

PARC COROT  
SYNDICAT PRINCIPAL  
ET LES SYNDICATS SECONDAIRES DES BATIMENTS C, E, F, G, H  
REALISATION DE TRAVAUX D'URGENCE  
CONVENTION DE PREFINANCEMENT  
DE L'AIDE FINANCIERE ACCORDEE PAR LA METROPOLE  
ET L'ANAH AUX SYNDICATS

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**

58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE

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

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

**La SACICAP DE PROVENCE**

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

23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille

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

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

**La SACICAP MIDI MEDITERRANEE**

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

11, rue Armény – 13006 - Marseille,

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

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

**Ci-après dénommées ensemble « la SACICAP »**

**ET**

**Le Syndicat principal de la copropriété « PARC COROT » et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H,**

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 000 €,

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 TGI de Marseille en date du 31 aout 2018, du 19 février 2019 et du 1<sup>er</sup> Mars 2019.

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

**Ci-après dénommés « les Syndicats »**

## **Préambule**

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

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

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

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux.

## **Contexte**

La copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal 376 lots
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages)

La Ville de Marseille a sollicité du Préfet des Bouches-du-Rhône la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Parc Corot ». La Commission, chargée d'en élaborer le projet, a été installée par arrêté du 22 janvier 2016 qui en a fixé la composition.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU), 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 et sont décrits à l'article 2.

Le financement de cette opération est assuré à 100% du montant TTC par l'ANAH et la Métropole. Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux d'urgence de la Résidence Parc Corot, la SACICAP propose le préfinancement d'une partie des aides publiques attribuées sous forme de prêt sans intérêt.

Le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment D, est resté sous le régime courant d'administration des copropriétés.

Parallèlement, l'étude pré-opérationnelle réalisée par le cabinet Urbanis en 2015 souligne les graves dysfonctionnements, tant financiers et sociaux que techniques. La Ville de Marseille a demandé la nomination d'un Administrateur Provisoire aux conditions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin de pourvoir à l'administration du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiment A,C, E, F, G, H.

Cet Administrateur – Maître Vincent Gillibert - a été désigné par une ordonnance du 13 janvier 2017 pour une durée de 3 ans. Depuis, un nouveau cabinet – **AJAssociés** – a été désigné en remplacement de Vincent Gillibert par ordonnance en date du 31 août 2018.

Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire sur les syndicats secondaires 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'ANAH et les Syndicats ont convenu que l'ANAH verse l'intégralité des subventions qu'elle accorde aux Syndicats :

- une avance de 70% des subventions accordées, sera versée avant le démarrage des travaux
- le solde de la subvention à l'achèvement des travaux sur présentation des justificatifs nécessaires.

Pour garantir aux Syndicats la trésorerie nécessaire, le solde de la subvention ANAH, est préfinancé directement par la SACICAP sur ses fonds propres avant l'achèvement des travaux, qui lui sera remboursé par les Syndicats, dès réception du solde versée par l'ANAH.

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités du préfinancement par la SACICAP d'une partie des aides attribuées :

- 30% de la subvention ANAH, correspondant au solde de la Subvention.
- 100% de la subvention Métropole

dans le cadre de la réalisation de travaux d'urgence dans les parties communes de la copropriété des Syndicats et du remboursement de ce préfinancement à la SACICAP.

**IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **Article 1 - Objet**

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement partiel par la SACICAP des aides financières attribuées par l'ANAH et la Métropole aux Syndicats pour la réalisation des Travaux d'urgence définis à l'article 2 de la présente convention.

## **Article 2 – Périmètre et descriptif des Travaux d'urgence**

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des Travaux d'urgence validé en commission du plan de sauvegarde et confirmé par l'Administrateur Provisoire (annexe 1), ci-après dénommé « **Les Travaux** ».

Les Travaux à considérer ici sont ceux afférents aux parties communes générales et celles des bâtiments C, E, F, G et H du Parc Corot, placés sous la gestion de l'Administrateur Provisoire, représentant le syndicat principal et les syndicats secondaires conformément aux ordonnances du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

La liste des Travaux et leur montant estimatif ont été présentés et validés par la Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot en date du 19 mars 2019.

