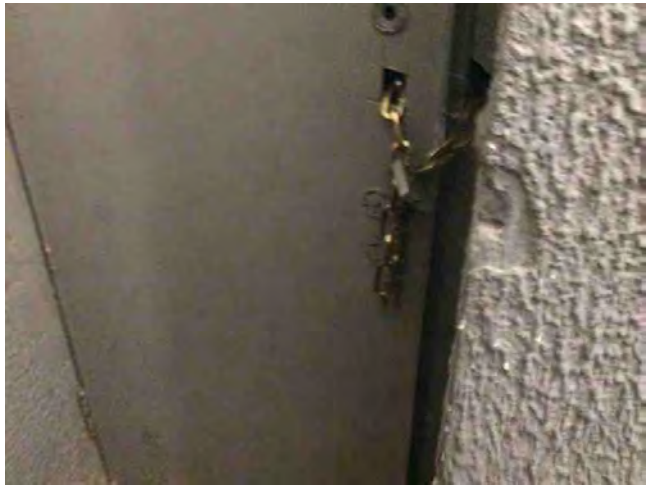
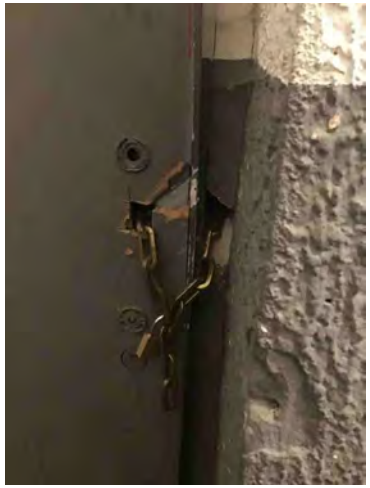
Porte gaz arrachée

Porte gaz en imposte sans coupe feu

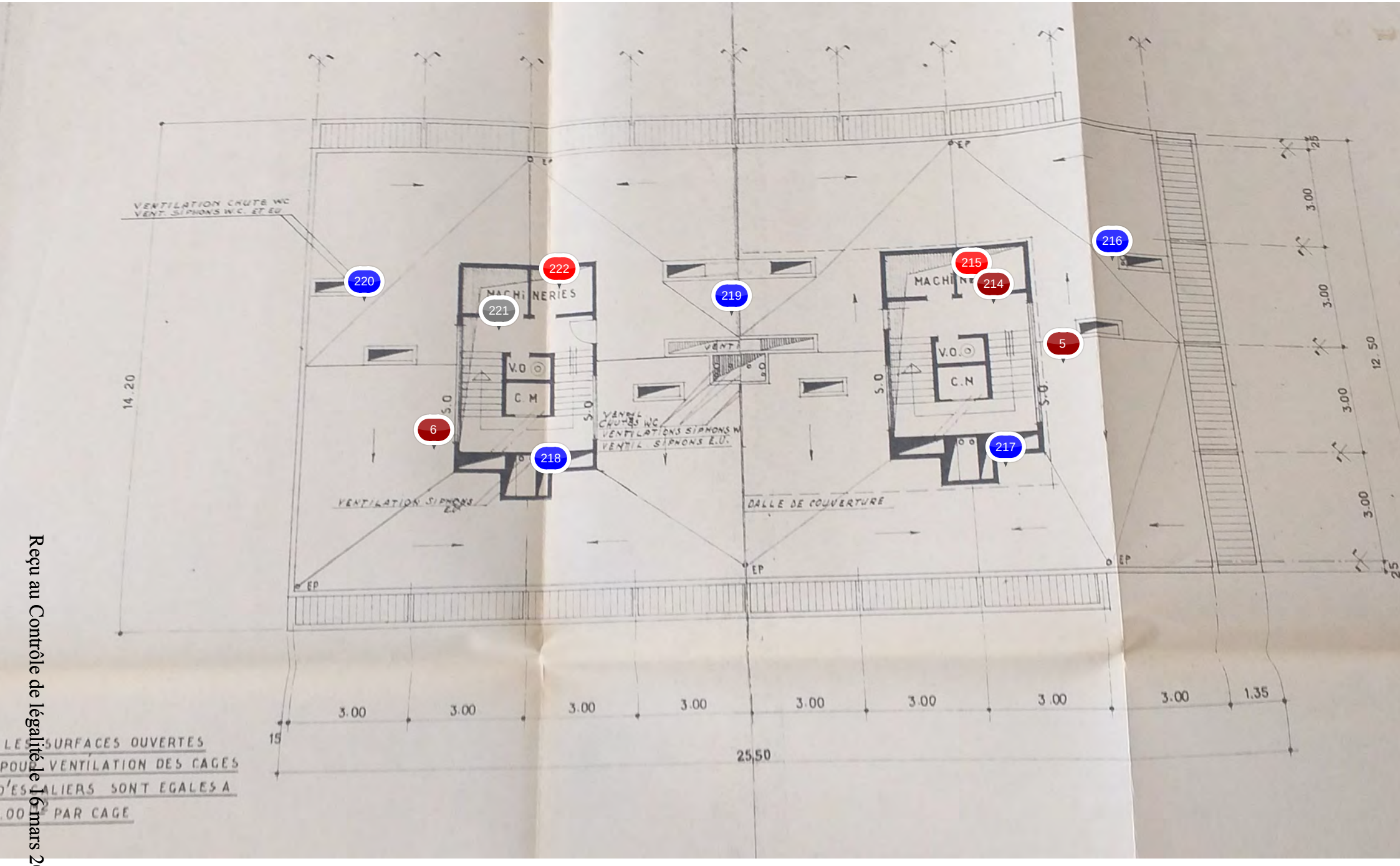
Serrurerie

9 03/01/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Porte accès Caves c5c6 cadenassée

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Etancheite

216 | 01/04/2020 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

Des reprises ponctuelles d'étanchéité à prévoir en toiture
Moignon ep au sol complètement bouchées par le gravier

217 | 01/04/2020 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

218 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

219 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

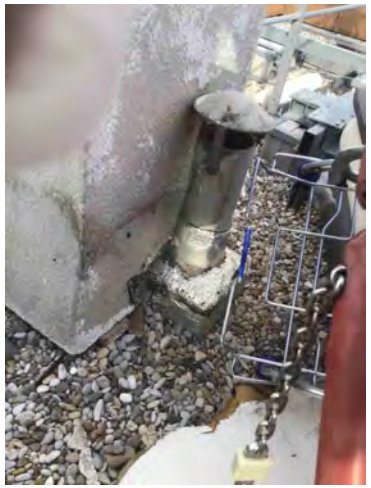
Évacuation ep sans crapaudine qui protège l'es colonne des intrusions du graviers ou autres objets qui risque de la boucher

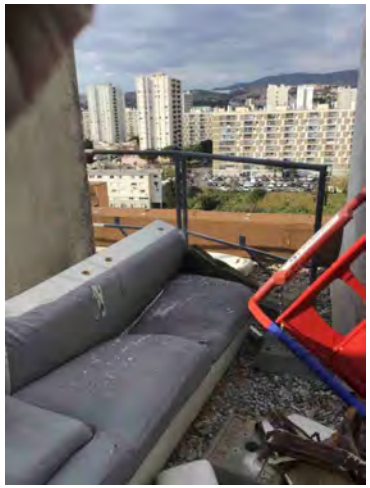
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

220 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Sortie de ventilation eu

Des encombrants enchevêtrés de vérifier les ep au sol





Menuiserie Alu

221 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

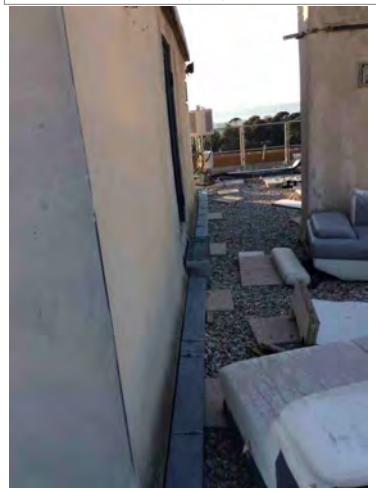
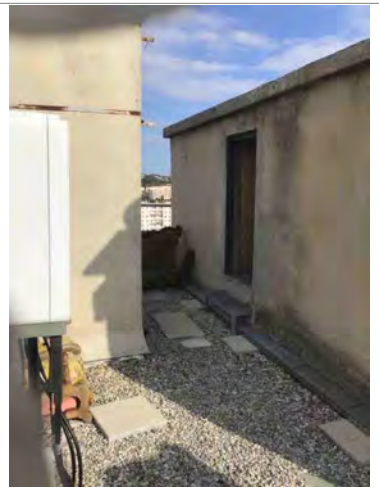
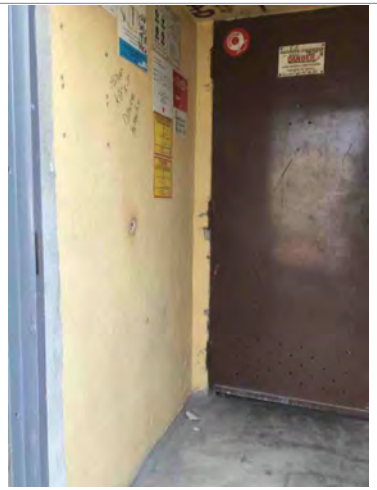
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Serrurerie

5 | 30/12/2019 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

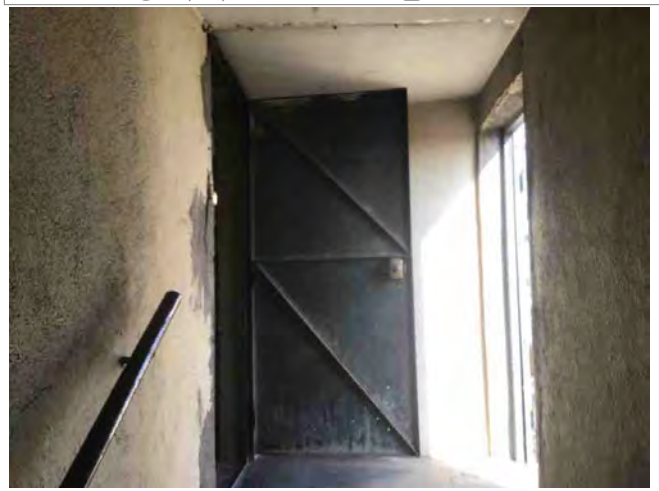
Présence de 3 portes au dernier niveau
Porte entre r+16 et toiture pour empêcher les intrusions
Porte accès machinerie forcée à plusieurs reprises
Porte d'accès à la toiture arrachee

6 | 30/12/2019 | Non Attribuée | Pas de date limite | Pas de quitus

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

214 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

VRD

215 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Local machinerie pour les 2 ascenseurs

Attente expertise acceo

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

222 01/04/2020 Non Attribuée Pas de date limite Pas de quitus

Local machinerie après 2 ascenseurs
Vh ok
Éclairage ok
Attente expertise Acceo

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

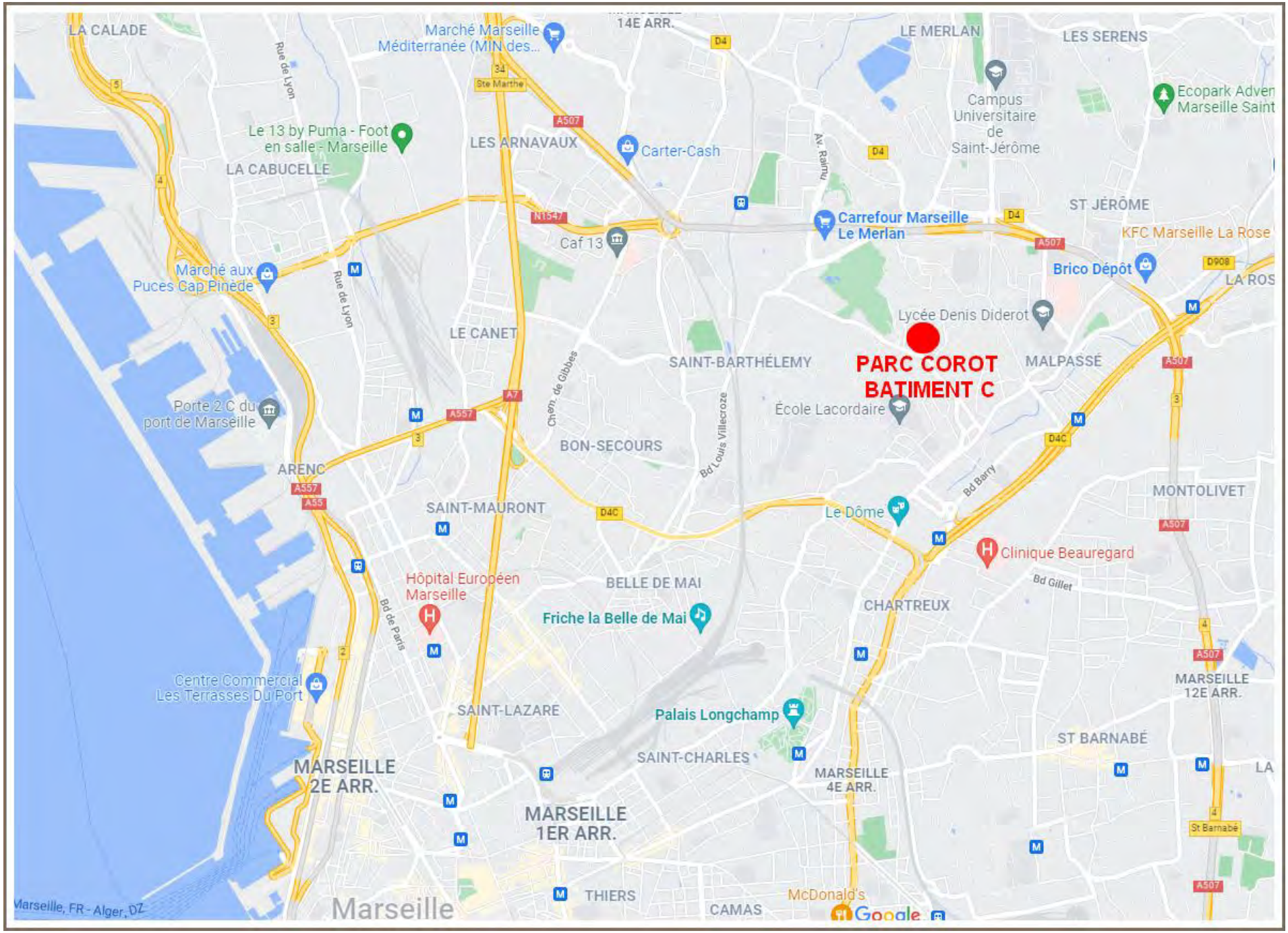
130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°28

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°29

État parcellaire provisoire des lots à exproprier sur le bâtiment C arrêté au 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 C, objet du présent dossier, se trouve à l'Est du bloc A, comprenant deux immeubles numérotés 5 et 6 en direction légèrement Nord, Nord-Est-Sud, Sud-Ouest. Les immeubles sont élevés de 16 étages (2 appartements au rez-de-chaussée & 4 appartements par palier du 1er au 16ème étage) et composés de caves en sous-sol.	Il s'agit ici d'exproprier les lots de copropriété constituant le syndicat secondaire correspondant au **bloc C**. **L'immeuble 5** du bloc C comprend : - au rez-de-chaussée droite, un appartement type F2 ; - Du 1er étage au 16ème étage inclus, à gauche, un appartement type F3 et à droite, un appartement type F4 ; - Au-dessus : une toiture. **L'immeuble 6** du bloc C comprend : - au rez-de-chaussée, un appartement type F2 ; - Du 1er étage au 16ème étage inclus, à gauche, un appartement type F4 et à droite un appartement type F3 ; - Au-dessus : une toiture. Les deux immeubles confondus comprennent **66 logements** et **66 caves en sous-sol**. Le bloc C est divisé en **132 lots de copropriété** étant précisé que seuls les lots de copropriété **n°413, n°446, n°415, n°448, n°417, n°450, n°419, n°452, n°421, n°454, n°422, n°455, n°423, n°456, n°424, n°457, n°425, n°458, n°426, n°459, n°429, n°462, n°430, n°463, n°431, n°464, n°433, n°466, n°434, n°467, n°435, n°468, n°436, n°469, n°438, n°471, n°440, n°473, n°441, n°474, n°442, n°475, n°443, n°476, n°444, n°477, n°490, n°480, n°491, n°481, n°492, n°482, n°493, n°483, n°494, n°484, n°495, n°485, n°496, n°486, n°497, n°487, n°498, n°488, n°500, n°523, n°501, n°524, n°502, n°525, n°503, n°526, n°504, n°527, n°506, n°529, n°507, n°530, n°508, n°531, n°510, n°533, n°511, n°534, n°513, n°536, n°514, n°537, n°516, n°539, n°517, n°540, n°518, n°541, n°520, n°543** ont vocation à être maîtrisés par voie d'expropriation par le concessionnaire, CDC Habitat Action copropriétés. *** **Syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment C** 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. **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.	**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 2/05/1962 – 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**	**Lot n°413** Un appartement de type 2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 5 du bloc C (102/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 18/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 129/77.610èmes des parties communes générales)	**Pleine propriété :** **M. CHAIB AINOU Farid** né le 24/01/1980 à ISTRES, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 54, rue Chape 13004 MARSEILLE / 10, traverse des Alvergnes 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 18/10/2006 de SCI PARC COROT C – Acte notarié de Me PECOUT - Publication le 3/11/2006 Vol.2006 P n°5315.	**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°446** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **Madame JAILLOT Rose Alphonsine** née le 1/10/1903 à GOUBELLAT (TUNISIE) et décédée le 1/11/1991 à MONTAUBAN et représentée par **Monsieur le Directeur des Finances Publiques de la région Midi-Pyrénées et du département de la Haute Garonne**, **Pôle de Gestion des Patrimoines Privés de Toulouse, service France Domaine** agissant en qualité de **curateur de la succession vacante de Madame JAILLOT Rose Alphonsine** selon jugement rendu le 30 novembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Montauban et demeurant à cet effet, Cité Administrative, Bâtiment C, rue Armand Duportal 31074 TOULOUSE CEDEX. **Origine de propriété :** Acquisition d'origine (achat) du 22/04/1965 et du 4/05/1965 de la SCP "Société Nouvelle du Parc Corot" - Acte notarié de Me LENTHERIC et de Me MAUBE - Publication le 11/06/1965 Vol.4294 n°7	**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**	**Lot n°415** Un appartement de type 4 situé au premier étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000ème des parties communes du bloc C, les 29°°/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°448**	**Pleine propriété :** **M. HABAIEB Habib** né le 17/08/1964 à TU JERBA (TUNISIE), commerçant, de nationalité tunisienne et son épouse **Mme HABAIEB Anissa née NAJAR** le 5/10/1969 à TUNIS (TUNISIE), sans profession, de nationalité française, mariés sans contrat préalable à la mairie de SOUSSE (TUNISIE) le 23/07/1991, soumis au régime légal français de la communauté de biens réduite aux acquêts et domiciliés ensemble 130, avenue Corot Bâtiment C5 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :**	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

