

Copropriété « Parc Corot » bâtiment C

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment C

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment C.....	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	7
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 11 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment C.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment C en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Mme la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment C. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment C a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du bâtiment C, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment C du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment C pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment C.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 64 500 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment C

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment C du Parc Corot. Celui-ci est une tour élevée de 16 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence (décrits ci-dessous) visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du bâtiment C de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Gros Œuvre
Préparation du chantier et échafaudage
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.
Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers
BAES Anti vandalisme
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore
Ascenseur
Réparations hors contrat d'entretien

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment C, estimés par Citémétrie, est de 454 200 euros TTC, validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	64 500 €	14 %
Anah	389 700 €	86 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 64 500 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinancier

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation des travaux à réaliser sur la Résidence du Parc Corot est accomplie sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, bâtiment C, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment C du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment C

La Présidente ou son représentant,

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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
Colmar
Créteil
Evreux
Fort de France
Gosier
Le Mans
Marseille
Mulhouse
Nantes
Nevers
Orléans
Paris Flandrin
Paris La Fayette
Poitiers
Rennes
Rouen
Tours
Versailles

Affaire : **PARC COROT – Bâtiment C**
C/SUBVENTION

En collaboration avec : Daniela LOPEZ
d.lopez@ajassocies.fr /

Assisté(e) de : Marie-Noelle TRAORE
mn.traore@ajassocies.fr /

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

La métropole Aix Marseille Provence
58, BOULEVARD CHARLES LIVON
13007 MARSEILLE

MARSEILLE, le 17 avril 2019

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

Madame, Monsieur,

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant les parties communes du Bâtiment C. Le coût des travaux pour ce Bâtiment a été estimé à la somme de 454 200.00 € TTC

L'ANAH subventionne l'intégralité du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 389 700.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 64 500.00 euros comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Copropriété « Parc Corot » bâtiment E

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment E

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment E	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	7
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 11 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment E.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment E en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Mme la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment E. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment E a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du bâtiment E, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment E du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment E pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

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

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 21 400 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment E

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

Les travaux d'urgence (décrits ci-dessous) visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du bâtiment E de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Gros Œuvre
Préparation du chantier et échafaudage
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.
Bouillage des traversées de dalles dans les gaines techniques
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers
BAES Anti vandalisme
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore
Ascenseur
Réparations hors contrat d'entretien

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment E estimés par Citémétrie est de 146 000 euros TTC validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	21 400 €	14 %
Anah	124 600 €	86 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 21 400 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation des travaux à réaliser sur la Résidence du Parc Corot est accomplie sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, bâtiment E, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment E du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment E

La Présidente ou son représentant,

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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
 Colmar
 Créteil
 Evreux
 Fort de France
 Gosier
 Le Mans
 Marseille
 Mulhouse
 Nantes
 Nevers
 Orléans
 Paris Flandrin
 Paris La Fayette
 Poitiers
 Rennes
 Rouen
 Tours
 Versailles

Affaire : **PARC COROT – Bâtiment E**
 C/SUBVENTION

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

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

La métropole Aix Marseille Provence
 58, BOULEVARD CHARLES LIVON
 13007 MARSEILLE

MARSEILLE, le 17 avril 2019

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

Madame, Monsieur

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant les parties communes du Bâtiment E. Le coût des travaux pour ce Bâtiment a été estimé à la somme de 146 000.00 €

L'ANAH subventionne l'intégralité du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 124 600.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 21 400.00 euros, comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Copropriété « Parc Corot » bâtiment F

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment F

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment F	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	7
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	8
Article 11 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment F.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment F en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Mme la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment F. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment F a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du bâtiment F, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment F du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment F pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment F.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 36 400 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment F

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment F du Parc Corot. Celui-ci est un immeuble élevé de 4/5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence (décrits ci-dessous) visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du bâtiment E de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Gros Œuvre
Préparation du chantier et échafaudage
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Purge de l'auvent menaçant ruine et remplacement par une structure légère
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.
Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers
BAES Anti vandalisme
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore
Ascenseur
Réparations hors contrat d'entretien

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment F estimés par Citémétrie est de 249 000 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	36 400 €	14 %
Anah	212 600 €	86 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 36 400 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinancier

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation des travaux à réaliser sur la Résidence du Parc Corot est accomplie.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, bâtiment F, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment F du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment F

La Présidente ou son représentant,

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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
 Colmar
 Créteil
 Evreux
 Fort de France
 Gosier
 Le Mans
 Marseille
 Mulhouse
 Nantes
 Nevers
 Orléans
 Paris Flandrin
 Paris La Fayette
 Poitiers
 Rennes
 Rouen
 Tours
 Versailles