<b>Gros Œuvre</b>	
Voirie et Réseaux Divers (VRD)	Parties communes générales
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
<b>Toiture-Terrasse</b>	
Réfection étanchéité et isolation toiture -terrasse	Bât. G17, G18
<b>Plomberie</b>	
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.	Bât. C, E, F, G, H
<b>Lutte contre l'incendie</b>	
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
<b>Ascenseur</b>	
Réparations hors contrat d'entretien	Bât. C,

Le montant de ces Travaux y compris les honoraires techniques (Maitrise d'Œuvre, Assurance Dommage Ouvrage) sont estimés à **1 462 762.58 € HT – 1 671 452.39 € TTC**.

### **Article 3 – Financement des Travaux et Préfinancement des subventions par la SACICAP**

#### **Article 3-1. Financement des Travaux :**

La commission de plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot, du 19 mars 2019, a validé le financement à 100% du montant TTC des Travaux pour chaque bâtiment.

Le montant des subventions octroyées aux Syndicats s'élève à **1 705 763 €**.

La différence entre le montant des travaux et le montant des aides octroyées s'explique par la prise en compte par l'ANAH du coût des assurances dommages-ouvrages. L'ANAH, par ses statuts, ne peut financer que des travaux. En conséquence, le coût des assurances DO sont prises en charge par la Métropole. Il convient donc d'écarter le montant accordé par l'ANAH à la part préfinancée et supportée par la SACICAP, comme mentionné dans le tableau des financements figurant à l'article 3-2.

L'ANAH, par courriers datés du 15 mars 2019, a notifié à chaque Syndicat le montant des aides accordées pour les Travaux, s'élevant à **1 462 763 €**. (Annexe 2).

Une avance, correspondant à 70% des subventions accordées, soit 1 023 934,10 €, sera versée directement par l'ANAH aux Syndicats avant le démarrage des travaux.

Le solde restant, soit 438 828,90 € (30% des subventions), sera versé par la SACICAP aux Syndicats au titre de préfinancement, avant l'achèvement des travaux suivant le plan de trésorerie annexé.

La Métropole a validé, lors du conseil métropolitain du 20 juin 2019, le montant des aides apportées aux Syndicats pour les Travaux, s'élevant à **243 000 €**.

Dans les conventions de financement signées avec les Syndicats, il est prévu que la Métropole verse ses subventions directement à la SACICAP (annexe 3).

La ventilation des subventions arrêtées et notifiées, est détaillée par syndicat de copropriétaires sur le plan de financement (annexe 4).

#### **Article 3-2. Préfinancement des subventions :**

Compte tenu du versement par l'ANAH d'une avance de subvention à hauteur de 70% du montant accordé, le préfinancement des subventions porte exclusivement sur le delta résiduel, détaillé ci-dessous :

<b>Répartition du préfinancement</b>	
Subvention Métropole	243 000.00 €
Solde subvention ANAH	438 828.90 €
<b>Total</b>	<b>681 828.90 €</b>

Toutefois, l'avance de l'ANAH et le préfinancement de la SACICAP (soit 1 705 763 €) ne peuvent être supérieurs au montant des Travaux estimés (1 671 452.39 €). La présente convention limite le préfinancement de la SACICAP à **647 518.29 €**, répartis comme suit :

<b>Répartition du préfinancement limité au montant estimé des Travaux</b>	
Subvention Métropole (100%)	243 000.00 €
Solde subvention ANAH	404 518.29 €
<b>Total</b>	<b>647 518.29 €</b>

#### **Article 4 - Engagements de la SACICAP**

##### **Article 4-1 - Définition du Prêt**

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

- Montant maximum : 647 518.29 € - Montant écrêté. Le préfinancement de la SACICAP et l'avance faite par l'ANAH ne peuvent être supérieurs au chiffre des Travaux d'urgence ;
- Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 404 518.29 € pour répondre uniquement au besoin de financement des travaux estimés ;
- Préfinancement de la subvention de la Métropole : 243 000 €
- Taux contractuel : sans intérêt (0%)
- Durée : La totalité du Prêt sera remboursée à la SACICAP dans un délai maximum de 18 mois à partir du premier décaissement effectif du Prêt, et au plus tard au dernier jour de validité de la convention de préfinancement sous réserve de réalisation complète des Travaux, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 9.
- La Métropole accepte expressément que le montant de son financement soit versé à la SACICAP de Provence, en remboursement du préfinancement réalisé par la SACICAP aux Syndicats. A ce titre la Métropole s'engage à régler à la SACICAP directement toute somme dont elle est redevable aux Syndicats.
- L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'assemblée générale des copropriétaires des Syndicat pour donner procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement la subvention de la Métropole (annexe 1).