				36.496 m2	Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610ème des parties communes générales, 10/10.000ème des parties communes spéciales au bloc C)	Acquisition (achat) du 26/09/2001 de M. HAMDI né le 14/09/1958 et son épouse Mme HAMDI née YEKKEN le 30/12/1961 - Acte notarié de Me ROYOL - Publication le 19/10/2001 Vol.2001 P n°4854			
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°417</u>** Un appartement de type 4 situé au deuxième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29°°/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°450</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **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. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 30/09/2009 de Mme BENDOU née BOUREMLI le 05/02/1968 et de Mme HAMICHE née BOUREMLI le 8/08/1965 – Acte notarié de Me BONDIL-JULIAN - Publication le 17/11/2009 Vol.2009 P n°4632.	**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°419</u>** Un appartement de type 4 situé au troisième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°452</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme KORKMAZ Sibel** née le 15/07/1981 à BESIRI (TURQUIE), de nationalité française, célibataire, comptable et demeurant 130, avenue Corot Bâtiment C5 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 7/09/2007 de M. BELAHADJI né le 11/01/1944 et de son épouse Mme BELAHADJI née BOUTRA le 14/06/1960 – Acte notarié de Me LENTHERIC - Publication le 26/09/2007 Vol.2007 P n°4327.	**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**	**<u>Lot n°421</u>** Un appartement de type 4 situé au quatrième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. ABI CHACRA Alain** né le 27/07/1988 à MDAWAR (LIBAN), de nationalité libanaise, célibataire, employé et demeurant MATEN DORA 1915 – Rue New Trad BEYROUTH (LIBAN) / 6, rue de Roubaix 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :**	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

				36.496 m2	**Lot n°454** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	Acquisition (achat) du 3/02/2017 de M. APARICIO né le 3/02/1985 et de Mme BARRACO née le 31/07/1986 – Acte de Me ADELMANN - Publication le 16/02/2017 Vol.2017 P n°899.			
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°422** Un appartement de type 3 situé au cinquième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°455** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **Mme SALI Djara** née le 15/09/1960 à BOGO (CAMEROUN), de nationalité française, commerçante, divorcée non remariée de M. GIUGLIO-TONOLO Gérard Jean-Louis suivant jugement du TGI de NICE en date du 20/06/1988 et demeurant 18, rue Jean-Baptiste Ivaldi 13004 MARSEILLE**.** **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 2/08/2019 de la SCI AAMY – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 08/08/2019 Vol.2019 P n°4707.	**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°423** Un appartement de type 4 situé au cinquième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales)	**Pleine propriété :** **Mme SALI Djara** née le 15/09/1960 à BOGO (CAMEROUN), de nationalité française, commerçante, divorcée non remariée de M. GIUGLIO-TONOLO Gérard Jean-Louis suivant jugement du TGI de NICE en date du 20/06/1988 et demeurant 18, rue Jean-Baptiste Ivaldi 13004 MARSEILLE**.** **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 6/12/2018 de Mme ROUGIER née le 8/09/1955 – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 14/12/2018 Vol.2018 P n°6964.	**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°456** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété en indivision** : **Pour la première moitié indivise**, **Madame BOUREMLI Samia** née le 19/06/1974 à MARSEILLE, de nationalité française,employée, célibataire, demeurant 46, bd Anatole de la Forge 13014 MARSEILLE. **Pour la seconde moitié indivise**, **Madame BOUREMLI Farida** née le 7/09/1970 à MARSEILLE, de nationalité française, secrétaire médicale, célibataire et demeurant 46, bd Anatole de la Forge 13014 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) des 16/03/1999 et 17/03/1999 de Mme BOUKHIL née en 1927 – Acte notarié de Me BRANCHE - Publication le 7/04/1999 Vol.99 P n°1672.	**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°424** Un appartement de type 3 situé au sixième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°457** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **Mme SALI Djara** née le 15/09/1960 à BOGO (CAMEROUN), de nationalité française, commerçante, divorcée non remariée de M. GIUGLIO-TONOLO Gérard Jean-Louis suivant jugement du TGI de NICE en date du 20/06/1988 et demeurant 18, rue Jean-Baptiste Ivaldi 13004 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 28/05/2019 de M. NECIRI né le 8/10/1971 et son épouse Mme NECIRI née SASSI le 21/08/1983 – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 12/06/2019 Vol. 2019 P n°3194.	**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°425** Un appartement de type 4 situé au sixième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°458** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **Mme SALI Djara** née le 15/09/1960 à BOGO (CAMEROUN), de nationalité française, commerçante, divorcée non remariée de M. GIUGLIO-TONOLO Gérard Jean-Louis suivant jugement du TGI de NICE en date du 20/06/1988 et demeurant 18, rue Jean-Baptiste Ivaldi 13004 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 6/12/2018 de M. CARBONE né le 15/12/1974 et son épouse Mme CARBONE née NORRITO le 2/06/1975 – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 14/12/2018 Vol.2018 P n°6984.	**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°426** Un appartement de type 3 situé au septième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°459** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **La société SCI UMURBEK,** société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 835 010 992 le 29/01/2018 et dont le siège social est 9, chemin du Vallon d'Ol, Lotissement Les Asphodèles, villa n°9 13015 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **M. UMURBEK Ozgur** né le 10/06/1994 à BUYUKCEKMECE (TURQUIE), de nationalité française, marié à BEYLIKDUZU, ISTANBUL le 30/12/2016 avec Mme CELIK Zeynep, profession inconnue et demeurant 9, chemin du Vallon d'Ol, Lotissement Les Asphodèles, villa n°9 13015 MARSEILLE et son associée, **Mme UMURBEK Zeynep née CELIK** le 08/07/1998 à ISTANBUL (TURQUIE), de nationalité turque mariée à BEYLIKDUZU, ISTANBUL le 30/12/2016 avec M. UMURBEK Ozgur, profession inconnue et demeurant 9, chemin du Vallon d'Ol, Lotissement Les Asphodèles, villa n°9 13015 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 31/10/2018 de M. PUJA né le 11/03/1979 – Acte notarié de Me FIORA - Publication le 6/11/2018 Vol.2018 P n°6137.	**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°429** Un appartement de type 4 situé au huitième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°462** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété en indivision :** **Monsieur MAHE Johan Jean-François** né le 11/02/1973 à CLERMONT-FERRAND (PUY DE DOME), célibataire, de nationalité française, professeur d'EPS et **Mme CHAMBERLAND Sylvie** née le 22/02/1973 à PROVINS (SEINE et MARNE), célibataire, de nationalité française, professeur des écoles, tous deux liés par un pacte civil de solidarité enregistré le 21 septembre 2007 au Tribunal de Grande Instance de Marseille et demeurant ensemble 832, avenue du 8 mai 1945 13320 BOUC BEL AIR. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 1/02/2017 de Mme ZIA née le 12/04/1983, de M. ZIA né le 26/04/1980 et de Mme CASTAGNE née ZIA le 24/03/1982 – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 28/02/2017 Vol.2017 P n°1094.	**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°430** Un appartement de type 3 situé au neuvième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°463** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **M. HOUSSEIN Rifki** né le 20/12/1976 à DJIBOUTI (DJIBOUTI), de nationalité française, militaire, marié à DJIBOUTI le 25/05/2006 avec Mme AHMED SALEH Nima et demeurant 173, chemin de la Gélatine Bâtiment F 13400 AUBAGNE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 27/01/2006 de M. NOEL né le 8/03/1955 et de Mme NOEL son épouse née ISSEMLET le 7/04/1959 – Acte notarié de Me DJOLAKIAN - Publication le 24/02/2006 Vol.2006 P n°1029.	**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°431** Un appartement de type 4 situé au neuvième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°464** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **M. MERAIMI Smail** né le 8/05/1967 à AIN DEFLA (ALGÉRIE), de nationalité algérienne, professeur, divorcé non remarié de Mme REUGIA Bokreta et demeurant 221, bd Daniel Casanova Bât E 13014 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 26/06/2019 de la SCI MARJOM – Acte notarié de Me BRANCHE - Publication le 15/07/2019 Vol.2019 P n°3979.	**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°433</u>** Un appartement de type 4 situé au dixième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°466</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. BARAN Sefik** né le 4/02/1961 à BESIRI (TURQUIE), de nationalité turque, manoeuvre et son épouse **Mme BARAN Fatime** née KORKMAZ le 1/08/1968 à BESIRI (TURQUIE), de nationalité turque, sans profession, mariés sans contrat de mariage à TEPECIK-BESIRI (TURQUIE) le 10/05/1985 et demeurant ensemble 130, avenue Corot Bâtiment C 5 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 27/08/2001 de Mme GHAZAL née le 8/04/1910, de M. ACHHAB né le 14/09/1937, de M. ACHHAB né le 28/08/1944, de Mme LOUESSE née ACHHAB le 22/08/1947, de M. ACHHAB né le 5/09/1949, de Mme AUGELLO née ACHHAB le 4/10/1952 – Acte notarié de Me GAILLARD - Publication le 26/09/2001 Vol.2001 P n°4464.	**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°434</u>** Un appartement de type 3 situé au onzième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°467</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. BETITO Frank Maurice** né le 28/10/1977 à MARSEILLE, de nationalité française, conducteur de travaux, célibataire et demeurant 78C, av des Chutes Lavies 13004 MARSEILLE et **Mlle FERROUM Linda** née le 8/12/1973 à MARSEILLE, de nationalité française, gestionnaire de paye, célibataire, demeurant 147b, bd Camille Flammarion square Longchamps Batiment E 13004 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 13/12/2013 de M. ISSA né le 25/02/1964 – Acte notarié de Me BENHAIM - Publication le 30/12/2013 Vol.2013 P n°5763	**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°435</u>** Un appartement de type 4 situé au onzième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°468</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. CHAIB AINOU Aziz** né le 7/04/1985 à ALGER (ALGERIE), de nationalité algérienne, célibataire, ferrailleur en bâtiment et demeurant 27, avenue de la Viste Les Balcons de la Mer Bâtiment A 13015 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 23/11/2007 de Mme BOUCHENDOUKA née le 11/09/1957 – Acte notarié de Me PECOUT - Publication le 19/12/2007 Vol.2007 P n°5772.	**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°436</u>** Un appartement de type 3 situé au douzième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°469</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme ABOUBACAR Zalhatr née ABDOU** le 15/02/1972 à BANBAMADJI (COMORES), de nationalité comorienne, auxiliaire de vie, épouse de M. ABOUBACAR Halidi avec qui elle est mariée à la mairie de Marseille le 3/02/1995 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable et demeurant 56, avenue Corot Bâtiment 11 13013 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 20/05/2016 de la SCI TASAYA – Acte notarié de Me DUCORD - Publication le 23/05/2016 Vol.2016 P n°2303.	**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°438</u>** Un appartement de type 3 situé au treizième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°471</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Monsieur MAHE Johan Jean-François** né le 11/02/1973 à CLERMONT-FERRAND, célibataire, de nationalité française, professeur d'EPS et **Mme CHAMBERLAND Sylvie** née le 22/02/1973 à PROVINS (SEINE et MARNE), célibataire, de nationalité française, professeur des écoles, tous deux liés par un pacte civil de solidarité enregistré le 21 septembre 2007 au Tribunal de Grande Instance de Marseille et demeurant ensemble 832, avenue du 8 mai 1945 13320 BOUC BEL AIR. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 30/12/2015 de M. SIMON né le 06/03/1951 – Acte notarié de Me MONGIN - Publication le 21/01/2016 Vol.2016 P n°353.	**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°440</u>** Un appartement de type 3 situé au quatorzième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°473</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. AGUENI Mekhtar,** né le 31/08/1979 à MARSEILLE, de nationalité française, monteur-tuyoteur, célibataire et demeurant Lotissement Lorette Villa 7 Traverse de la Barre 13016 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 13/12/2011 de M. BOVETTI né le 18/11/1965 – Acte notarié de Me JUMELET - Publication le 4/01/2012 Vol.2012 P 32.	**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°441</u>** Un appartement de type 4 situé au quatorzième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°474</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **M. CANO Joseph Raymond,** né le 21/05/1963 à AJACCIO, maçon, de nationalité française demeurant 130, avenue Corot, Bâtiment C 13013 MARSEILLE, représenté par **Me VERRECHIA Eric**, mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur du patrimoine personnel de M. CANO, désigné selon jugements rendus le 26/06/2019 et le 26/02/2020 par le Tribunal Judiciaire de Marseille et demeurant à cet effet 47bis A, boulevard Carnot, Résidence La Nativité - Bâtiment D 13100 AIX EN PROVENCE et **Mme BARTOLO Angèle Élisabeth épouse BONARDI** (remariée à ROSANS le 19/09/2015 avec M. BONARDI Bernard) née le 15/06/1967 à MARSEILLE, sans profession, de nationalité française, demeurant Lieudit Buissons Appartement n°5 05150 ROSANS, tous deux divorcés selon jugement rendu le 14/06/2012 par le TGI de MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 25/11/2005 de Mme BELABBAS BENGRAA née le 19/06/1955 – Acte notarié de Me ROUVIER - Publication le 13/01/2006 Vol.2006 P 161.	**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°442</u>** Un appartement de type 3 situé au quinzième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°475</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SARL GIBBES & CO,** société à responsabilité limitée, immatriculée au RCS MARSEILLE 535 162 820 et dont le siège social est 32bis, chemin de Gibbes 13014 MARSEILLE, représentée par son gérant en exercice, **M. MOROSSINI Charles** né le 21/09/1937 à MARSEILLE et décédé le 29/06/2019 à MANOSQUE. Faute d'information sur la désignation d'un nouveau gérant, les membres constituant la société sont les suivants : **1° M. MACIA Antoine**, né le 19/04/1936 à ORAN (ALGERIE), chef de gestion, de nationalité française, époux de Mme AUJOUX Yolande, Gisèle, Marie née le 11/09/1940 à la CALLE avec laquelle il est marié sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie d'ORAN le 3/07/1961 demeurant 15, bis rue Jeanne-Jugan 13004 MARSEILLE 2° - **Mme MORATI Nicole Françoise** née le 26/01/1958 à AJACCIO, de nationalité française, célibataire docteur en médecine et demeurant Domaine la Chimère, route de Marseille 04100 MANOSQUE. 3° - **M. MOLINARI Bruno Jean Louis** né le 12/03/1949 à MONTHERME, de nationalité française, pacsé avec Mme SAINT-ETIENNE Chantal Césarine née le 29/12/1953 à MARSEILLE et enregistré à la mairie de GARDANNE le 21/06/2018, informaticien et demeurant 101 rue Cousta 13120 GARDANNE 4°- **M. BOINET Samuel Robert Louis** né le 1/03/1953 à MONTVILLE, de nationalité française, employé de mairie, époux de Mme ADELAIDE Marilyne Jeanne née le 21/08/1963 à FREJUS avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté à la mairie de BELCODENE le 8/08/1998 et demeurant Domaine de Jean Luis quart Pomme 13720 BELCODENE. 5°- **M. ZBILI David** né le 29/12/1957 à SAFI (MAROC), de nationalité française, docteur en médecine, époux de Mme BELAICHE Ruth, Danièle née le 25/04/1963 à MARSEILLE avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple à la mairie de Marseille le 28/08/1985 et demeurant 35, tse Chevalier 13010 MARSEILLE. 6**°- Mme ESCOFFIER épouse GARCIN Sylvie Thérèse** née le 22/10/1960 à LE PONT DE BEAUVOISIN (38480), de nationalité française, époux de M. GARCIN Serge Max née le 15/04/1949 à MARSEILLE avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple à la mairie de LE PONT DE	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