Affaire : **PARC COROT – Bâtiment F**
 C/SUBVENTION

En collaboration avec : Daniela LOPEZ

d.lopez@ajassocies.fr /

Assisté(e) de : Marie-Noelle TRAORE

mn.traore@ajassocies.fr /

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

La métropole Aix Marseille Provence
 58, BOULEVARD CHARLES LIVON
 13007 MARSEILLE

MARSEILLE, le 17 avril 2019

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

Madame, Monsieur,

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant les parties communes du Bâtiment F. Le coût des travaux pour ce Bâtiment a été estimé à la somme de 249 000.00 €TTC.

L'ANAH subventionne l'intégralité du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 212 600.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 36 400.00 euros, comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Copropriété « Parc Corot » bâtiment G

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment G

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment G.....	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	7
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 11 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment G.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment G en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Mme la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment G. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment G a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du bâtiment G, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment G du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment G pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment G.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 82 900 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment G

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment G du Parc Corot. Celui-ci est un immeuble élevé, suivant les cages d'escaliers, de 4 ou 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence (décrits ci-dessous) visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du bâtiment G de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Gros Œuvre
Préparation du chantier et échafaudage
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Toiture-terrasse
Réfection étanchéité et isolation toiture-terrasse au G17et au G18
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.
Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers
BAES Anti vandalisme
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore
Ascenseur
Réparations hors contrat d'entretien

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment G estimés par Citémétrie est de 573 700 euros TTC validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	82 900 €	14 %
Anah	490 800 €	86 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 82 900 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la

subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinancier

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

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

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, bâtiment G, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment G du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

La Présidente ou son représentant,

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment G

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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
 Colmar
 Créteil
 Evreux
 Fort de France
 Gosier
 Le Mans
 Marseille
 Mulhouse
 Nantes
 Nevers
 Orléans
 Paris Flandrin
 Paris La Fayette
 Poitiers
 Rennes
 Rouen
 Tours
 Versailles

Affaire : PARC COROT – Bâtiment G
C/SUBVENTION

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

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

La métropole Aix Marseille Provence
 58, BOULEVARD CHARLES LIVON
 13007 MARSEILLE

MARSEILLE, le 17 avril 2019

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

Madame, Monsieur

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant les parties communes du Bâtiment G. Le coût des travaux pour ce Bâtiment a été estimé à la somme de 573 700.00 € TTC.

L'ANAH subventionne l'intégralité du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 490 800.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 82 900.00 euros, comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Copropriété « Parc Corot » bâtiment H

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment H

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment H.....	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	7
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	8
Article 11 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment H.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le bâtiment H en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Mme la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment H. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment H a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du bâtiment H, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment H du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment H pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment H.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 31 800 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, bâtiment H

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment H du Parc Corot. Celui-ci est un immeuble élevé de 4 et 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence (décrits ci-dessous) visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du bâtiment H de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Gros Œuvre
Préparation du chantier et échafaudage
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.
Bouillage des traversées de dalles dans les gaines techniques
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers
BAES Anti vandalisme
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore
Ascenseur
Réparations hors contrat d'entretien

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment H estimés par Citémétrie est de 216 100 euros TTC validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	31 800	14 %
ANAH	184 300	86 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 31 800 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation des travaux à réaliser sur la Résidence du Parc Corot est accomplie sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, bâtiment H, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment H du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment H

La Présidente ou son représentant,

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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
Colmar
Créteil
Evreux
Fort de France
Gosier
Le Mans
Marseille
Mulhouse
Nantes
Nevers
Orléans
Paris Flandrin
Paris La Fayette
Poitiers
Rennes
Rouen
Tours
Versailles

**Affaire : PARC COROT – Bâtiment H
C/SUBVENTION**

En collaboration avec : Daniela LOPEZ

d.lopez@ajassocies.fr /

Assisté(e) de : Marie-Noelle TRAORE

mn.traore@ajassocies.fr /

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

La métropole Aix Marseille Provence
 58, BOULEVARD CHARLES LIVON
 13007 MARSEILLE

MARSEILLE, le 17 avril 2019

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

Madame, Monsieur,

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant les parties communes du Bâtiment H. Le coût des travaux pour ce Bâtiment a été estimé à la somme de 216 100.00 € TTC.