##### **Article 4-2 – Modalités de remboursement du Prêt**

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté par les Syndicats, suivant le plan de trésorerie prévisionnel (annexe 5).

Le préfinancement de la subvention Métropole sera remboursé, au fur et à mesure de l'avancement des travaux justifiant le versement de l'acompte de la subvention de la Métropole, directement à la SACICAP de Provence, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues.

Le préfinancement du solde de la subvention ANAH sur les fonds propres de la SACICAP sera remboursé par les Syndicats à l'achèvement des travaux et dès réception des fonds versés par l'ANAH sur les comptes Travaux.

Afin de permettre aux Syndicats de tenir une comptabilité conforme au plan comptable règlementaire, la SACICAP s'engage à fournir à l'Administrateur Provisoire l'ensemble des justificatifs permettant de vérifier le bon encaissement de la subvention accordée par la Métropole au Syndicat et versée directement sur le compte de la SACICAP.

### **Article 4-3 - Modalités de versement du Prêt**

Le premier versement du Prêt devrait intervenir suivant le plan de trésorerie prévisionnel (annexe 5), soit avant le démarrage des Travaux programmé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

A défaut de respect de la date de démarrage des travaux, la SACICAP aura la faculté de résilier la convention, dans les conditions prévues à l'article 12 des présentes, et sera déchargée de son engagement d'effectuer l'Avance.

Le versement de la totalité du Prêt devrait intervenir au plus tard dans les 18 mois, à compter du premier décaissement effectif, sur les comptes Travaux spécialement ouverts à cet effet par les Syndicats.

En cas de non réalisation des conditions requises pour le déblocage, la SACICAP aura la faculté de réduire le montant du Prêt aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par lettre recommandée avec avis de réception aux Syndicats et ne pourra être tenue de débloquer le solde.

Le prêt relatif à la bonne exécution des Travaux estimés, et objet de la présente convention, soit 647 518.29 €, sera versé en fonction des besoins en trésorerie de l'opération (cf annexe 5).

Le 1<sup>er</sup> déblocage d'un montant de 243 000€ (correspondant à 100% de la subvention Métropole) sera versé avant le démarrage des travaux.

Le second déblocage, d'un montant de 404 518.29 € sera débloqué à 70 % d'avancement des travaux pour répondre au besoin de trésorerie des Syndicats.

Les débloquages du Prêt par la SACICAP, interviendront dans les 8 jours à compter des demandes écrites des Syndicats, validées et visées par les services de la Métropole ou par l'opérateur désigné par cette dernière le cas échéant, sur les comptes Travaux (RIB complet à joindre à la demande) :

	IBAN
Syndicat principal	FR4540031009400000458711Y52
Syndicat secondaire Bât. C	FR3040031009400000458712Z19
Syndicat secondaire Bât. E	FR3440031009400000458713A13
Syndicat secondaire Bât. F	FR1940031009400000458714B77
Syndicat secondaire Bât. G	FR0440031009400000458715C44
Syndicat secondaire Bât. H	FR8640031009400000458716D11

A défaut de respect de ces conditions, la SACICAP pourra refuser le déblocage des fonds.

Toutes les opérations de gestion seront réalisées par la SACICAP de Provence pour le compte des SACICAP partenaires, dans le cadre de conventions INTER SACICAP signées en amont du déblocage des fonds.

### **Article 5 - Engagements de l'Administrateur Judiciaire et des Syndicats**

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés suite à l'ordonnance du TGI de Marseille en date du 31 août 2018, du 19 février 2019 pour les syndicats secondaires et 1<sup>er</sup> mars 2019 pour le syndicat principal,

l'Administrateur Provisoire s'engage à assurer la réalisation des Travaux tels que définis par le programme de travaux confirmé dans les procès-verbaux (annexe 1) et repris dans les conventions de financement Métropole annexées (Annexe 3).