						BEAUVOISIN le 24/10/1992, responsable administratif et demeurant 9, rue Combabillon 69150 DECINES-CHARPIEU. 7°- **M. SIAHOU Gilbert** né le 13/06/1960 à MARSEILLE, de nationalité française, époux de Mme PINTO Marianne avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple à la mairie de Carry le Rouet le 7/12/2007, expert-comptable, demeurant 14, allée Chantefeuille 13620 CARRY LE ROUET. 8°- **M. FURCY Camille Jean, Frédéric** né le 21/10/1960 à MARSEILLE, de nationalité française, époux de Mme GUILLOU Céline Michèle Alexandrine avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens à la mairie de Marseille le 5/04/2008, ingénieur et demeurant Terrasse de Bois Luzy bâtiment 3, 22, tse Marcel Maridet 13012 MARSEILLE. 9**°- M. FLORI Angèle Elisabeth** née le 30/1/1960 à PARIS (75010), de nationalité française, célibataire, ingénieur en chef à l'hôpital de la Ciotat et demeurant Les Tourmalines, Bâtiment M n°42, résidence La Maurelle, avenue Guillaume Dulac 13600 LA CIOTAT. 10°- **M. ALTMANN Félix** né le 10/01/1963 à SAINT ETIENNE, de nationalité française, divorcé de Mme BIAUX Isabelle Marie Georgette selon arrêt de la Cour d'Appel de Basse-Terre rendu le 6 juillet 2009 et demeurant 21, rue de Miromesnil 75008 PARIS. 11**°- M. MOLINARI Stéphane Charles** né le 25/12/1976 à VELIZY-COUBLAY 78140, de nationalité française, célibataire, informaticien et demeurant Résidence La Futaie Bâtiment C 19, avenue du Pigeonnet 13100 AIX EN PROVENCE. 12° - **Mme MOLINARI Célia, Eve** née le 27/08/1978 à RAMBOUILLET, de nationalité française, mariée à la mairie de GARDANNE le 23/08/2019 avec M. LAVAUX Cédric, Julien, Simon, monitrice-éducatrice, et demeurant 12 montée de la Colombière 13109 SIMIANE-COLLONGUE. 13° - **Mme DE NUNZIO Marie-José** née le 28/06/1960 à MARSEILLE, de nationalité française, divorcée non remariée de M. VEUX Jean-Pierre selon jugement rendu le 29/10/2012 par le TGI de MARSEILLE, gestionnaire locative et demeurant 15 Les Jardins d'Ariela, 95 tse de la Montre 13011 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 17/02/2012 de la SCI PROBANTE – Acte notarié de Me BENHAIM - Publication le 7/03/2012 Vol.2012 P n°1541.			
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°443</u>** Un appartement de type 4 situé au quinzième étage côté droit de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (146/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 29/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 193/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°476</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. ABOUDOU Said,** né le 30/12/1965 à SIMANBOINI BADJINI-EST (COMORES), de nationalité française, agent de sécurité et son épouse, **Mme ABOUDOU Réhéma née KARI** le 7/08/1972 à MORONI (COMORES), de nationalité française, sans profession, 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 30/01/1999 et demeurant ensemble "La Maurelette", 1 place du Vieux Platane 13015 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 30/11/2005 de M. BOILLOT né le 19/03/1920 et de Mme BOILLOT née GEOFFRAY le 21/11/1922 – Acte notarié de Me DANAN - Publication le 20/01/2006 Vol.2006 P n°339.	**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°444** Un appartement de type 3 situé au seizième étage côté gauche de l'immeuble 5 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 27/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 5 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°477** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété en indivision :** **Monsieur MAHE Johan Jean-François** né le 11/02/1973 à CLERMONT-FERRAND, célibataire, de nationalité française, professeur d'EPS et **Mme CHAMBERLAND Sylvie** née le 22/02/1973 à PROVINS (SEINE et MARNE), célibataire, de nationalité française, professeur des écoles, tous deux liés par un pacte civil de solidarité enregistré le 21 septembre 2007 au Tribunal de Grande Instance de Marseille et demeurant ensemble 832, avenue du 8 mai 1945 13320 BOUC BEL AIR. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 19/02/2014 de Mme LEROYER née PANNETIER le 29/08/1981 et de M. LEROYER né le 19/12/1977 – Acte notarié de Me MONGIN - Publication le 6/03/2014 Vol.2014 P n°1129.	**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°490** Un appartement de type 4 situé au premier étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°480** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **La société SCI BELLES RIVES** société civile immobilière immatriculée au RCS ANTIBES 752 702 514 le 12/07/2012 et dont le siège social est 1, avenue Maréchal Foch 06220 VALLAURIS, représentée par son gérant en exercice, **M. CHARFI Hassen**, né le 06/05/1960 à MOTRA (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue, marié avec Mme BEN KHALIFA Henda sous le régime de la communauté d'acquêt à défaut de contrat de mariage préalable à leur mariage célébré à SIDI ALOUANE le 3/06/1987 et demeurant rue Sicard Prolongée 06220 VALLAURIS et ses associés, **Mme CHARFI Henda née BEN KHALIDA**, née le 4/03/1969 à MAHDIA (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue, mariée à M. CHARFI Hassen sous le régime de la communauté d'acquêt à défaut de contrat de mariage préalable à leur mariage célébré à SIDI ALOUANE le 3/06/1987 demeurant rue Sicard Prolongée 06220 VALLAURIS et **M. CHARFI Karem**, né le 24/05/1988 à ANTIBES, de nationalité française, profession inconnue, marié à SIDI ALOUANE le 18/08/2019 avec Mme HASNAOUI Maysa et demeurant rue Sicard Prolongée 06220 VALLAURIS. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 22/05/2015 de la SCI LES AMIS – Acte notarié de Me CONSOLIN - Publication le 1/07/2015 Vol.2015 P n°2812.	**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°491** Un appartement de type 3 situé au premier étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138°°/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°481**	**Pleine propriété :** **M. CHAIB AINOU Farid** né le 24/01/1980 à ISTRES, de nationalité française, célibataire, profession inconnue et demeurant 54, rue Chape 13004 MARSEILLE / 10, traverse des Alvergnes 13013 MARSEILLE. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 09/09/2005 de M. SALA né le 25/12/1937 – Acte notarié de Me PECOUT - Publication le 14/10/2005 Vol.2005 P n°4678.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)				
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°492</u>** Un appartement de type 4 situé au deuxième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°482</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **Mme M'HATELI Leila**, née le 20/03/1970 à EL SERS (TUNISIE), de nationalité française, avocate, célibataire divorcée de M. MANAA Becher selon jugement rendu le 28/04/2016 par le TGI d'AIX EN PROVENCE et demeurant 33, bd de la Liberté 13001 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 5/09/2013 de M. YASAK né le 19/05/1983 – Acte notarié de Me LENTHERIC - Publication le 20/09/2013 Vol.2013 P n°4070.	**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°493</u>** Un appartement de type 3 situé au deuxième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°483</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **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. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 14/12/2009 de M. BOUKOBZA né le 19/11/1953 – Acte notarié de Me AIMEDIEU - Publication le 15/01/2010 Vol.2010 P n°183.	**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°494</u>** Un appartement de type 4 situé au troisième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°484</u>**	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Pour la première moitié en pleine propriété, M. SOILIHI Mohamed,** né le 12/061976 à MADJEOUENI (COMORES), de nationalité française, maçon, célibataire, demeurant 231, chemin du Roucas Blanc 13007 MARSEILLE **Pour la seconde moitié en pleine propriété**, **Mme ALI AMADI Fatou,** née le 13/11/1975 à ICONI BAMBAO (COMORES), de nationalité française, employée de service, célibataire, demeurant 231, chemin du Roucas Blanc 13007 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u>** :	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	Acquisition (achat) du 3/02/2010 de la SCI ROUCAS – Acte notarié de Me MICHEL - Publication le 4/03/2010 Vol.2010 P n°1144			
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°495</u>** Un appartement de type 3 situé au troisième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°485</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. DJAHLAT Abdelkrim,** né le 4 novembre 1968 à KOLEA (ALGERIE), de nationalité française, jardinier, et son épouse **Mme DJAHLAT Yasmina née ZERROUKHAT** le 26 octobre 1978 à BLIDA (ALGERIE), de nationalité française, sans profession, mariés sans contrat préalable à leur union célébrée à CHAIBA (ALGERIE) le 14 août 2001 et demeurant ensemble, 338, rue Saint Pierre Bâtiment A 13005 MARSEILLE**.** **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 15/07/2004 de M. HOMSI né le 6/12/1963 et de Mme HOMSI née JABBOUR le 10/01/1967 – Acte notarié de Me ROUVIER – Publication le 10/09/2004, vol. 2004 P n°4395.	**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°496</u>** Un appartement de type 4 situé au quatrième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°486</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. HOUSSEIN Rifki** né le 20/12/1976 à DJIBOUTI (DJIBOUTI), de nationalité française, militaire, marié à DJIBOUTI le 25/05/2006 avec Mme AHMED SALEH Nima, et demeurant 173, chemin de la Gélatine, Bâtiment F 13400 AUBAGNE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 4/08/2004 de M. NEMR né le 26/03/1953 et de Mme NEMR née SAROUFIM le 2/04/1959 – Acte notarié de Me ROUVIER - Publication le 01/10/2004 Vol.2004 P n°4784.	**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°497</u>** Un appartement de type 3 situé au quatrième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°487</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Pour la première moitié indivise, M. ADEDJOUMON Frédéric** né le 15/07/1977 à MARSEILLE, de nationalité française, agent de sécurité et **pour la seconde moitié indivise, Mme DAGHENA-RIQUE Prescillia Violette** née le 5/04/1980 à MARSEILLE, de nationalité française, secrétaire, ayant conclu un pacte civil de solidarité entre eux enregistré le 15/06/2010 au Tribunal d'Instance de Marseille et demeurant ensemble 45, avenue Louis Blériot Villa Maélena 13014 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** `Acquisition (achat) du 07/02/2018 de la société en nom collectif PRO.IM – Acte notarié de Me MARIGOT - Publication le 23/02/2018 Vol.2018 P n°1133.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)				
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°498</u>** Un appartement de type 4 situé au cinquième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°488</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 5 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 5, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. BOUCHRA Rachid** né le1/11/1982 à FIGHIL AGNANE (MAROC), de nationalité marocaine, maçon, célibataire et demeurant 12, rue des Guardians, Le Mail, Bâtiment E 13014 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 31/08/2005 de M. LARIBI né le 25/12/1951 et de son épouse Mme LARIBI née le 30/11/1965 – Acte notarié de Me ROUVIER - Publication le 21/10/2005 Vol.2005 P n°4804.	**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°500</u>** Un appartement de type 4 situé au sixième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°523</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI APPART 13**, société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 448 863 258 le 06/06/2003, dont le siège social est 117, avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **M. LIAZID Zoubir** né le 23/02/1978 à MARSEILLE, de nationalité française, électricien, marié à MARSEILLE le 23/11/2019 avec Mme GRACIA Régine demeurant 17 chemin de Saint Henri 13016 MARSEILLE et son associé **M. LIAZID Abdelli Soufi** né le 14/12/1974 à MARSEILLE, de nationalité française, électricien, marié à CHETOUANE (ALGERIE) le 1/03/2010 avec Mme BENARIBA Naziha, demeurant 117, avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 20/02/2004 de Mme BOUCHET née le 02/06/1920, de M. ROUX né le 20/03/1955 – Acte notarié de Me JUMELET - Publication le 30/04/2004 Vol.2004 P n°2049.	**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°501</u>** Un appartement de type 3 situé au sixième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°524</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI LES TROIS BRICOLES**, société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 503 485 179 le 02/04/2008 dont le siège social est 4, bd Voltaire 13001 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **M. 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** née le 06/03/1933 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité tunisienne, retraitée, demeurant 4, bd Voltaire 13001 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 15/04/2013 de M. ROUX né le 20/03/1955 – Acte notarié de Me BENHAIM - Publication le 02/05/2013 Vol.2013 P n°1870.	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

					des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)				
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°502</u>** Un appartement de type 4 situé au septième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°525</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. MERAIMI Smail** né le 8/05/1967 à AIN DEFLA (ALGERIE), de nationalité algérienne, professeur, divorcé non remarié de Mme REUGIA Bokreta et demeurant 221, bd Daniel Casanova Bât E 13014 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 26/07/2019 de la SCI MARJOM – Acte notarié de Me BRANCHE - Publication le 2/08/2019 Vol.2019 P n°4571.	**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°503</u>** Un appartement de type 3 situé au septième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°526</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI 73,** société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 522 897 339 le 03/06/2010 dont le siège social est 11, avenue du Terme 13380 PLAN DE CUQUES et représentée par son gérant en exercice, **M. UTHURRIAGUE Christophe, Laurent** né le 02/01/1973 à MARSEILLE, de nationalité française, enseignant, marié à PLAN DE CUQUES le 10/12/2016 avec Mme LAZZATI Viviane, demeurant 11, avenue du Terme 13380 PLAN DE CUQUES MARSEILLE et son associé, **M. FRANCESCATTO Lionel**, **Stéphane, Patrick** né le 09/01/1973 à AUBAGNE, de nationalité française, employé, marié le 6 septembre 2014 avec Mme RICUS Carole Marie Line, demeurant 23, chemin de Saint Joseph 13260 CASSIS. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 30/07/2010 de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETOILE – Acte notarié de Me CHARRIAUD - Publication le 30/09/2010 Vol.2010 P n°4622.	**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**	**<u>Lot n°504</u>** Un appartement de type 4 situé au huitième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI MOJHED** société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 538 802 455 le 28/12/2011 dont le siège social est 37, chemin de l'Américaine 13015 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice **M. MEJHED Abdelmajid** né le 20/06/1958 à GHOMRASSEN (TUNISIE), de nationalité française, profession inconnue, marié le 28/08/1980 à TATAOUINE, GHOMRASSEN sous le régime tunisien avec Mme CHATER Hasna demeurant 37, chemin de l'Américaine 13015 MARSEILLE et son associée, **Mme MEHJED Hasna née CHATER** le 30/03/1961 à GHOMRASSEN (TUNISIE) de nationalité française, profession inconnue, mariée le 28/08/1980 à TATAOUINE,	**T**	**36.496**	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