L'ANAH subventionne l'intégralité du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 184 300.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 31 800.00 euros comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Copropriété « Parc Corot » Syndicat principal

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention
par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

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

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot », syndicat principal

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, syndicat principal.....	6
Article 4 : Financement des travaux.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	6
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur	6
Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires ...	6
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	6
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	7
Article 7: Reddition des comptes	7
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	8
Article 11 : Résolution des litiges	8
ANNEXES.....	9

Préambule

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat général 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.

En 2006, l'état préoccupant du Parc Corot a motivé son intégration au programme de rénovation urbaine (PRU) « Saint-Paul ». Toutefois les dispositifs opérationnels envisagés dans ce cadre n'ont pas pu aboutir.

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 en novembre 2016.

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 (PDS).

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

Par la suite d'autres travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU « Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJAssociés a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal en remplacement de la SCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnance du 1^{er} mars 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires et sur les parties communes générales gérées par le syndicat général, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de

Madame la Préfète à l'Égalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Ces travaux et leur financement sont l'objet de la présente convention en ce qui concerne le syndicat de copropriété du bâtiment E. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :

- d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être redressés ;
- et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation.

Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot », syndicat principal, a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes du syndicat principal, du Parc Corot.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment E du Parc Corot tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier du 17/04/2019, joint en annexe 1, et définis dans le programme de travaux. Le programme des travaux et leur plan de financement réalisés par Citémétrie, joints en annexe 2, ont été validés par la commission d'élaboration du PDS du 19 mars 2019.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires du bâtiment E pour la réalisation de ces travaux.

Article 2 : Engagements des parties

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

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : 6 000 euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence Parc Corot, syndicat principal

Le périmètre d'intervention est constitué par les parties communes extérieures générales de l'ensemble du Parc Corot.

Les travaux d'urgence concernent des travaux de voirie et réseaux divers. Ils visent à assurer la sécurité et la salubrité des équipements communs du syndicat principal de la résidence Parc Corot dans le cadre global d'un programme incluant l'ensemble des bâtiments du parc ainsi que les espaces collectifs extérieurs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois.

Article 4 : Financement des travaux

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le syndicat principal estimés par Citémétrie est de 32 600 euros TTC validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	6 000 €	18 %
Anah	26 600 €	82 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 6 000 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 14 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera préfinancé par la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, à titre d'avance de la subvention au syndicat de copropriétaire bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux. La subvention de la Métropole sera versée à la SACICAP Provence.

Ce prêt et son mode opératoire seront contractualisés ultérieurement dans le cadre d'une convention de préfinancement conclue entre le syndicat des copropriétaires, la SACICAP, l'ANAH et la Métropole.

Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au syndicat des copropriétaires

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation des travaux à réaliser sur la Résidence du Parc Corot est accomplie sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

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

Article 6-1 : Versement d'un acompte

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

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndic,
- le RIB de la SACICAP Provence.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

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

Article 7: Reddition des comptes

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

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

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Corot, syndicat principal, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du syndicat principal du Parc Corot est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

Article 9 : Révision de la convention

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

Article 10 : Résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Intangibilité des clauses

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

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal de Grande instance de Marseille.

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

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

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

La Présidente ou son représentant,

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, syndicat principal

L'Administrateur judiciaire,

ANNEXES

Annexe 1

Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2

Programme des travaux (annexe 2-1) et plan de financement (annexe 2-2) validés en commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde

Annexe 3

Délibération du Bureau de la Métropole approuvant la convention de financement des aides publiques pour les travaux d'urgence du Parc Corot

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

Affaire : **PARC COROT - SYNDICAT
 PRINCIPAL
 C/SUBVENTION**

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

Bureaux :

Blois
 Bobigny
 Cayenne
 Colmar
 Créteil
 Evreux
 Fort de France
 Gosier
 Le Mans
 Marseille
 Mulhouse
 Nantes
 Nevers
 Orléans
 Paris Flandrin
 Paris La Fayette
 Poitiers
 Rennes
 Rouen
 Tours
 Versailles

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

Madame,

Nous vous rappelons que par Ordonnance rendue en date du 31 aout 2018, par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété référencée en marge.

Un programme de travaux d'urgence a été mis au point concernant la Voirie et les Réseaux Divers de l'ensemble Parc Corot. Le montant des travaux pour ce Syndicat s'élève à la somme de 32 600 € TTC.

L'ANAH subventionne l'intégralité, du montant Hors Taxes des travaux soit la somme de 26 600.00 €.

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

C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons une aide financière de la part de la métropole, à hauteur de 6000.00 euros comprenant le coût de l'ADO et la TVA.

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

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

Parc Corot - Commission du Plan de sauvegarde du 19 mars 2019

Programme des travaux d'urgence pour les bâtiments C, E, F, G, H et pour le syndicat principal (parties communes générales).