L'administrateur Provisoire représentant les Syndicats, s'engage à :

- Ouvrir un compte Travaux au nom et pour chacun des Syndicats et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques liées à l'opération.
- Fournir à la Métropole ou à l'opérateur retenu par la Métropole le cas échéant la possibilité de consulter en ligne les comptes Travaux, ou à défaut lui transmettre mensuellement les relevés détaillés de ces comptes.
- Demander, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues avec la Métropole, le déblocage de l'acompte à hauteur de 50% de la subvention à la Métropole aussitôt que l'avancement du chantier le permet, et le solde des subventions (ANAH et Métropole) dès l'achèvement des Travaux. À cet effet, les Syndicats fourniront aux services de la Métropole ou à l'opérateur missionné par la Métropole, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, en fin de chantier, les procès-verbaux de réception des Travaux ainsi que les décomptes définitifs des entreprises. La SACICAP sera informée en temps réel de l'avancement de ces démarches. L'acompte et le solde de subvention accordée par la Métropole seront versés directement à la SACICAP. S'agissant de la subvention de l'ANAH, les sommes seront versées directement sur le compte des Syndicats ;
- Ce que les Avances versées par la SACICAP servent exclusivement au paiement des Travaux. À cet effet, tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par la Métropole ou par l'opérateur missionné par la Métropole, le cas échéant.
- Effectuer les paiements aux entreprises prestataires, missionnées pour les Travaux réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du Compte Travaux.
- Ne procéder sur le Compte Travaux à aucun prélèvement n'ayant pas pour objet le paiement des Travaux et, d'une manière générale, à ne pas utiliser le Compte Travaux pour désintéresser un tiers créancier de la copropriété.
- Rembourser la SACICAP du montant du préfinancement de la subvention ANAH (404 518.29€), dès réception du solde versé par l'ANAH.
- Fournir aux signataires, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.

En cas de non versement ou de versement partiel des subventions, les Syndicats s'engagent à ce que les sommes prêtées par la SACICAP et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par les Syndicats au plus tard dans les 18 mois à compter du premier versement du Prêt.

#### **Article 6 – Conditions de financement de la Métropole et de l'ANAH**

L'ANAH et la Métropole se sont engagées à soutenir financièrement la réalisation des travaux d'urgence à réaliser par les Syndicats selon les règles définies ou convenues dans le cadre d'une décision du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018 et dans le cadre d'une convention de financement en ce qui concerne la Métropole.

La Métropole a fixé, au préalable, avec chaque Syndicat les modalités de versement des subventions accordées, sur le compte de la SACICAP, dans le cadre d'une convention de financement (annexe 3)

### **Article 6-1. Rappel des principes définis dans les conventions de financement signées entre la Métropole et les Syndicats (Annexe 3)**

Les conventions de financement ont pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des Travaux.

Elles fixent également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions aux Syndicats pour la réalisation de ces travaux.

Les montants prévisionnels des financements des Syndicats suivent la répartition suivante :

<b>Syndicat</b>	<b>Financements prévisionnels</b>
Syndicat Principal	6 000 €
Syndicat Secondaire Bâtiment C	64 500 €
Syndicat Secondaire Bâtiment E	21 400 €
Syndicat Secondaire Bâtiment F	36 400 €
Syndicat Secondaire Bâtiment G	82 900 €
Syndicat Secondaire Bâtiment H	31 800 €
<b>Total</b>	<b>243 000 €</b>

### **Article 6-2. Intervention de la Métropole et modalités de paiement**

Comme indiqué dans l'Article 6 de la convention de financement entre les Syndicats et la Métropole, la Métropole accepte expressément que le montant de son financement soit versé à la SACICAP de Provence, en remboursement du préfinancement réalisé par la SACICAP aux Syndicats.

A ce titre la Métropole s'engage à régler à la SACICAP directement toute somme dont elle est redevable aux Syndicats.

Les versements s'effectueront sur le compte de la SACICAP suivant les demandes d'acompte réalisées par les Syndicats, en fonction des factures payées. Le solde sera également versé directement à la SACICAP à l'achèvement des travaux sur demande des Syndicats.

En complément, l'Administrateur Provisoire accepte que la Métropole verse directement à la SACICAP l'intégralité de la subvention accordée (annexe 1).

La Métropole effectuera le versement des aides financières sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence :

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773

BIC: FRTP 131

CEPAC – 10 Place de la Joliette 13002 MARSEILLE

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

### **Article 6.3 Absence de droits concurrents**

Les Syndicats déclarent et garantissent de n'avoir consenti aucune autre délégation, cession de créance ou gage concernant les sommes indiquées dans l'article 3.2 ci-dessus.