				36.496 m2	**Lot n°527** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	GHOMRASSEN sous le régime tunisien avec M. MEJHED Abdelmajid et demeurant 37, chemin de l'Américaine 13015 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 31/01/2012 de M. ROUX né le 20/03/1955 – Acte notarié de Me GAUDIN - Publication le 22/02/2012 Vol.2012 P n°1230.			
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°506** Un appartement de type 4 situé au neuvième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°529** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **Mme SALI Djara** née le 15/09/1960 à BOGO (CAMEROUN), de nationalité française, commerçante, divorcée non remariée de M. GIUGLIO-TONOLO Gérard Jean-Louis suivant jugement du TGI de NICE en date du 20/06/1988 et demeurant 18, rue Jean-Baptiste Ivaldi 13004 MARSEILLE**.** **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 2/08/2019 de la SCI AAMY – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 08/08/2019 Vol.2019 P n°4707.	**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°507** Un appartement de type 3 situé au neuvième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales **Lot n°530** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **La société SCI ORIA,** société civile immobilière immatriculée au RCS AIX EN PROVENCE 484 359 807 le 28/09/2005 dont le siège social est 16, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13090 AIX EN PROVENCE, 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**.** Société 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 24/04/2007 de Mme MOHANNA Nazla veuve KAISSAR née le 10/10/1924 – Acte notarié de Me CAMPANA - Publication le 22/06/2007 Vol.2007 P n°2814	**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°508</u>** Un appartement de type 4 situé au dixième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°531</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété en indivision</u> :** **Pour la première moitié en pleine propriété, M. SICOT Anassis Jean Ibrahim** né le 8/05/1984 à GOROM-GOROM (BURKINA), de nationalité française, célibataire, chauffeur-livreur, demeurant 471, route du Petit Martin 04660 CHAMPTERCIER. **Pour la seconde moitié en pleine propriété, Mme DETAILLEUR Vanessa** née le 3/12/1986 à THIONVILLE, de nationalité française, célibataire, vendeuse et demeurant 13, rue du Commandant Luce de Casabianca Association A Fratellanza 20200 BASTIA. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 04/09/2013 de M. CICEK né le 29/09/1980 et de son épouse Mme CICEK née YASAK le 29/11/1981 – Acte notarié de Me LENTHERIC - Publication le 20/09/2013 Vol.2013 P n°4068.	**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°510</u>** Un appartement de type 4 situé au onzième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°533</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété :</u>** **Madame ABDEREMANE Mariama** née le 1/01/1976 à BANDRANI-MTSANGANI (COMORES), de nationalité française, accompagnant d'élèves en situation de handicap, mariée le 1/06/2016 à la mairie de MARSEILLE avec M. LAGUERA OILI Djounaidi et demeurant 86, bd Pont de Vivaux Bâtiment 5 13010 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 20/11/2015 de M. YASAK né le 1/1/1955 et de son épouse Mme YASAK née KORKMAZ le 27/10/1962 – Acte notarié de Me LENTHERIC - Publication le 14/12/2015 Vol.2015 P n°5877**.**	**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°511</u>** Un appartement de type 3 situé au onzième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°534</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. MERAIMI Smail** né le 8/05/1967 à AIN DEFLA (ALGERIE), de nationalité algérienne, professeur, divorcé non remarié de Mme REUGIA Bokreta et demeurant 221, bd Daniel Casanova Bât E 13014 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u> :** Acquisition (achat) du 26/06/2019 de la SCI MARJOM – Acte notarié de Me BRANCHE - Publication le 15/07/2019 Vol.2019 P n°3979.	**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°513</u>** Un appartement de type 3 situé au douzième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°536</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI PHOCEA APPART**, société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 450 096 326 le 16/09/2003 dont le siège social est 117, avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE et représentée par son gérant en exercice, **M. LIAZID Ismael** né le 12/06/1980 à MARSEILLE, de nationalité française, électricien, marié à CHETOUANE le 8/01/2006 avec Mme BOUZOUINA Moufida, demeurant 117, avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE et ses associés, **Mme LIAZID née BOUZOUINA Moufida**, le 29/01/1984 à TLEMCEM (ALGERIE), de nationalité française, profession inconnue, mariée à CHETOUANE le 8/01/2006 avec M. LIAZID Ismael, demeurant 1, rue des linots Saint Agnès Bâtiment C 6 13014 MARSEILLE et **M. LIAZID Abdelli Soufi** né le 14/12/1974 à MARSEILLE, de nationalité française, électricien, marié à CHETOUANE (ALGERIE) le 1/03/2010 avec Mme BENARIBA Naziha et demeurant 117, avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 11/06/2004 de M. LEFORT né le 27/06/1965 – Acte notarié de Me DUCORD - Publication le 02/08/2004 Vol.2004 P n°3745.	**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°514</u>** Un appartement de type 4 situé au treizième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°537</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **M. BOUGHEDA Nasser**, né le 17/11/1963 à BAB EL OUED (ALGERIE), de nationalité française, plombier chauffagiste et son épouse **Mme BOUGHEDA Nadia née TAOURIRT** le 27/08/1967 à JEUMONT (59460), de nationalité française, assistante maternelle mariés à la mairie de CHARLEVILLE-MEZIERES (ARDENNES) le 25/04/1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable et demeurant ensemble 2, allée Albert Calmette 93110 ROSNY-SOUS-BOIS. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 27/03/2019 de M. BOUGHDA né le 25/06/1942 et de son épouse Mme BOUGHDA née BOULESNAM le 17/08/1953 – Acte notarié de Me GIUSTINIANI - Publication le 02/04/2019 Vol.2019 P n°1798.	**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°516</u>** Un appartement de type 4 situé au quatorzième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **<u>Lot n°539</u>** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**<u>Pleine propriété</u> :** **La société SCI IMRAN**, société civile immobilière immatriculée au RCS MARSEILLE 818 458 440 le 16/02/2016, radiée le 27/01/2021 et dont le siège social est Résidence Grand Horizon 851, avenue Guillaume Dulac 13600 LA CIOTAT 13003 et qui était représentée par son gérant en exercice, **M. FILALI Zachari Salah-Din Abdel-Rahman** né le 09/05/1993 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue, célibataire, demeurant Résidence Les Parcs, bâtiment B, 30, bd Pierre Bagarry 13013 MARSEILLE et son associé, **M. FILALI Mohamed Sabri Mehdi**, né le 15/03/1985 à MARSEILLE, de nationalité française, profession inconnue, marié à LA CIOTAT le 9/10/2010 avec Mme TALBI Haifa, demeurant 11, rue Kerguelen 13600 LA CIOTAT. **<u>Origine de propriété</u>** : Acquisition (achat) du 31/03/2016 de M. LE BRETON né le 3/03/1933 et de son épouse Mme LE BRETON née ANNICIELLO le 9/12/1935 – Acte notarié de Me GAUDIN - Publication le 25/04/2016 Vol.2016 P n°1870.	**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°517** Un appartement de type 3 situé au quatorzième étage côté droit de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (138/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 28/1.000ème indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 181/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°540** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété en indivision :** **Pour la première moitié en pleine propriété, M. SOILIHI Mohamed,** né le 12/061976 à MADJEOUENI (COMORES), de nationalité française, maçon, célibataire, demeurant 231, chemin du Roucas Blanc 13007 MARSEILLE. **Pour la seconde moitié en pleine propriété**, **Mme ALI AMADI Fatou,** née le 13/11/1975 à ICONI BAMBAO (COMORES), de nationalité française, employée de service, célibataire, demeurant 231, chemin du Roucas Blanc 13007 MARSEILLE. **Origine de propriété** : Acquisition (achat) du 22/09/2010 de la SCI ROUCAS – Acte notarié de Me MICHEL - Publication le 15/10/2010 Vol.2010 P n°4938.	**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°518** Un appartement de type 4 situé au quinzième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°541** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété :** **M. CHANARD Jacques,** né le 20 avril 1945 à MARSEILLE, de nationalité française, retraité, marié le 16/11/1996 à LONGJUMEAU (ESSONNE) avec Mme DAMIENS Pascale, Marie, Anne et demeurant lieu-dit Les Moulinards Maulny 89240 CHEVANNES. **Origine de propriété** : Attestation immobilière après le décès de Mme LUCIANI veuve CHANARD survenu le 16/12/1985 – Acte notarié du 5/03/1987 de Me CHARDON - Publication le 10/06/1987 Vol.87 P n°2035	**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°520** Un appartement de type 4 situé au seizième étage côté gauche de l'immeuble 6 du bloc C comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et penderies (149/10.000èmes des parties communes du bloc C, les 30,5/1.000èmes indivis des parties communes de l'immeuble 6 et les 197/77.610èmes des parties communes générales) **Lot n°543** Une cave en sous-sol de l'immeuble 6 du bloc C (2/1.000èmes des parties communes aux copropriétaires de l'immeuble 6, 6/77.610èmes des parties communes générales, 10/10.000èmes des parties communes spéciales au bloc C)	**Pleine propriété en indivision :** **Monsieur MAHE Johan Jean-François** né le 11/02/1973 à CLERMONT-FERRAND, célibataire, de nationalité française, professeur d'EPS et **Mme CHAMBERLAND Sylvie** née le 22/02/1973 à PROVINS (SEINE et MARNE), célibataire, de nationalité française, professeur des écoles, tous deux liés par un pacte civil de solidarité enregistré le 21 septembre 2007 au Tribunal de Grande Instance de Marseille et demeurant ensemble 832, avenue du 8 mai 1945 13320 BOUC BEL AIR. **Origine de propriété :** Acquisition (achat) du 27/02/2018 de M HALIKIOPOULOS né le 2/11/1962 et de Mme LIOTARDO née le 3/06/1956 – Acte notarié de Me HAGUEL - Publication le 8/03/2018 Vol.2018 P n°1379.	**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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°30

Synoptique foncier du bâtiment C arrêté au 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

COPROPRIETE DU PARC COROT - SYNOPTIQUE FONCIER DU BATIMENT C - 17/12/2021

	droite escalier C6	gauche C6	Esc	droite C5	gauche C5
	2	1		1	2
16	Lots 520 / 543 MAHE-CHAMBERLAND T4	Lots 521 / 544 CDC HAC T3	16	Lots 444 / 477 MAHE - CHAMBERLAND T3	Lots 445 / 478 CDC HAC T4
15	Lots 518 / 541 CHANARD T4	Lots 519 / 542 CDC HAC T3	15	Lots 442 / 475 SARL GIBBES & CO T3	Lots 443 / 476 ABOUDOU T4
14	Lots 516 / 539 SCI IMRAN T4	Lots 517 / 540 ALI AMADI/SOILIHI T3	14	Lots 440 / 473 AGUENI T3	Lots 441 / 474 CANO / BARTOLO T4
13	Lots 514 / 537 BOUGHEDA T4	Lots 515 / 538 CDH HAC T3	13	Lots 438 / 471 MAHE - CHAMBERLAND T3	Lots 439 / 472 CDC HAC T4
12	Lots 512 / 535 CDC HAC T4	Lots 513 / 536 SCI PHOCEA APPART T3	12	Lots 436 / 469 ABOUBACAR T3	Lots 437 / 470 CDC HAC T4
11	Lots 510 / 533 ABDEREMANE T4	Lots 511 / 534 MERAIMI T3	11	Lots 434 / 467 BETITO - FERROUM T3	Lots 435 / 468 CHAIB AINOU Aziz T4
10	Lots 508 / 531 SICOT - DETAILLEUR T4	Lots 509 / 532 CDC HAC T3	10	Lots 432 / 465 CDC HAC T3	Lots 433 / 466 BARAN T4
9	Lots 506 / 529 SALI T4	Lots 507 / 530 SCI ORIA T3	9	Lots 430 / 463 HOUSSEIN T3	Lots 431 / 464 MERAIMI T4
8	Lots 504 / 527 SCI MOJHED T4	Lots 505 / 528 CDC HAC T3	8	Lots 428 / 461 CDC HAC T3	Lots 429 / 462 MAHE - CHAMBERLAND T4
7	Lots 502 / 525 MERAIMI T4	Lots 503 / 526 SCI 73 T3	7	Lots 426 / 459 SCI UMURBEK T3	Lots 427 / 460 CDC HAC T4
6	Lots 500 /523 SCI APPART 13 T4	Lots 501 / 524 SCI LES TROIS BRICOLES T3	6	Lots 424 / 457 SALI T3	Lots 425 / 458 SALI T4
5	Lots 498 / 488 BOUCHRA T4	Lots 499 / 522 CDC HAC T3	5	Lots 422 / 455 SALI T3	Lot 423 SALI T4
4	Lots 496 / 486 HOUSSEIN T4	Lots 497 / 487 ADEDJOUMON - DAGHENA-RIQUE T3	4	Lots 420 / 453 CDC HAC T3	Lots 421 / 454 ABI CHACRA T4
3	Lots 494 / 484 ALI AMADI - SOILIHI T4	Lots 495 / 485 DJAHLAT T3	3	Lots 418 / 451 CDC HAC T3	Lots 419 / 452 KORKMAZ T4
2	Lots 492 / 482 M'HATELI T4	Lots 493 / 483 SCI VIK T3	2	Lots 416 / 449 CDC HAC T3	Lots 417 / 450 SCI VIK T4
1	Lots 490 / 480 SCI BELLES RIVES T4	Lots 491 / 481 CHAIB AINOU Farid T3	1	Lots 414 / 447 CDC HAC T3	Lots 415 / 448 HABAIEB T4
Rdch	X	Lots 489 / 479 CDC HAC T3	Rdch	X	Lot 413 CHAIB AINOU Farid T4
Cave				Lot 446 DRFIP Midi-Pyrénées (succession vacante JAILLOT)	Lot 456 Indivision BOUREMLI

Lots CDC HAC	36
Lots à exproprier	96
Total	132

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°31

Plan parcellaire avec identification de l'emprise foncière du bâtiment C.

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

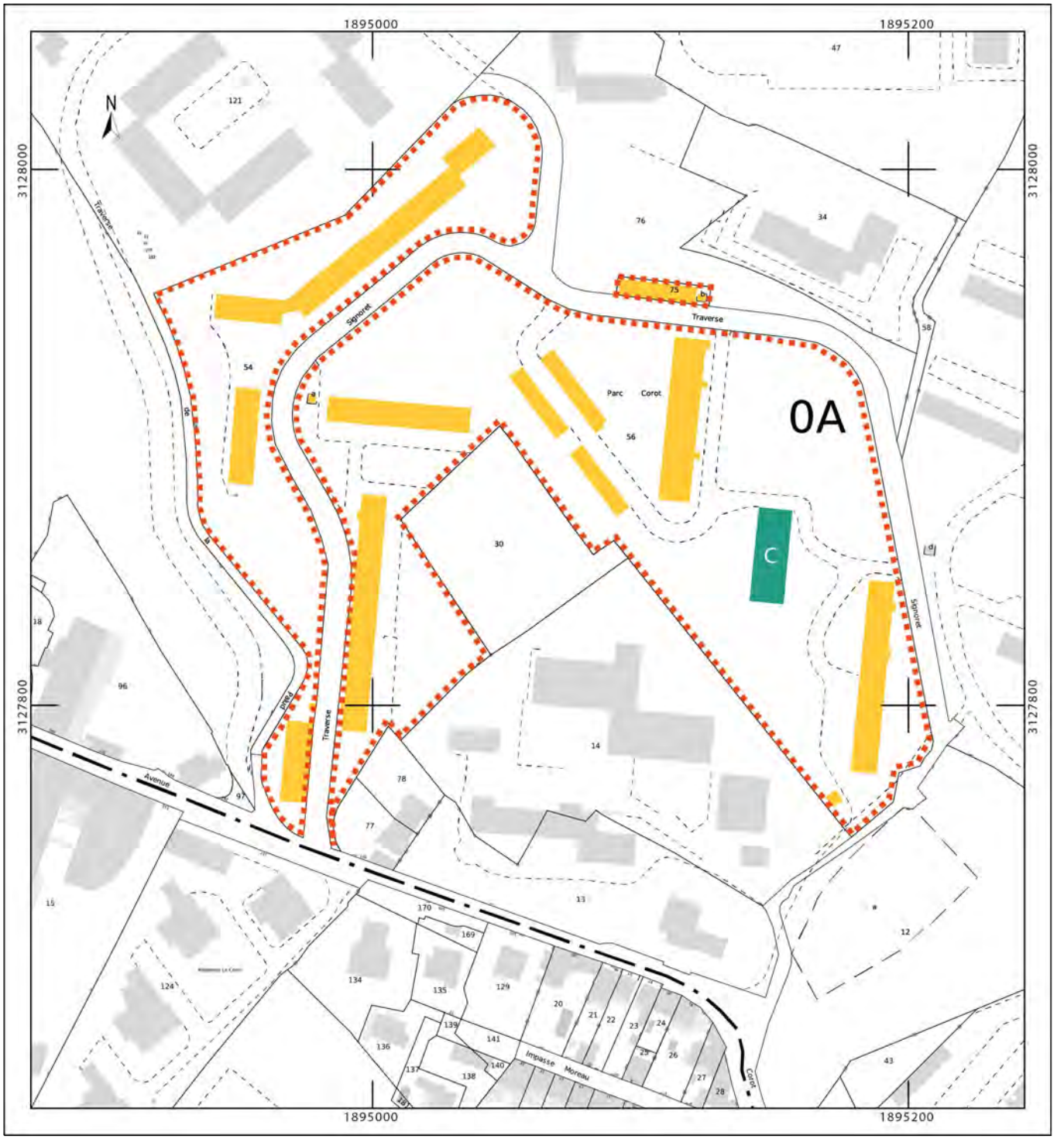
Périmètre cadastral de la copropriété

Emprise bâtie du syndicat secondaire (bloc C) 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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°32

Estimation Sommaire et Globale du bâtiment C remises 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 : 2021-13213-60326.2
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 C

Adresse : 130 Avenue Corot 13013 Marseille

Valeur Vénale Totale : 2 800 000 € HT (Bât.C)

Indemnité de Remploi : 281 000 € HT (Bât.C)

Aléas 20 % : 616 200 € HT (Bât.C)

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 C.

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 C :

Le bâtiment C est composé de 66 logements (moyenne 60 m²/logement) et autant de caves sur 16 niveaux et 2 cages d'escaliers. La totalité moyenne de sa SDP est évaluée à 5 000 m² et l'emprise foncière du bâtiment est de 380 m².

Le bâtiment C est actuellement occupé avec pratiquement 35% par des squatteurs. Les ménages titulaires de baux seront relogés par le concessionnaire acquéreur dans le cadre des dispositifs spécifiques ANRU.

Superficie Habitable totale = 4 000 m²

Présentation du projet (Immeuble C):

La parcelle libérée après démolition est estimée à 5 200 m² dont 600 m² seraient dédiés à la réalisation d'une voirie publique et 4 400 m² à la construction de logements dont la programmation est pour l'instant indéterminée.

Par ailleurs, le bâtiment est actuellement occupé dont à environ 35% par des squatteurs. Les ménages titulaires de baux seront relogés par le concessionnaire acquéreur dans le cadre des dispositifs spécifiques ANRU.

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 C. 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 » et « occupé »

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 C = **2 800 000 € HT**
- Indemnité de remploi = **281 000 € HT**
- Aléas (20%) = **616 200 € 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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°33

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°34

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-

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°35

Éléments justifiant du relogement définitif des occupants des logements acquis amiablement par CDC HAC sur le bâtiment C.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

NOM : [redacted]

N° dossier: 13608-01
Parc Corot– D7 - 548

CONTRAT DE LOCATION

Applicable aux logements non conventionnés et soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AVERTISSEMENT

Le présent modèle de contrat de location est conforme aux dispositions de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989, ainsi qu'au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatifs aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées aux conditions particulières ont établi le présent contrat en conformité avec la loi et ont convenu des conditions générales suivantes :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur loue au locataire, qui l'accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières, la présente location étant faite à titre de résidence principale pour un usage exclusif d'habitation. En conséquence, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie, aucune activité commerciale, artisanale ou industrielle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens de l'article R 351-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal établi contradictoirement conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et annexé au présent contrat de location.