Gros Œuvre	
Voirie et Réseaux Divers (VRD) - parties communes générales	Syndicat principal
Préparation du chantier et échafaudage	Bât. C, E, F, G, H
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).	Bât. C, E, F, G, H
Purge de l'auvent menaçant ruine et remplacement par structure légère	Bât. F
Toiture-Terrasse	
Réfection étanchéité et isolation toiture -terrasse	Bât. G17, G18
Plomberie	
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.	Bât. C, E, F, G, H
Lutte contre l'incendie	
Création d'exutoires de fumée	Bât. C, E, F, G, H
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h	Bât. C, E, F, G, H
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.	Bât. C, E, F, G, H
Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques	Bât. E, F, G, H
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers	Bât. C, E, F, G, H
BAES Anti vandalisme	Bât. C, E, F, G, H
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore	Bât. C, E, F, G, H
Ascenseur	
Réparations hors contrat d'entretien	Bât. C,

TOTAL Travaux d'urgence // Parc Corot // Mars 2019

		Bât C	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd. Princ.	ss-TOTAL	Bât D	TOTAL
Honoraires divers	HT	87 880	30 430	50 450	109 270	36 050	7 160	321 200	76 340	397 500
	TTC	105 450	36 520	60 540	131 130	43 260	8 590	385 500	91 660	477 200
VRD	HT						20 000	20 000		20 000
	TTC						24 000	24 000		24 000
Gros œuvre	HT	94 080	30 720	61 730	135 480	46 390		368 400	32 780	401 200
	TTC	107 070	34 950	69 920	154 150	52 770		418 900	37 270	456 200
Couverture	HT				40 200			40 200	84 550	124 800
	TTC				43 880			43 900	92 290	136 200
Menuiseries	HT	38 600	26 000	43 050	81 550	46 600		235 800	54 200	290 000
	TTC	43 220	29 360	48 500	92 370	52 780		266 200	61 520	327 700
Plomberie	HT	81 670	27 300	40 950	95 550	36 600		282 100	68 250	350 400
	TTC	89 840	30 030	45 050	105 110	40 260		310 300	75 080	385 400
Electricité	HT	26 720	13 020	21 400	40 590	23 300		125 000	27 070	152 100
	TTC	31 580	15 140	24 960	47 030	27 000		145 700	31 280	177 000
Ascenseurs	HT	70 000						70 000		70 000
	TTC	77 000						77 000		77 000
TOTAL HT		399 000	127 500	217 600	502 600	188 900	27 200	1 462 800	343 200	1 806 000
Tva		55 200	18 500	31 400	71 100	27 200	5 400	208 800	45 900	254 700
TOTAL TTC		454 200	146 000	249 000	573 700	216 100	32 600	1 671 600	389 100	2 060 700

RECAPITULATIF

		Bât C	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd. Princ.	ss-TOTAL	Bât D	TOTAL
Hono. Tech	HT	78 600	27 500	45 500	97 500	31 500	6 600	287 200	68 300	355 500
	TTC	94 300	33 000	54 500	116 900	37 800	7 900	344 400	82 100	426 500
ADO	HT	9 300	2 900	5 000	11 800	4 600	600	34 200	8 000	42 200
	TTC	11 200	3 500	6 000	14 200	5 500	700	41 100	9 600	50 700
Travaux	HT	311 100	97 100	167 100	393 300	152 800	20 000	1 141 400	266 900	1 408 300
	TTC	348 700	109 500	188 500	442 600	172 800	24 000	1 286 100	297 400	1 583 500
TOTAL HT		399 000	127 500	217 600	502 600	188 900	27 200	1 462 800	343 200	1 806 000
Tva		55 200	18 500	31 400	71 100	27 200	5 400	208 800	45 900	254 700
TOTAL TTC		454 200	146 000	249 000	573 700	216 100	32 600	1 671 600	389 100	2 060 700

FINANCEMENTS

	Bât C	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd. Princ.	ss-TOTAL	Bât D	TOTAL
ANAH (100% trvx + Honoraires techniques HT)	389 700 €	124 600 €	212 600 €	490 800 €	184 300 €	26 600 €	1 428 600 €	335 200 €	1 763 800 €
MAMP (Reste à charge = ADO HT + Tva)	64 500 €	21 400 €	36 400 €	82 900 €	31 800 €	6 000 €	243 000 €	53 900 €	296 900 €
TOTAL FINANCEMENT	454 200 €	146 000 €	249 000 €	573 700 €	216 100 €	32 600 €	1 671 600 €	389 100 €	2 060 700 €

Montant validés en commission du Plan de sauvegarde du 19 mars 2019