Les Syndicats, la Métropole et l'ANAH déclarent n'avoir reçu aucune opposition à leur accord formalisé (annexes 2 et 3) et s'engagent, en cas de modification, à en informer la SACICAP par écrit, dans les plus brefs délais.

### **Article 7 – Suivi et pilotage des Travaux**

Il est rappelé que la Métropole, en qualité de pilote de cette opération, assure la coordination du dispositif et le contrôle de l'opérateur retenu pour le suivi et l'animation des Travaux, ci-après l'« **Opérateur** ».

L'Opérateur est notamment chargé :

- D'assister les Syndicats représentés par l'Administrateur Provisoire dans le montage financier de l'opération, ainsi que dans toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération.
- D'assister les Syndicats représentés par l'Administrateur Provisoire, dans l'élaboration et l'actualisation du plan de trésorerie de l'opération, ainsi que dans la mise en place et le suivi du dispositif de préfinancement des subventions, en relation avec la SACICAP.
- Dans le cadre du suivi de l'opération, de faire toute diligence pour l'établissement des demandes d'acomptes et de soldes de subventions. La SACICAP sera informée en temps réel de l'ensemble de ces démarches.
- De transmettre à la SACICAP les demandes de versements établis par les Syndicats, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des Travaux au projet.
- De rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8 de la présente.
- De fournir aux signataires de la présente convention, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.

### **Article 8 - Commission de suivi**

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

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

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de travaux seront par ailleurs rapportés devant le Comité de Pilotage et/ou Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la « Résidence Parc Corot ».

Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de Travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, la commission de suivi évaluera l'augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du Syndicat.

La réévaluation du programme de Travaux et des participations financières des parties prenantes fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'avenants aux conventions de financement des Travaux signées avec la Métropole.

### **Article 9 - Durée et prise d'effet**

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

Elle est conclue pour la durée de réalisation des Travaux de la copropriété « Parc Corot » et a pour terme la date du dernier remboursement du Prêt à la SACICAP.

La durée prévisionnelle des Travaux est de 16 mois, à compter de l'ordre de service de démarrage des travaux.

La présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 18 mois à compter du premier versement réalisé au titre du Prêt et prendra fin au plus tard le 31 décembre 2021.

#### **Article 10 - Révision de la convention**

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

#### **Article 11 - Défaillance**

En cas de non-respect par les Syndicats des termes de la présente convention, la Sacicap pourra refuser tout déblocage ou tout nouveau déblocage de fonds au titre du Prêt tant que les termes de la présente convention ne seront pas respectés, ce qui ne remet pas en cause la faculté de la SACICAP de résilier la convention, en prévenant les autres parties de son intention, moyennant un préavis de 30 jours, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **Article 12 : Exigibilité des sommes dues :**

Si au terme des 18 mois à compter du 1<sup>er</sup> versement du Prêt, le Syndicat n'a pas remboursé à la SACICAP l'intégralité des sommes dues et devenues exigibles au titre du Prêt, il reste tenu du règlement de ces sommes jusqu'à complet paiement.

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

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

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

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

#### **Conséquences de l'exigibilité des sommes dues au titre de l'avance ou de la résiliation :**

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre du Prêt de la SACICAP ou en cas de résiliation, les Syndicats restent tenus du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'à complet paiement. Les Syndicats restent, par ailleurs, tenus des engagements pris aux termes de la présente convention visant à la

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

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

#### **Article 13- Résiliation judiciaire :**

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

#### **Article 14 – Contestation et litiges**

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 8 ou du Comité de Pilotage et/ou du Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la « Résidence Parc Corot »

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

Fait en 4 exemplaires originaux, à Marseille, le

**Pour le syndicat principal de la copropriété  
« PARC COROT » et les syndicats secondaires  
des bâtiments C, E, F, G et H.**

**Pour la SACICAP de Provence.**

**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence  
La Présidente ou son représentant**

**Pour la SACICAP Midi Méditerranée.**

#### ***Documents joints en annexes :***

- 1. Ensemble des procès-verbaux des relevés de décisions de l'Administrateur Provisoire pour chacun des Syndicats validant les travaux à réaliser.*
- 2. Courrier de notification à chacun des Syndicats de la subvention estimée par l'ANAH.*
- 3. Conventions de financement conclues entre la Métropole et chacun des Syndicats.*
- 4. Plan de financement de l'opération*
- 5. Plan de Trésorerie Prévisionnel de l'opération*