Il résulte de ce document que :

- le logement loué répond aux critères de décence posés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement comme l'exige l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le locataire ;
- le bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du locataire, qui le reconnaît.

Cet état des lieux comprend les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire pourra demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

ARTICLE 2 - DUREE

Le contrat est conclu pour une durée de six ans à compter de sa date de prise d'effet, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

ARTICLE 3 - RENOUVELLEMENT - TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnés suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au congé, une offre de renouvellement, pour une durée et un prix conforme aux dispositions légales et réglementaires alors applicables.

ARTICLE 4 – MODALITES DU CONGE

1) Congé délivré par le bailleur

Pour l'échéance du contrat, le bailleur peut donner congé, à la condition de le justifier par l'un des motifs prévus par la loi, à savoir la décision de vendre le logement, de le reprendre ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

JV CC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2) *Congé délivré par le locataire*

Le locataire peut donner congé, à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois :

Dans les zones tendues au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989,

En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire,

Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,

Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Qu'il soit délivré par le bailleur ou le locataire, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

ARTICLE 5 – LOYER

1) *Fixation du loyer initial*

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières.

Le loyer est payable mensuellement, à terme d'avance, avant le 5 de chaque mois, au domicile élu du bailleur.

Si les locaux désignés et décrits aux conditions particulières se trouvent en zone tendue, au sens des dispositions légales et réglementaires, le loyer est fixé librement, dans la limite du loyer de référence majoré, fixé dans les conditions particulières.

Les modalités de détermination d'un complément de loyer sont définies aux conditions particulières (article 17 II B Loi 6 juillet 1989).

2) *Révision annuelle du loyer*

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé chaque année au 1er janvier, en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de référence est fixé aux conditions particulières, et correspondra au troisième trimestre de l'année précédente.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le nouveau loyer ne prendra effet qu'à partir du moment où le bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le bailleur manifeste cette volonté dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. A défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de présente clause pour l'année écoulée.

3) *Ajustement du loyer lors du renouvellement du bail*

Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, dans les conditions prévues à l'article 17-2 de la loi n°89-432 du 6 juillet 1989.

4) *Quittance*

Le bailleur transmettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande, ou sera, en cas de règlement partiel, tenu de lui délivrer un reçu.

Si le locataire l'accepte, le bailleur pourra procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

ARTICLE 6 – CHARGES LOCATIVES

1) *Nature des charges récupérables*

Accessoirement au loyer, le locataire est tenu de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables définies à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et actuellement détaillées par le décret n°1587-15713 du 26 août 1987 dont le texte figure en annexe du présent bail.

JV C C

B

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Pour le cas où la liste règlementaire précitée viendrait à être modifiée, la nouvelle liste qui lui serait substituée s'appliquerait de plein droit.

Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux, correspondra à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

2) Provision sur charges

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

3) Régularisation

Un mois avant cette régularisation annuelle, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire sera effectué par douzième, s'il en fait la demande.

ARTICLE 7 – SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités et, plus généralement, de toutes les sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

Le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers, charges locatives, indemnités, et plus généralement de toutes sommes à la charge du locataire. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, jusqu'au terme du contrat de location. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

1) Versement du dépôt de garantie

Au moment de la signature du présent contrat, le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme correspondant à un mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

2) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au bailleur ou à son mandataire.

Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois maximum à compter de la remise des clefs par le locataire.

DS

JV CC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dans tous les cas, le bailleur pourra déduire, le cas échéant, les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le locataire devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau bailleur. Il appartiendra au bailleur, lorsqu'il cédera les locaux loués, de prendre à ce sujet avec le nouveau propriétaire les conventions qui lui paraîtront opportunes. Ces conventions ne seront pas opposables au locataire.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ci-dessus indiqués, les sommes dues au locataire seront majorées d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai prescrit résultera de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

ARTICLE 9 – OBLIGATION DES PARTIES

1) Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- délivrer au locataire un logement décent ainsi qu'en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée à l'article 6 a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989;
- d'entretenir 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 et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le bailleur ne garantit pas le locataire contre :

- les troubles de fait dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du Code civil) ;
- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants ;
- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs ;
- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, des ascenseurs ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parking en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du Code civil.

Le bailleur déclare, le cas échéant, avoir informé le locataire que le logement est situé dans une zone réglementaire (A, B, C ou D) définie par un plan d'exposition au bruit.

2) Obligations du locataire

Le locataire est tenu des obligations prévues notamment à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, telles que rappelées et précisées ci-après :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement et raisonnablement des locaux loués dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance, ainsi que suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;

JV C C

NB

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution du présent contrat ;

- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

  Cependant, le bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

  Le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements ;

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travaux ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée visée à l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation, installé dans le logement ;

- d'assurer son logement et tous les locaux loués contre les risques locatifs qu'il encourt en tant que locataire et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, les risques électriques, le recours des voisins ;

- de maintenir ces assurances pendant tout le cours de la location, en payer régulièrement les primes et surprimes et justifier du tout à la demande du bailleur, notamment à chaque échéance du bail, par la remise d'une attestation de l'assureur ou de son représentant au bailleur et des copies complètes des polices et avenants certifiés conformes par les compagnies ; à défaut pour le locataire d'exécuter cette obligation, le bailleur pourra résilier de plein droit le contrat dans les formes et délais prévus au dernier alinéa de l'article 7g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure devra informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire telle que visé à l'article 12 du présent contrat.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du Code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative des risques dont le locataire doit répondre. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance sera transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeurera récupérable auprès du locataire.

- de ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse ; toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire ; la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural et de la pêche maritime

JV CC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

est interdite ; dans les parties communes, les chiens de deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Le locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué aux conditions particulières et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

ARTICLE 10 – INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir sa résidence principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an, le présent contrat est incessible et intransmissible, sauf dans les conditions prévues à l'article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :
-au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
-au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
-au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
-au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :
-au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
-aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
-au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
-aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE ET RESILIATION

Le présent contrat sera résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement d'exécuter resté infructueux.

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer (en principal et charges) à son échéance, du versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer signifié à personne, à domicile élu ou en mairie, et resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice et sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation.

En cas de violation par le preneur, ou par tout occupant de son chef, de l'obligation de jouir paisiblement des lieux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat de location sera résilié de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 4-g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le présent contrat pourra également être résilié par toutes voies de droit, en cas d'infraction aux clauses du présent contrat et notamment de toute sous-location ou cession partielle ou totale.

La résiliation du présent contrat ne donnera lieu, en faveur du locataire, à aucune répétition, indemnisation ni recours contre le bailleur pour raison de dépense, embellissement ou tout autre clause quelconque. A compter de la résiliation du contrat, l'occupant versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale à une fois et demie le montant du loyer principal mensuel en vigueur à la date de résiliation, augmenté des charges locatives. Tous les frais des poursuites engagées, quelles qu'elles soient, resteront à la charge du locataire.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la présente clause résolutoire, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé du président du tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble ainsi que l'enlèvement et la séquestration du mobilier aux frais du locataire.

En cas de délaissement des lieux, précédé ou non d'un congé régulier et notamment à la suite d'une ordonnance d'expulsion, les meubles, objets ou effets abandonnés dans les lieux loués seront réputés appartenir au bailleur qui pourra en disposer à son gré, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement. S'ils sont stockés, les frais seront supportés par le locataire.

ARTICLE 12 – HONORAIRES DE LOCATION

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du bailleur.

Par exception à ce qui précède, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour

JV CC NB

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, figurant dans les conditions particulières du présent contrat. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, figurant dans les conditions particulières du présent contrat. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

ARTICLE 13 – LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Dès lors qu'il aura donné ou reçu congé, le locataire devra, pendant la durée de son préavis, laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, le locataire sortant restituera au bailleur ou à son représentant le jeu complet des clés et moyens d'ouvertures magnétiques, électroniques ou autres des locaux loués.

Par ailleurs, le même jour, et dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et emplacements de parkings vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat pris en vertu de l'article 7 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 14 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location et comprend :

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ,
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le 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.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

ARTICLE 15 – INFORMATION SUR LES MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION DANS L'IMMEUBLE

Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Elle comprend:

a) une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;

b) lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

JV C C

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

c) dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 8 6-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

ARTICLE 16 – ANTENNES ET RESEAU A TRES HAUT DEBIT

Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le propriétaire par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009.

ARTICLE 17 – TOLERANCES

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent contrat ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

ARTICLE 18 ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- le locataire dans les lieux loués ;
- le bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le Tribunal d'instance du lieu de situation des locaux loués.

PIECES JOINTES AU PRESENT BAIL

- ~~Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges dans l'hypothèse où le logement est situé dans une copropriété ;~~
- ~~Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges ;~~
- Un état des lieux ; à l'entrée dans les lieux
- ~~Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évaluée.~~

8 Lignes rayées Nulles

Fait et signé à .....Marseille le 01 janvier 2021

En ...trois.....exemplaires originaux.

Signature des colocataires précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé lu et approuvé

Signature du bailleur

MARSEILLE HABITAT
Société Anonyme d'Economie Mixte
ESPACE COLBERT - 10, rue Sainte-Barbe
CS 92219 - 13207 MARSEILLE Cedex 01

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONTRAT DE LOCATION
SECTEUR LIBRE

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DES PARTIES AU CONTRAT

La Société MARSEILLE HABITAT Co-concessionnaire de la Concession d'Aménagement du Parc Corot, SA d'économie Mixte, au Capital de 474 459 euros, dont le Siège Social est à Marseille- Hôtel de Ville- quai du Port- 13001-inscrite au Registre du Commerce de Marseille n° B 061800140- élisant domicile en ses bureaux 10, rue Sainte Barbe - 13001 Marseille,

Agissant pour le compte de CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES, également Co-concessionnaire de la Concession d'Aménagement du Parc Corot

Ci-après dénommée le Bailleur,

Loue à

Ci-après dénommé(s) les colocataires, indivisibles et solidaires.
Chacun des colocataires co-preneurs reconnaît être solidaire et indivis pour l'exécution des obligations contractées par le présent bail et le paiement du loyer.

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

Adresse : PARC COROT BAT D7 n°548 - logement n°548 - 130 AVENUE COROT - 13013 MARSEILLE 13
Référence: 003D701548
Type logement : F4
Localisation : 1er étage
Type d'habitat : Collectif
Copropriété : oui
Période de construction : 01/01/1960
Surface habitable : 58,80 m2
Nombre de pièces principales : 4
Cave :
Chauffage : convecteur individuel électrique
Eau chaude : cumulus individuel électrique
Eau froide : individuel
Compteur eau chaude : non
Compteur eau froide : oui

Le local est loué à usage exclusif d'habitation.

En outre, en fonction de la configuration de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, des équipements et accessoires peuvent faire l'objet d'un usage commun avec les autres locataires de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier (espaces verts, parkings, ascenseurs, dispositif collectif de réception TV, etc.)

ARTICLE 3 – DUREE DE LA LOCATION

Prise d'effet
Date de prise d'effet : **01/01/2021**

Durée
Durée de 6 ans.
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 6 ans et dans les mêmes conditions.

JV CC

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Loyer mensuel
003D701548 LOYER LOGEMENT 406,00 Euros (quatre cent six euros)
Dernier loyer quittancé au précédent locataire
Montant : sans objet
Date
Date dernière révision du loyer pour le précédent locataire:
Montant du loyer de référence : /m²

Révision du loyer
Le montant du loyer est révisable à la hausse au 1er janvier chaque année en fonction la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Institut national de la statistique et des études économiques, l'IRL de référence étant celui du 3ème Trim 20 dont la valeur est: 130.5900

Dépôt de garantie
Montant : 406,00 Euros (quatre cent six euros)

Charges

ACOMPTE CHARGES GENERALES	40.00
ACOMPTE EAU FROIDE	40.00
TOTAL CHARGES :	80,00 Euros

Montant révisable ainsi que précisé dans les conditions générales.

Total quittance

Total loyer	406,00 Euros
Total charges	80,00 Euros
TOTAL QUITTANCE	486,00 Euros

Modalités de paiement
- périodicité de paiement : mensuel
- type de paiement : à échoir
- date de paiement : avant le 5 de chaque mois
- par chèque, prélèvement automatique, virement

ARTICLE 5 – TRAVAUX

La liste des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location est à la disposition du locataire au siège administratif – Marseille Habitat – 10, rue Sainte Barbe – 13001 Marseille.

ARTICLE 6 – PIECES ANNEXES AU CONTRAT

Les colocataires reconnaissent avoir reçu :

O un exemplaire des Conditions Générales du présent contrat.
O un exemplaire du règlement d'habitation.
O un exemplaire de l'état des lieux (à la remise des clefs).
O une fiche récapitulative amiante
O un diagnostic de performance énergétique.
O un diagnostic électricité
O un exemplaire des plans de prévention des risques naturels et industriels.
O un extrait de la loi concernant les chiens dangereux (cf. règlement d'habitation).
O annexe au contrat
O dossier AL

Fait à Marseille, le 01 janvier 2021

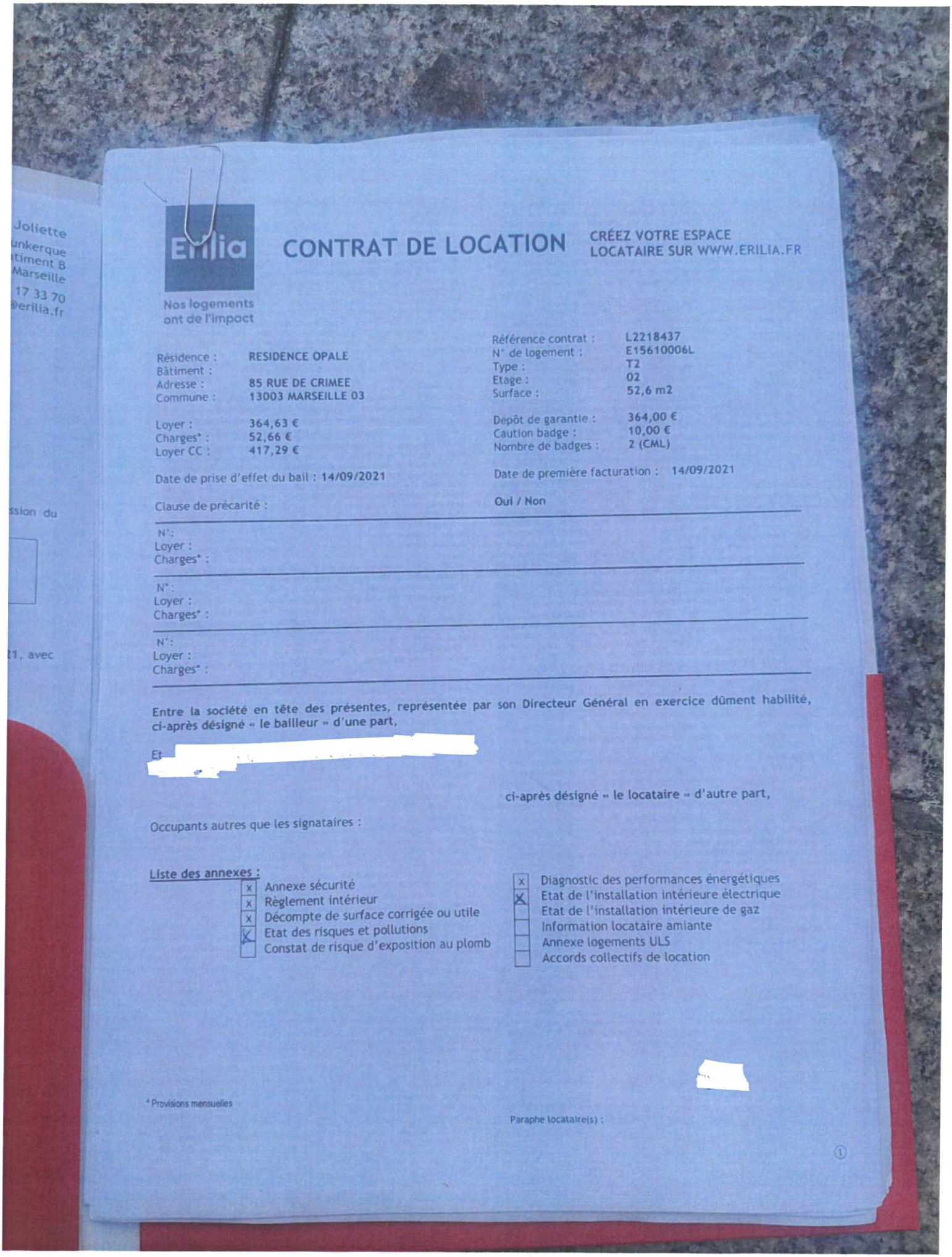
En trois exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le COLOCATAIRE 1
signature précédée de la mention
Lu et approuvé"
Lu et approuvé

Le COLOCATAIRE 2
signature précédée de la mention
"Lu et approuvé"
Lu et approuvé

LE BAILLEUR
MARSEILLE HABITAT
Société Anonyme d'Economie Mixte
ESPACE COLBERT - 10, rue Sainte-Barbe
CS 92219 - 13207 MARSEILLE Cedex 01

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022



Nos logements ont de l'impact

CONTRAT DE LOCATION

CRÉEZ VOTRE ESPACE LOCATAIRE SUR WWW.ERILIA.FR

Résidence :	RESIDENCE OPALE	Référence contrat :	L2218437
Bâtiment :		N° de logement :	E15610006L
Adresse :	85 RUE DE CRIMEE	Type :	T2
Commune :	13003 MARSEILLE 03	Etage :	02
		Surface :	52,6 m2
Loyer :	364,63 €	Dépôt de garantie :	364,00 €
Charges* :	52,66 €	Caution badge :	10,00 €
Loyer CC :	417,29 €	Nombre de badges :	2 (CML)

Date de prise d'effet du bail : 14/09/2021

Date de première facturation : 14/09/2021

Clause de précarité : Oui / Non

N° :
Loyer :
Charges* :

N° :
Loyer :
Charges* :

N° :
Loyer :
Charges* :

Entre la société en tête des présentes, représentée par son Directeur Général en exercice dûment habilité, ci-après désigné « le bailleur » d'une part,

Et [redacted]

ci-après désigné « le locataire » d'autre part,

Occupants autres que les signataires :

Liste des annexes :

- [x] Annexe sécurité
- [x] Règlement intérieur
- [x] Décompte de surface corrigée ou utile
- [x] Etat des risques et pollutions
- [ ] Constat de risque d'exposition au plomb
- [x] Diagnostic des performances énergétiques
- [x] Etat de l'installation intérieure électrique
- [ ] Etat de l'installation intérieure de gaz
- [ ] Information locataire amiante
- [ ] Annexe logements ULS
- [ ] Accords collectifs de location

[redacted]

* Provisions mensuelles

Paraphe locataire(s) :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Par les présentes, le bailleur donne à bail au locataire soussigné, le(s) bien(s) désigné(s) ci-dessus.

I - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Cf. 1ère page

II - LÉGISLATION APPLICABLE

Le locataire a été informé par le bailleur que les lieux loués sont régis par la législation H.L.M. et une convention conclue entre le bailleur et l'État, éventuellement modulée par la Convention d'Utilité Sociale en cours. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur. Cette convention ouvre au locataire pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement. Le bailleur s'engage à tenir dans les mêmes conditions, à la disposition des locataires dans les lieux, ou des candidats locataires, les notices d'information et les formulaires de demandes d'aide personnalisée au logement (A.P.L.) ainsi que tous les renseignements sur les conditions d'obtention de cette aide.

III - DURÉE

Le contrat prend effet, à la date portée en tête des présentes, à la rubrique "prise d'effet du bail". La location est consentie pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction. Le locataire bénéficie du maintien dans les lieux dans les termes de la législation en vigueur.

IV - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire doit payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives et verse un dépôt de garantie. Il acquitte chaque mois toutes taxes ou impôts dus habituellement par tout locataire.

4.1 - Le loyer : La présente location est consentie selon le loyer principal fixé par le bailleur, conformément à la réglementation et à la Convention d'Utilité Sociale en vigueur. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu. Le prix actuel de ce loyer est porté en tête des présentes. Le prix du loyer est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de la variation de l'IRL. Elle ne peut dépasser la variation de l'indice IRL du 2ème trimestre. Le bailleur s'engage à remettre au locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement, notamment pour lui permettre d'obtenir les aides légales au logement.

4.2 - Dépôt de garantie : Pour garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le locataire verse un dépôt de garantie, dont le montant est indiqué en tête des présentes. Il n'est pas imputable sur le dernier terme de loyer. Au départ du locataire, il lui est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci peut être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.
Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci peut être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire.

4.3 - Charges locatives : En complément du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges. Ces charges sont celles qui sont récupérables de par les textes en vigueur. Des acomptes, au titre de provisions pour charges, sont réclamés au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Ils sont actuellement fixés à la somme mensuelle portée en tête des présentes. Ces acomptes sont exigibles en même temps que le loyer. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve par le bailleur, de donner toutes précisions justifiant cette modification. Chaque année, le bailleur doit remettre au locataire pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés. Le règlement de ces sommes est exigible après le délai d'un mois qui suit l'envoi du décompte, sous déduction des provisions versées par le locataire. Les différentes prestations peuvent être assurées par la société ou par tout prestataire qu'elle désigne. Certains contrats d'abonnement tels que le service de l'eau peuvent être souscrits directement par les locataires qui s'engagent dans les présentes à signer les contrats individuels avec les sociétés concernées.

4.4 - Travaux : Le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués et de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux, le tout sans indemnité ou diminution de loyer.

4.4.1. - Dans le logement : Le locataire est tenu de l'entretien courant du logement, de ses annexes, de ses équipements et de toutes les réparations locatives. Constituent des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage des locaux et équipements à usage privatif. Les réparations sont à la charge du locataire, à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté ou la force majeure qui sont supportées par le bailleur. À défaut pour le locataire d'y procéder, le bailleur peut soit de les faire exécuter aux frais du locataire durant et après le bail, soit lui facturer une indemnité compensatrice. Le bailleur se réserve la possibilité de passer des contrats d'entretien pour ce qui concerne les éléments d'équipements (chauffe-eau, chauffe-bain, générateurs mixtes à actualiser avec les charges, robinetteries, etc.) et demande au locataire le remboursement de la dépense correspondant à l'entretien ainsi effectué pour son compte dans son logement. Ces dépenses lui sont facturées par le bailleur. En l'absence d'accord locatif concernant la dératisation et la désinsectisation des logements, il incombe au locataire de procéder lui-même ou de faire procéder à ces opérations dans toutes les parties privatives.

4.4.2. - Dans les parties communes : En cas de dégradations causées aux parties communes ou d'engorgement des conduites communes, du fait d'un ou de plusieurs locataires, les frais de remise en état sont supportés par le/les responsable(s).

4.5 - Les grosses réparations urgentes : Après avoir prévenu les locataires lorsqu'un trouble de jouissance doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations urgentes, quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ou diminution de loyer.

V - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

5.1 - Destination des lieux loués : Le locataire doit utiliser les lieux loués à usage d'habitation et au titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Il ne peut pas y exercer une profession artisanale ou commerciale. Il ne peut pas y exercer une profession libérale sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Le locataire doit user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui est donnée. Il s'engage à respecter, outre les dispositions du règlement départemental et des arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions du règlement intérieur : notamment il ne séjourne pas dans les caves, garages et sous-sols et doit maintenir les dépendances mises à sa disposition constamment fermées.

5.2 - Interdiction de sous-louer : La sous-location du logement et de ses annexes, en tout ou en partie, est interdite, en dehors des cas expressément autorisés par la loi.

5.3 - Conditions d'occupation : Le locataire doit occuper les lieux par lui-même et par les membres de sa famille, descendants, ascendants, conjoint, personne liée par un pacs, concubin(e) ou les personnes désignées dans le bail. Tout hébergement entraînant une sur-occupation est strictement interdit. En cas de sur-occupation (au-delà d'une personne de plus par pièce principale, hors cuisine), due à l'agrandissement de la famille, le locataire s'engage à accepter une offre de logement plus grand, si le bailleur est en mesure de le faire.

5.4 - Déchéance du droit au maintien dans les lieux : Les dispositions des articles L 442-3-1 (sous-occupation), L 442-3-2 (logement adapté au handicap), L 442-3-3 (dépassement des plafonds de ressources) du Code de la construction et de l'habitation sont applicables au présent contrat.

5.5 - Clause de précarité : Si la présente location entre dans le champ d'application de l'article L 442-7 du Code de la Construction et de l'habitation, le maintien dans les lieux pour le locataire fonctionnaire ou agent de l'Etat ou ses ayants-droit est limité à un délai de six mois à compter d'une mutation, cessation de service, séparation, divorce ou décès. L'application ou la non-application de cette clause est signalée en tête des présentes.

5.6 - Assurances : Le locataire est tenu de souscrire auprès de la compagnie de son choix une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux) de l'ensemble des biens mis à bail (logement et le cas échéant, cave, stationnement, etc.), ainsi qu'une assurance couvrant le risque recours des tiers. Cette assurance s'impose au locataire pendant toute la durée de la location, pour la garantie des obligations susceptibles de peser sur lui en vertu de la loi ou du contrat. À la demande du bailleur, le locataire est tenu de fournir la preuve de la souscription de ces assurances, par la production des polices d'assurances en cours et d'une attestation du paiement des primes. À défaut, le bailleur a la faculté de souscrire au frais du locataire une assurance pour son compte, ou de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-après (article X).

VI - CONDITIONS D'UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Le locataire doit se conformer aux notices particulières notamment au règlement intérieur ainsi qu'à toutes les prescriptions établies par le bailleur concernant les conditions de bonne utilisation, d'entretien et d'occupation des lieux loués. Le preneur utilise son logement raisonnablement et d'une façon générale s'oblige à veiller à ce qu'aucun abus de jouissance ne soit commis par des personnes qui relèvent de son fait. **De manière générale, le locataire doit jouir paisiblement des lieux loués. Notamment, il doit s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité des voisins et veiller à ne pas les incommoder, de jour comme de nuit.**

6.1 - Troubles de jouissance : Le preneur doit se conformer à tous les usages et aux règlements en vigueur concernant la bonne utilisation des immeubles et s'interdit, de jour comme de nuit, d'être à l'origine de tout bruit exagéré. Il veille à ce que les occupants du logement loué respectent la tranquillité du voisinage et respectent les dispositions du présent contrat et de ses annexes.

6.2 - Consignes de sécurité et de salubrité : Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ou à la salubrité. Il n'utilise pas d'appareils dangereux, ne détient pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage courant, sauf si ces derniers sont, par ailleurs, interdits par la réglementation en vigueur. Il n'utilise pas d'appareils à mazout, à gaz liquéfiés ou autre tant pour le chauffage que pour la cuisine, sauf s'il en a reçu l'autorisation écrite du bailleur et à charge d'observer les prescriptions qui sont mentionnées dans cette autorisation.

Paraphe locataire(s) :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Les stockages de produits pétroliers tels que mazout, gaz liquéfiés ou autre sont interdits dans les parties privatives et communes.
L'usage de tubes souples pour le raccordement au gaz des appareils de cuisson sur des embouts vissés est interdit. Seul un tuyau flexible à embouts mécaniques (comportant un écrou de serrage) peut être vissé sur le robinet normalisé (comportant un filetage).
L'inobservation de ce raccordement peut avoir des conséquences graves qui mettraient en jeu la responsabilité du locataire. Pour les ensembles immobiliers ne disposant pas d'un contrat d'entretien de chauffe-eau ou chaudière gaz, il est obligatoire de les faire contrôler annuellement par une société agréée Gaz. Un bulletin de visite doit être établi et transmis à ERILIA. Tous les résidents ont l'obligation de faire ramoner le conduit souple d'évacuation des gaz brûlés situé entre l'appareil de chauffe et le conduit vertical d'évacuation.
Le locataire se conforme par ailleurs, pour causes de salubrité, aux prescriptions suivantes : Il s'assure que l'amenée d'air frais, impérative quel que soit le type de chauffage ou de production d'eau chaude, est nettoyée régulièrement et maintenue en bon état de fonctionnement, la section de la bouche d'aération ne devant, en aucun cas, être réduite ou obturée de quelque manière que ce soit. La ventilation haute, pour les appareils non raccordés à un conduit de fumée, doit être nettoyée régulièrement et maintenue en bon état de fonctionnement. L'entretien doit être effectué périodiquement pour tous les appareils (détartrage, vérification et réglage des organes de coupure, etc.). Les tuyaux souples de raccordement du robinet de commande aux appareils doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en bon état ; leur durée de validité ne doit pas être dépassée. En outre, il fait ramoner les conduits de cheminées individuels à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur. Le locataire est responsable au regard des règlements municipaux et autres prescriptions en vigueur, ainsi qu'au regard du bailleur, de l'État ou tout autre organisme ou administration pouvant lui demander compte, du défaut de ramonage des conduits individuels de l'appartement occupé. Le locataire supporte également les frais de ramonage des conduits collectifs de fumée. Le ramonage des conduits collectifs est effectué par les soins exclusifs du bailleur. Le locataire a l'obligation de laisser pénétrer les préposés à l'entretien réglementaire. Si le ramonage du conduit collectif n'a pu être effectué du fait de l'absence ou du refus du locataire, ce dernier assume l'entière responsabilité des conséquences pouvant en résulter.
Le locataire observe les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
Le locataire laisse pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur chaque fois que cela est nécessaire pour la sécurité et la salubrité, ou autres raisons découlant de l'exploitation de l'immeuble, à charge pour lesdits représentants, de justifier de leur qualité et des motifs de leur demande.
6.3 - Stationnement : Le locataire s'interdit de stationner son véhicule ailleurs qu'aux emplacements matérialisés à cet effet et doit notamment respecter les passages réservés aux pompiers, aux handicapés, les voies de circulation, les rampes d'accès aux garages. Seul le véhicule personnel ou celui des personnes domiciliées chez lui peut utiliser l'aire de stationnement de la résidence. Les véhicules en stationnement sur les parkings privatifs doivent être en état d'usage et en conformité avec les prescriptions du code de la route et de la circulation routière (attestation d'assurance et certificat de contrôle technique en cours de validité) pour les véhicules concernés. Tout véhicule en infraction engageant la sécurité de l'immeuble ainsi que celle des autres locataires, la salubrité ou la bonne tenue du site, est évacué aux frais de son propriétaire. Le stationnement des poids lourds, fourgonnettes, caravanes, camping-cars, bateaux et remorques à bateaux est strictement interdit sur la résidence.
6.4 - Animaux : La détention d'animaux dangereux est interdite dans les conditions de la Loi 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux, et les textes subséquents. Les chiens d'attaque de 1ère catégorie relevant de l'article 211-1 du Code rural sont strictement interdits. Les chiens de garde et de défense (2ème catégorie) et autres chiens susceptibles de présenter un danger doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure dans les parties communes des immeubles collectifs et sur la voie publique. De manière générale, tous les chiens doivent être tenus en laisse. Par ailleurs, leur stationnement dans les parties communes est strictement interdit. Dans le cas où le logement est doté d'un espace extérieur privatif (loggia, terrasse, balcon, jardin, etc.), les animaux ne doivent pas y rester sans surveillance. Les propriétaires d'animaux domestiques veillent à ne pas engager leur responsabilité civile en matière de sécurité ainsi que d'hygiène et de salubrité.
6.5 - Modifications des lieux loués : Le locataire ne doit pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements. Le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger aux frais de ce dernier la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutes les améliorations, aménagements effectués par le locataire, deviennent de plein droit la propriété du bailleur lors de la cessation de la location, sans aucune formalité, indemnité ni compensation d'aucune sorte.

VII - DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION - FORMALITES

7.1 - L'état des lieux à l'entrée du locataire : Un état des lieux contradictoire, contresigné par les deux parties est établi au plus tard lors de la remise des clés. Il ne peut être établi en dehors des heures d'ouverture de l'agence. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties.
7.2 - Le congé : Le locataire doit donner congé avec un préavis de trois mois, sauf délai plus court résultant de la réglementation, notamment, de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et dûment justifié à la date du préavis. Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé réception, (le préavis partant de la date de réception de la lettre recommandée et l'accusé réception de la poste faisant foi), ou par acte d'huissier ou par remise en main propre contre émargement. Dès la notification du congé, le locataire doit permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, dix heures par semaine et ce, après accord avec le bailleur. À défaut d'accord pour fixer cet horaire, les visites peuvent avoir lieu de 18h à 20h du lundi au vendredi inclus, ainsi que le samedi matin de 9h à 12h.
Si le droit de visite est empêché, le préavis est prorogé d'autant et les loyers et charges dus pendant cette prorogation.
Un mois avant son départ, le locataire doit proposer un rendez-vous d'état des lieux et de remise des clefs. Enfin, le locataire doit rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat. Si celui-ci correspond à un samedi, dimanche ou jour férié, le bail cesse le jour précédent.
Le bailleur peut effectuer une visite conseil aux fins d'informer le locataire des éventuelles réparations locatives qui peuvent être mises à sa charge ensuite de l'état des lieux de sortie. Cette formalité conventionnelle permet au locataire d'effectuer ou de faire effectuer ces réparations locatives pendant la durée du préavis. Le logement doit être laissé en parfait état de propreté, vide de tout objet y compris dans la cave ou le garage le cas échéant. Le locataire est tenu de rendre le logement vide de tout occupant. À défaut une indemnité égale au montant du loyer et des charges est due, outre revalorisation légale, jusqu'à la restitution des lieux.
7.3 - L'état des lieux au départ du locataire : Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du locataire. Un état des lieux est établi et signé par les parties. L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties. Il ne peut être réalisé en dehors des heures d'ouverture de l'agence. La liste des réparations éventuellement imputables au locataire résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée et l'état des lieux à la sortie. De plus, il est tenu compte le cas échéant, des travaux de remplacement du matériel ou d'amélioration effectués par le bailleur durant la location. Le montant et le mode de paiement du coût des réparations à effectuer ou de l'indemnité équivalente due sont notifiés au locataire sortant.

VIII - CLAUSE DE SOLIDARITE

Conformément à l'article 1310 du Code civil, les cotitulaires s'engagent de manière indivisible et solidaire entre eux pour l'exécution de l'intégralité des clauses du bail et pendant toute sa durée. En cas de congé donné par l'un des cotitulaires, il reste tenu solidairement pendant une durée de 6 mois à compter de la date d'effet de son congé, de toutes les sommes dues à raison de l'exécution et des conséquences de la résiliation du présent bail, à savoir notamment les loyers, charges, frais de procédure judiciaire, pénalités de retard, indemnités d'occupation et frais de réparations locatives.

IX- CONDITIONS GENERALES RELATIVES À LA LOCATION DE GARAGES, PARKINGS, BOX A MOTO SI ELLE EST MENTIONNÉE EN TETE DU CONTRAT

9.1 - Le locataire doit utiliser les lieux exclusivement pour le stationnement de son propre véhicule ou de ceux des personnes domiciliées chez lui. Il ne doit déposer ou conserver dans les lieux loués aucun produit dangereux, susceptible de causer incendie ou explosion ; il ne peut notamment y conserver (en dehors du contenu du réservoir du véhicule) aucune quantité d'essence.
9.2 - Le locataire doit utiliser l'emplacement qui lui est affecté, à l'exclusion de tout autre emplacement. L'emplacement doit être conservé en permanence en état de propreté ; tout nettoyage s'avérant nécessaire est effectué par le bailleur, aux frais du locataire. Le véhicule stationné doit être en état permanent de marche.
9.3 - Le locataire ne doit pas stationner son véhicule dans les parties communes, devant les accès de l'immeuble et, d'une manière générale, dans tous les lieux non prévus à cet effet.
Il ne doit se livrer à aucun travail de réparation, de réglage, de vidange ou de lavage de véhicule dans les parties communes comme dans les parties privatives.
9.4 - Vols et dégradations : Le bailleur dégage toute sa responsabilité pour les vols et dégradations pouvant se produire dans les lieux loués.

Paraphe locataire(s) :

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

n° : 2113E0175221U
12/08/2021

9.5 - Badges d'accès ou télécommandes : Pour les programmes qui en sont pourvus, le bailleur remet à l'entrée dans les lieux, au locataire, un badge d'accès ou une télécommande qui doit être restitué à son départ. Toute fourniture supplémentaire en la matière, en cas de perte ou de besoin par le locataire, lui est facturée au prix pratiqué sur le programme au jour de la demande.

9.6 - Au-delà de ce qui est spécifié ci-dessus, l'ensemble des dispositions du présent bail sont applicables aux biens visés à l'article IX.

X - CLAUSES RÉSOLUTOIRES (Art. 4 g. de la loi du 6 juillet 1989)

10.1 - Clause résolutoire pour défaut de paiement : A défaut de paiement des sommes dues au titre du loyer, de charge ou du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat est résilié de plein droit.

10.2 - Clause résolutoire pour défaut d'assurance : A défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs ou de justification de cette assurance chaque année, le présent contrat est résilié de plein droit un mois après une mise en demeure de s'assurer ou de justifier d'une assurance restée sans effet.

10.3 - Clause résolutoire pour trouble de voisinage : En cas de manquement du locataire à son obligation d'user paisiblement des locaux loués entrainant un trouble du voisinage constaté par une décision passée en force de chose jugée, le présent contrat est résilié de plein droit. Dans ces trois hypothèses, il suffit au bailleur de saisir le juge des référés pour faire constater l'acquisition de la clause et obtenir l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef, sans préjudice du paiement de toute somme due à raison de l'exécution ou de l'inexécution du présent bail.

XI - SANCTIONS

Le bailleur attire l'attention du locataire sur le fait que dans le cas où ce dernier ne respecterait pas les obligations mises à sa charge, tant par le présent contrat que par le règlement intérieur, il peut faire résilier judiciairement le présent contrat de location, sans préjudice de tous dommages et intérêts. En cas de retard, dans le paiement à leur échéance du loyer et de tous accessoires, le preneur est passible d'un intérêt de retard calculé au taux légal en vigueur, sans qu'il soit nécessaire de faire une mise en demeure. En cas de recouvrement par ministère d'huissiers de justice, le locataire supporte tous les frais de poursuites, encaissements et accessoires de droit, droit proportionnel et autres dans la mesure où leur récupération est possible sur le locataire. Le locataire est également redevable des dépens et notamment du coût du commandement de payer, et ce, même en cas de désistement d'une procédure judiciaire engagée.

XII - TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

ERILIA, responsable de traitement, traite les données de ses locataires au titre de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et notamment au titre des articles L 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Les données traitées sont obligatoires sauf mention contraire et nécessaires au respect des obligations légales d'ERILIA tenant à la gestion des baux, à la gestion des logements, à la gestion des dossiers locataires et à la réalisation des enquêtes et contrôles obligatoires.

Les données des locataires et des personnes composant leur foyer sont traitées par les services gestionnaires d'ERILIA, ses sous-traitants et partenaires institutionnels ainsi que des tiers habilités par la loi tels que Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Les données sont conservées jusqu'à 5 ans à compter de la fin du bail ou jusqu'à 3 ans à compter du recouvrement des sommes dues ou décision de justice concernant le recouvrement de sommes dues ayant force de chose jugée, le cas échéant. Certaines données peuvent être conservées davantage conformément aux obligations légales (notamment 10 ans en matière fiscale).

Chaque personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement et d'effacement dans les conditions prévues dans le règlement 2016/679 du 27 avril 2016. Les personnes concernées disposent également du droit de définir des directives relatives au sort de leurs données à caractère personnel en cas de décès en application de la Loi pour une République numérique n°2016-1321 du 7 octobre 2016. Ces droits peuvent être exercés en s'adressant au délégué à la protection des données d'ERILIA par email à dpo@erilia.fr ou par courrier à destination du délégué à la protection des données au 72 bis, rue Perrin Solliers - 13006 Marseille, en accompagnant la demande de toute information permettant d'attester de l'identité du demandeur. Chaque personne concernée dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle relativement aux traitements de données mis en œuvre tel qu'indiqué précédemment ainsi qu'à l'exercice de ses droits s'y rattachant. En France, il s'agit de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

XIII - MEDIATION DE CONSOMMATION

En application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants du code de la consommation, relatifs au processus de médiation des litiges de la consommation, vous pouvez saisir le médiateur sur le site internet www.lemediateurhlm.org en cas de litige de la consommation qui n'aurait pas pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès du bailleur.

CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S) :

.....

.....

.....

.....

.....

En autant d'originaux que de parties, à Marseille le 11/08/2021

Pour le bailleur :

Agence ERILIA
Marseille Joliette
Le Directeur d'agence
Mr Louis ARNAUD

Le(s) locataire(s) :

AGENCE MARSEILLE JOLIETTE
9, boulevard de Dunkerque
Le Grand Large 2 - Batiment B
13002 MARSEILLE
T. 04 96 17 33 70
agence.marseillejoliette@erilia.fr

Siège Social
72 bis, rue Perrin-Solliers
13291 Marseille Cedex 6
erilia.fr

Entreprise Sociale pour l'Habitat et Société à Mission au capital de 4497987€, immatriculée au RCS de Marseille B 058 811 670.

GROUPE HABITAT EN RÉGION

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

NOM :
N° dossier: 13610-01
Parc Corot– G20 - 822

CONTRAT DE LOCATION

Applicable aux logements non conventionnés et soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

AVERTISSEMENT

Le présent modèle de contrat de location est conforme aux dispositions de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989, ainsi qu'au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatifs aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées aux conditions particulières ont établi le présent contrat en conformité avec la loi et ont convenu des conditions générales suivantes :

ARTICLE 1 – OBJET

Le bailleur loue au locataire, qui l'accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières, la présente location étant faite à titre de résidence principale pour un usage exclusif d'habitation. En conséquence, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie, aucune activité commerciale, artisanale ou industrielle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens de l'article R 351-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal établi contradictoirement conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et annexé au présent contrat de location.

Il résulte de ce document que :

- le logement loué répond aux critères de décence posés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le locataire ;
- le bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du locataire, qui le reconnaît.

Cet état des lieux comprend les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire pourra demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

ARTICLE 2 – DUREE

Le contrat est conclu pour une durée de six ans à compter de sa date de prise d'effet, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

ARTICLE 3 – RENOUVELLEMENT - TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement donnés suivant les règles ci-après, le contrat se renouvellera par tacite reconduction.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le bailleur pourra adresser au locataire, dans les mêmes délais et formes que ceux applicables au congé, une offre de renouvellement, pour une durée et un prix conforme aux dispositions légales et réglementaires alors applicables.

ARTICLE 4 – MODALITES DU CONGE

1) Congé délivré par le bailleur

Pour l'échéance du contrat, le bailleur peut donner congé, à la condition de le justifier par l'un des motifs prévus par la loi, à savoir la décision de vendre le logement, de le reprendre ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2) *Congé délivré par le locataire*

Le locataire peut donner congé, à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois :

Dans les zones tendues au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire,

Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,

Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Qu'il soit délivré par le bailleur ou le locataire, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier de justice, ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

ARTICLE 5 – LOYER

1) *Fixation du loyer initial*

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières.

Le loyer est payable mensuellement, à terme d'avance, avant le 5 de chaque mois, au domicile élu du bailleur.

Si les locaux désignés et décrits aux conditions particulières se trouvent en zone tendue, au sens des dispositions légales et réglementaires, le loyer est fixé librement, dans la limite du loyer de référence majoré, fixé dans les conditions particulières.

Les modalités de détermination d'un complément de loyer sont définies aux conditions particulières (article 17 II B Loi 6 juillet 1989).

2) *Révision annuelle du loyer*

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé chaque année au 1er janvier, en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de référence est fixé aux conditions particulières, et correspondra au troisième trimestre de l'année précédente.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le nouveau loyer ne prendra effet qu'à partir du moment où le bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le bailleur manifeste cette volonté dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. A défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de présente clause pour l'année écoulée.

3) *Ajustement du loyer lors du renouvellement du bail*

Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, dans les conditions prévues à l'article 17-2 de la loi n°89-432 du 6 juillet 1989.

4) *Quittance*

Le bailleur transmettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande ou sera, en cas de règlement partiel, tenu de lui délivrer un reçu.

Si le locataire l'accepte, le bailleur pourra procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

ARTICLE 6 – CHARGES LOCATIVES

1) *Nature des charges récupérables*

Accessoirement au loyer, le locataire est tenu de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables définies à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et actuellement détaillées par le décret n°1587-15713 du 26 août 1987 dont le texte figure en annexe du présent bail.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Pour le cas où la liste règlementaire précitée viendrait à être modifiée, la nouvelle liste qui lui serait substituée s'appliquerait de plein droit.

Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux, correspondra à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

2) Provision sur charges

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

3) Régularisation

Un mois avant cette régularisation annuelle, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire sera effectué par douzième, s'il en fait la demande.

ARTICLE 7 – SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités et, plus généralement, de toutes les sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

Le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers, charges locatives, indemnités, et plus généralement de toutes sommes à la charge du locataire. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, jusqu'au terme du contrat de location. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

1) Versement du dépôt de garantie

Au moment de la signature du présent contrat, le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme correspondant à un mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

2) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au bailleur ou à son mandataire.

Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois maximum à compter de la remise des clefs par le locataire.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Dans tous les cas, le bailleur pourra déduire, le cas échéant, les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le locataire devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau bailleur. Il appartiendra au bailleur, lorsqu'il cédera les locaux loués, de prendre à ce sujet avec le nouveau propriétaire les conventions qui lui paraîtront opportunes. Ces conventions ne seront pas opposables au locataire.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ci-dessus indiqués, les sommes dues au locataire seront majorées d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai prescrit résultera de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

ARTICLE 9 – OBLIGATION DES PARTIES

1) Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation

- délivrer au locataire un logement décent ainsi qu'en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée à l'article 6 a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989;

- d'entretenir 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 et à l'entretien normal des locaux loués ;

- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le bailleur ne garantit pas le locataire contre :

- les troubles de fait dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du Code civil) ;

- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants ;

- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs ;

- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, des ascenseurs ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parking en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du Code civil.

Le bailleur déclare, le cas échéant, avoir informé le locataire que le logement est situé dans une zone réglementaire (A, B, C ou D) définie par un plan d'exposition au bruit.

2) Obligations du locataire

Le locataire est tenu des obligations prévues notamment à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, telles que rappelées et précisées ci-après :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;

- d'user paisiblement et raisonnablement des locaux loués dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance, ainsi que suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution du présent contrat ;

- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

  Cependant, le bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

  Le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements ;

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travaux ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée visée à l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation, installé dans le logement ;

- d'assurer son logement et tous les locaux loués contre les risques locatifs qu'il encourt en tant que locataire et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux les explosions, les risques électriques, le recours des voisins ;

- de maintenir ces assurances pendant tout le cours de la location, en payer régulièrement les primes et surprimes et justifier du tout à la demande du bailleur, notamment à chaque échéance du bail, par la remise d'une attestation de l'assureur ou de son représentant au bailleur et des copies complètes des polices et avenants certifiés conformes par les compagnies ; à défaut pour le locataire d'exécuter cette obligation, le bailleur pourra résilier de plein droit le contrat dans les formes et délais prévus au dernier alinéa de l'article 7g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet le bailleur pourra souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure devra informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire telle que visé à l'article 12 du présent contrat.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du Code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative des risques dont le locataire doit répondre. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance sera transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeurera récupérable auprès du locataire.

- de ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse ; toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire ; la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural et de la pêche maritime

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

est interdite ; dans les parties communes, les chiens de deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Le locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué aux conditions particulières et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

ARTICLE 10 – INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir sa résidence principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an, le présent contrat est incessible et intransmissible, sauf dans les conditions prévues à l'article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :
-au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
-au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
-au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
-au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :
-au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
-aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
-au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
-aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE ET RESILIATION

Le présent contrat sera résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement d'exécuter resté infructueux.

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer (en principal et charges) à son échéance, du versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer signifié à personne, à domicile élu ou en mairie, et resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice et sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation.

En cas de violation par le preneur, ou par tout occupant de son chef, de l'obligation de jouir paisiblement des lieux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat de location sera résilié de plein droit conformément aux dispositions de l'article 4-g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le présent contrat pourra également être résilié par toutes voies de droit, en cas d'infraction aux clauses du présent contrat et notamment de toute sous-location ou cession partielle ou totale.

La résiliation du présent contrat ne donnera lieu, en faveur du locataire, à aucune répétition, indemnisation ni recours contre le bailleur pour raison de dépense, embellissement ou tout autre clause quelconque. A compter de la résiliation du contrat, l'occupant versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale à une fois et demie le montant du loyer principal mensuel en vigueur à la date de résiliation, augmenté des charges locatives. Tous les frais des poursuites engagées, quelles qu'elles soient, resteront à la charge du locataire.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la présente clause résolutoire, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé du président du tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble ainsi que l'enlèvement et la séquestration du mobilier aux frais du locataire.

En cas de délaissement des lieux, précédé ou non d'un congé régulier et notamment à la suite d'une ordonnance d'expulsion, les meubles, objets ou effets abandonnés dans les lieux loués seront réputés appartenir au bailleur qui pourra en disposer à son gré, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement. S'ils sont stockés, les frais seront supportés par le locataire.

ARTICLE 12 – HONORAIRES DE LOCATION

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du bailleur.

Par exception à ce qui précède, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, figurant dans les conditions particulières du présent contrat. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, figurant dans les conditions particulières du présent contrat. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

ARTICLE 13 – LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Dès lors qu'il aura donné ou reçu congé, le locataire devra, pendant la durée de son préavis, laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, le locataire sortant restituera au bailleur ou à son représentant le jeu complet des clés et moyens d'ouvertures magnétiques, électroniques ou autres des locaux loués.

Par ailleurs, le même jour, et dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et emplacements de parkings vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat pris en vertu de l'article 7 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 14 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location et comprend :

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le 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.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

ARTICLE 15 – INFORMATION SUR LES MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION DANS L'IMMEUBLE

Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Elle comprend:

a) une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;

b) lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

c) dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 8 6-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

ARTICLE 16 – ANTENNES ET RESEAU A TRES HAUT DEBIT

Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le propriétaire par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1 er du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009.

ARTICLE 17 – TOLERANCES

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent contrat ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- le locataire dans les lieux loués ;
- le bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le Tribunal d'instance du lieu de situation des locaux loués.

PIECES JOINTES AU PRESENT BAIL

- ~~Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges dans l'hypothèse où le logement est situé dans une copropriété ;~~
- ~~Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges ;~~
- Un état des lieux ; à l'entrée dans les lieux
- ~~Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.~~

8 Lignes rayées Nulles

Fait et signé à .....Marseille le 15 janvier 2021

En . . deux.....exemplaires originaux.

Signature des colocataires précédée de la mention « lu et approuvé »

Lu et Approuvé

Signature du bailleur

MARSEILLE HABITAT
Société Anonyme d'Economie Mixte
ESPACE COLBERT - 10 rue Sainte-Barbe
CS 92219 - 13207 MARSEILLE Cedex 01

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONTRAT DE LOCATION
SECTEUR LIBRE

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DES PARTIES AU CONTRAT

La Société MARSEILLE HABITAT Co-concessionnaire de la Concession d'Aménagement du Parc Corot, SA d'économie Mixte, au Capital de 474 459 euros, dont le Siège Social est à Marseille- Hôtel de Ville- quai du Port- 13001-inscrite au Registre du Commerce de Marseille n° B 061800140- élisant domicile en ses bureaux 10, rue Sainte Barbe - 13001 Marseille,

Agissant pour le compte de CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES, également Co-concessionnaire de la Concession d'Aménagement du Parc Corot

Ci-après dénommée le Bailleur

Loue à

Ci-après dénommé(s) le Locataire.

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

Adresse : PARC COROT BAT G20 - logement n°822 - 130 AVENUE COROT - 13013 MARSEILLE 13
Référence: 006G003822
Type logement : F3
Localisation : 3e étage
Type d'habitat : Collectif
Copropriété : oui
Période de construction : 01/01/1960
Surface habitable : 47,22 m2
Nombre de pièces principales : 3
Cave : 836
Chauffage : convecteur individuel électrique
Eau chaude : cumulus individuel électrique — Compteur eau chaude : non
Eau froide : individuel — Compteur eau froide : oui

Le local est loué à usage exclusif d'habitation.

En outre, en fonction de la configuration de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, des équipements et accessoires peuvent faire l'objet d'un usage commun avec les autres locataires de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier (espaces verts, parkings, ascenseurs, dispositif collectif de réception TV, etc.)

ARTICLE 3 – DUREE DE LA LOCATION

Prise d'effet
Date de prise d'effet : **15/01/2021**

Durée
Durée de 6 ans
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 6 ans et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Loyer mensuel
006G003822 LOYER LOGEMENT 289,00 Euros (deux cent quatre-vingt neuf euros)

Dernier loyer quittancé au précédent locataire

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Montant : Euros
Date : sans objet
Date dernière révision du loyer pour le précédent locataire:
Montant du loyer de référence : /m²

Révision du loyer
Le montant du loyer est révisable à la hausse au 1er janvier chaque année en fonction la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Institut national de la statistique et des études économiques, l'IRL de référence étant celui du 3ème Trim 19 dont la valeur est: 129,9900

Dépôt de garantie
Montant : 289,00 Euros (deux cent quatre-vingt neuf euros)

Charges

ACOMPTE CHARGES GENERALES	40.00
ACOMPTE EAU FROIDE	30.00
TOTAL CHARGES :	70,00 Euros

Montant révisable ainsi que précisé dans les conditions générales.

Total quittance

Total loyer	289,00 Euros
Total charges	70,00 Euros
TOTAL QUITTANCE	359,00 Euros

Modalités de paiement
- périodicité de paiement : mensuel
- type de paiement : à échoir
- date de paiement : avant le 5 de chaque mois
- par chèque, prélèvement automatique, virement.

ARTICLE 5 – TRAVAUX

La liste des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location est à la disposition du locataire au siège administratif – Marseille Habitat – 10, rue Sainte Barbe – 13001 Marseille.

ARTICLE 6 – PIECES ANNEXES AU CONTRAT

Le locataire reconnaît avoir reçu :

O un exemplaire des Conditions Générales du présent contrat.
O un exemplaire du règlement d'habitation.
O un exemplaire de l'état des lieux (à la remise des clefs).
O une fiche récapitulative amiante.
O un diagnostic plomb
O un diagnostic de performance énergétique.
O un diagnostic électricité
O un diagnostic gaz
O un exemplaire des plans de prévention des risques naturels et industriels.
O un extrait de la loi concernant les chiens dangereux (cf. règlement d'habitation).
O annexe au contrat
O livret d'accueil
O dossier AL

Fait à Marseille, le 15 janvier 2021

En deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le(s) LOCATAIRE(S)
signature précédée de la mention "Lu et approuvé""

Lu et Approuvé

Le BAILLEUR
signature de son représentant
MARSEILLE HABITAT
Société Anonyme d'Economie Mixte
ESPACE COLBERT - 10, rue Sainte-Barbe
CS 92219 - 13207 MARSEILLE Cedex 01

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Logis Méditerranée

CONTRAT DE LOCATION
D'UN LOGEMENT CONVENTIONNE
N° L\202942

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LOGIS MEDITERRANEE - RCS 314 046 004 00078
180 Avenue Cantini - Cs 80006

13295 MARSEILLE CEDEX 08

Représentée par Sandrine BORDIN dûment habilité(e),

Ci-après désignée le «bailleur», d'une part,

ET : né(e) le 26/03/1984

Ci-désigné(e) « le locataire » d'autre part.

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

Le bailleur donne en location au locataire qui accepte, les lieux ci-après désignés, faisant partie du groupe immobilier **Marseille 03 - Adamas,** pour son usage personnel aux fins exclusives d'habitation principale.

Le présent contrat de location est constitué des conditions particulières, des conditions générales de location et de ses annexes, le tout formant un tout indissociable.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

SA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

CONDITIONS PARTICULIERES

1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le présent contrat a pour objectif la location d'un logement ci-après déterminé :

Logement n° 0606010024 type F3 surface habitable 65.92 m² Surface utile: 72.90 m2
Situé : ADAMAS 16 RUE HOCHE 13003 MARSEILLE 03

Et un emplacement de stationnement no. 0606010120. (Box 20)

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : Mono-propriété

Période de construction : 10/05/2021

Conventionnement : EN COURS DE SIGNATURE en date du 05/05/2021

Descriptif du logement

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement / dépendances :

☒ Local Poubelles, ☐ Terrasse/balcon, ☐ Local encombrants

Eléments d'équipements du logement : Tels que spécifiés dans l'état des lieux

Modalités de production de chauffage : Chauffage Individuel

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Eau Chaude Individuelle

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

☐ Cave, ☒ Parking, ☐ Autres :

Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

☒ Local Vélos, ☒ Ascenseur, ☐ Espaces verts, ☐ Aires et équipements de jeux, ☐ Autres :

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

☐ L'immeuble est équipé d'un réseau de télédiffusion hertzien.
Chaque logement est équipé d'une prise d'antenne permettant le raccordement de la télévision au réseau de télédiffusion hertzien.

☒ L'immeuble est câblé au réseau.
Chaque logement est équipé d'une prise d'antenne permettant le raccordement de la télévision au « service antenne » (accès aux services nationaux en clair par voie hertzienne terrestre en mode numérique).

Il est rappelé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations suivantes, lesquelles n'ont qu'une valeur informative.

SA

SA

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

2. DESTINATION DES LOCAUX

☒ **Usage d'habitation**

☐ **Usage mixte professionnel et d'habitation**

3. DATE D'EFFET DE LA LOCATION - MISE A DISPOSITION

Le contrat de location prendra effet à la date de signature du contrat.

Les lieux loués sont mis à disposition le 10 Mai 2021, correspondant à la date de remise des clés et d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

4. CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

LOYER

Prix mensuel de base du loyer principal	376.89 EUR
Prix mensuel des loyers annexes	45.00 EUR (Stationnement)

CHARGES

Provision pour charges PRESTATION	80,49 EUR
TOTAL	**502,38 EUR**
DEPOT DE GARANTIE	**456,00 EUR**

(Caution logement 376€ + caution accès immeuble 2X15€ + caution accès parking 50€)

5. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes lesquelles font parties intégrantes du contrat de location.

- Etat des lieux d'entrée

☐ Budget prévisionnel de charges récupérables

☒ Le règlement intérieur des immeubles

☒ Le protocole d'accord sur la prise en compte de la vétusté

☐ Extrait du règlement de copropriété

☒ Un dossier de diagnostic technique

Le dossier de diagnostic technique et le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété pourront être adressés par voie dématérialisée au locataire, sauf opposition expresse de sa part.

☒ Décompte de surface

☐ .....

Fait en deux exemplaires à Marseille, le 06/05/2021

Le locataire

Le bailleur

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Contrat de location N°9869772 (0)
CYCLL0198

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 : **0064 LES CYCLAMENS**

Adresse du logement :
LES CYCLAMENS LGT No 198
BATIMENT E ENTREE No 08
17 Avenue DE LA BARQUIERE
13009 MARSEILLE
Numéro : **198**
Type : **Type 4**
Etage : **2**
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 : **80**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
21/12/2020

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 **379,13 €**

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 **176,89€.**
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 **66,75 €** correspondant à sa consommation d'eau froide (**37,91** €) et/ou d'eau chaude (**28,84** €), 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 **379,13** €

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 (379,13).

8 AGENCE DE RATTACHEMENT

Agence :**Agence SUD**
ESO :**AGSUD**
Adresse :**Batiment l'EDEN**
372 Rue Saint Pierre
13005 MARSEILLE
Téléphone :**0496190560**
Fax :**0496190589**

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.

CODE ESI : CYCLL0198

Marseille le 21/12/2020

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).

L'Adjoint au Directeur d'Unité
Franck ROUVIER

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°36

État des lieux de l'occupation sociale du bâtiment C arrêté à la date du 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION SOCIALE - BATIMENT C - PARC COROT 17/12/2021

	Droite escalier C6 2	Gauche 1	 Esc	Droite 1	Gauche C5 2
16	Lot 520 Locataire 1 adulte & 4 enfants	Lot 521 Squat 1 adulte	16	Lot 444 Locataire 1 adulte & 1 enfant	Lot 445 Squat
15	Lot 518 Locataire	Lot 519 Squat	15	Lot 442 Squat	Lot 443 Squat
14	Lot 516 Locataire 1 adulte & 3 enfants	Lot 517 Locataire	14	Lot 440 Locataire 2 adultes & 2 enfants	Lot 441 Propriétaire occupant 1 adulte
13	Lot 514 Vacant	Lot 515 Vacant	13	Lot 438 Locataire	Lot 439 Squat
12	Lot 512 Squat 3 adultes	Lot 513 Locataire	12	Lot 436 Squat 5 adultes	Lot 437 Squat 1 adulte
11	Lot 510 Locataire 1 adulte & 4 enfants	Lot 511 Squat 3 adultes & 1 enfant	11	Lot 434 Locataire	Lot 435 Locataire
10	Lot 508 Locataire	Lot 509 Vacant	10	Lot 432 Locataire 2 adultes & 1 enfant	Lot 433 Locataire 1 adulte & 1 enfant
9	Lot 50 Squat 1 adulte	Lot 507 Squat	9	Lot 430 Locataire 2 adultes & 4 enfants	Lot 431 Locataire 5 adultes
8	Lot 504 Locataire 1 adulte	Lot 505 Squat 1 adulte & 1 enfant	8	Lot 428 Locataire 2 adultes	Lot 429 Locataire
7	Lot 502 Locataire 4 adultes	Lot 503 Squat 2 Adultes & 4 enfants	7	Lot 426 Locataire 1 adulte & 4 enfants	Lot 427 Locataire 1 adulte & 1 enfant
6	Lot 500 Locataire 2 adultes & 4 enfants	Lot 501 Locataire 2 adultes	6	Lot 424 Locataire 8 adultes & 1 enfant	Lot 425 Locataire 3 adultes & 6 enfants
5	Lot 498 Squat 2 adultes	Lot 499 Vacant	5	Lot 422 Locataire 2 adultes & 3 enfants	Lot 423 Locataire
4	Lot 496 Locataire 2 adultes & 4 enfants	Lot 497 Locataire 1 adulte & 1 enfant	4	Lot 420 Squat 1 adulte	Lot 421 Squat 2 adultes
3	Lot 494 Squat 1 adulte & 1 enfant	Lot 495 Locataire 1 adulte & 1 enfant	3	Lot 418 Squat 2 adultes & 4 enfants	Lot 419 Propriétaire occupant 2 adultes & 5 enfants
2	Lot 492 Vacant	Lot 493 Locataire 1 adulte & 5 enfants	2	Lot 416 Vacant	Lot 417 Locataire 2 adultes & 7 enfants
1	Lot 490 Locataire 1 adulte & 4 enfants	Lot 491 Locataire 1 adulte & 4 enfants	1	Lot 414 Squat 2 adultes	Lot 415 Propriétaire Occupant
Rdch	X	Lot 489 Vacant	Rdch	X	2 adultes

Légende	Nb
Propriété CDC HAC Squats après relogement définitif des occupants en titre	3
Propriété CDC HAC Squats	7
Propriété CDC HAC Vacant lors de l'acquisition et/ou après procédure d'expulsion	2
Propriété CDC HAC Vacant après relogement définitif des occupants en titre	2
Propriété CDC HAC Locataires / occupants de bonne foi - relogement en cours	3
Propriété CDC HAC Vacant après départ à la cloche de bois des locataires	1
Propriété autre que CDC HAC Squats	10
Propriété autre que CDC HAC Vacants	2
Propriété autre que CDC HAC Propriétaires occupants	3
Propriété autre que CDC HAC Hébergés à titre gracieux	1
Propriété autre que CDC HAC Locataires	32
TOTAL	66

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 C

Copropriété du "Parc Corot"

130, avenue Corot

13013 MARSEILLE

ANNEXE N°37

Plan de relogement des occupants du bâtiment C arrêté à la date du 17/12/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

PLAN DE RELOGEMENT - BATIMENT C - PARC COROT										
MENAGE			ORIGINE			RELOGEMENT				
NOM	ADULTE	ENFANT	ETAGE	ADRESSE ORIGINE	PROPRIETAIRE	TYPE DE RELOGEMENT DEF/TEMPO	ADRESSE RELOGEMENT	BAILLEUR	TYPE	DATE BAIL/COT
XXX	2	0	1	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°413	CHAIB AINOU	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	1	0	1	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°414	CDC HAC	DEFINITIF	Parc Corot - Bat G20 - Lot n°822 - 130, Av Corot 13013 MARSEILLE	MARSEILLE HABITAT	T3	15/01/2021
XXX	2	6	1	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°415	HABAIEB (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T4 / T5	sans objet
XXX	2	7	2	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°417	SCI VIK	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T6	sans objet
XXX	2	5	3	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°419	KORKMAZ (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	2	3	5	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°422	SALI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T4/T5	sans objet
XXX	ND	ND	5	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°423	SALI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	8	1	6	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°424	SALI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T7	sans objet
XXX	3	6	6	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°425	SALI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T7	sans objet
XXX	1	4	7	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°426	SCI UMURBEK	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	1	1	7	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°427	CDC HAC	DEFINITIF	En cours	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	2	0	8	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°428	CDC HAC	DEFINITIF	En cours	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	ND	ND	8	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°429	MAHE / CHAMBERLAND	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	2	4	9	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°430	HOUSSEIN	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5 / T6	sans objet
XXX	5	0	9	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°431	MERAIMI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5 / T6	sans objet
XXX	2	1	10	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°432	CDC HAC	DEFINITIF	En cours	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	1	1	10	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°433	BARAN	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	ND	ND	11	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°434	BETITO - FERROUM	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	ND	ND	11	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°435	CHAIB AINOU	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	ND	ND	13	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°438	MAHE / CHAMBERLAND	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	2	2	14	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°440	AGUENI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T4	sans objet
XXX	1	0	14	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°441	CANO (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T2	sans objet
XXX	1	1	16	Parc Corot - Bat C5 - Lot n°444	MAHE / CHAMBERLAND	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	1	0	RDC	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°489	CDC HAC	DEFINITIF	Résidence Opale - 85, rue de Crimée 13003 MARSEILLE	ERILIA	T2	14/09/2021
XXX	1	4	1	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°490	SCI BELLES RIVES	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	1	4	1	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°491	CHAIB AINOU	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	1	5	2	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°493	SCI VIK	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5 / T6	sans objet
XXX	1	1	3	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°495	DJALHAT	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	2	4	4	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°496	HOUSSEIN	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5 / T6	sans objet
XXX	1	1	4	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°497	ADEDJOUMON - DAGHENA / RIQUE	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T3	sans objet
XXX	1	2	5	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°499	CDC HAC	DEFINITIF	Adamas Résidence - 16, rue Hoche 13003 MARSEILLE	LOGIS MEDITERRANEE	T3	05/06/2021
XXX	2	4	6	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°500	SCI APPART 13	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5 / T6	sans objet
XXX	2	0	6	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°501	SCI LES TROIS BRICOLES	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	4	0	7	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°502	MERAIMI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T4	sans objet
XXX	1	0	8	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°504	SCI MOHJED	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T2	sans objet
XXX	1	1	8	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°505	CDC HAC	DEFINITIF	Parc Corot - Bat D7 - Lot n°548 - 130, avenue Corot 13013 MARSEILLE	MARSEILLE HABITAT	T4	01/01/2021
XXX	ND	ND	10	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°508	SICOT-DETAILLEUR	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	1	4	11	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°510	ABDEREMANE	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	ND	ND	12	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°513	SCI PHOCEA APPART	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	1	3	14	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°516	SCI IMRAN	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T4 / T5	sans objet
XXX	ND	ND	14	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°517	ALI AMADI / SOILIHI	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	ND	ND	15	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°518	CHANARD	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	ND	sans objet
XXX	1	4	16	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°520	MAHE / CHAMBERLAND	DEFINITIF	A définir	Non déterminé	T5	sans objet
XXX	1	4	16	Parc Corot - Bat C6 - Lot n°521	CDC HAC	DEFINITIF	Les Cyclamens - Bat E - Logt 198 - 17, avenue de la Barquiere 13009 MARSEILLE	HMP	T4	21/12/2020
TOTAL	63	83							39	

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022