**Associés :**

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

**Affaire : PARC COROT – SYNDICAT PRINCIPAL**

**C/**  
En collaboration avec : Daniela LOPEZ  
d.lopez@ajassociés.fr /  
Assisté(e) de : Marie-Noëlle TRAORE  
mn.traore@ajassociés.fr /

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

**Administrateur  
judiciaire salarié :**

**Céline PELZER**

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR  
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES  
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

**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**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT SYNDICAT PRINCIPAL » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 1<sup>er</sup> mars 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

**EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Prouration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcoûts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.
- Autorisation aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.
- Appel de provisions pour nettoyage d'office réalisé en juillet 2018 afin de lever l'arrêté d'insalubrité pris par la Ville de MARSEILLE.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 169 998.72 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 68 940.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 84 000.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°3*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;

- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
  - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
  - La Métropole Aix Marseille Provence
- Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
- Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°9 : AUTORISATION DONNEE AUX SERVICES DE LA POLICE MUNICIPALE, NATIONALE ET DE GENDARMERIE D'INTERVENIR SUR LA COPROPRIETE.**

L'Administrateur Provisoire donne autorisation permanente aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

**DECISION N°10 : APPEL DE PROVISIONS POUR LA REALISATION DU NETTOYAGE D'OFFICE EN JUILLET 2018 POUR LEVER L'ARRETE D'INSALUBRITE PRIS PAR LA VILLE DE MARSEILLE**

Afin de reconstituer les fonds affectés au nettoyage d'office de l'ensemble immobilier PARC COROT en juillet 2018, l'administrateur provisoire décide d'appeler, la somme de 22 540.00 € TTC.

Cette somme sera répartie au prorata des tantièmes de charges du bâtiment, appelée en une fois et exigible au 31 mai 2019.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019



**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

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

**Affaire : PARC COROT - BATIMENT C**  
C/

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

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR  
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES  
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maitre Nicolas DESHAYES et de Maitre Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT C » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

**EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Prouration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcoûts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 100 290.36 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 86 688.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 84 660.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°3*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;

- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
  - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
  - La Métropole Aix Marseille Provence
- Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
- Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019



VERSAILLES  
Société par Actions Simplifiée  
RCS : D423719178  
10 Allée Pierre de Coubertin - 78000 Versailles

**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**

**Affaire : PARC COROT - BATIMENT E**  
C/

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

**Administrateur**  
**judiciaire salarié :**

**Céline PELZER**

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR**  
**L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES**  
**DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

**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**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maitre Nicolas DESHAYES et de Maitre Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT E » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

**EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Procuration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcoûts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.
- Mise en place du nettoyage des parties communes (joint devis *annexe n°6*)
- Autorisation aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 22 585.08 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 40 440.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 26 000.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°3*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

- L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;
- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
    - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
    - La Métropole Aix Marseille Provence
  - Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
  - Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°9 : MISE EN PLACE DU NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

L'administrateur Provisoire, à la demande de certains copropriétaires à mandater une société de nettoyage « MERIDIONALE DE NETTOYAGE » afin d'effectuer le ménage dans les parties communes une fois par semaine, pour un montant de 289.84 € TTC par mois.

**DECISION N°10 : AUTORISATION DONNEE AUX SERVICES DE LA POLICE MUNICIPALE, NATIONALE ET DE GENDARMERIE D'INTERVENIR SUR LA COPROPRIETE.**

L'Administrateur Provisoire donne autorisation permanente aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui*

*paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

*Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :*

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019



De :

**Maitre Nicolas DESHAYES**

**Maitre Franck MICHEL**

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@ajassociés.fr

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**

**Affaire : PARC COROT - BATIMENT F**

**C/**

En collaboration avec : Daniela LOPEZ

d.lopez@ajassociés.fr /

Assisté(e) de : Marie-Noëlle TRAORE

mn.traore@ajassociés.fr /

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

Administrateur  
judiciaire salarié :

Céline PELZER

## **PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

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**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT F » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

### **EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Prouration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.
- Mise en place du nettoyage des parties communes (joint devis *annexe n°6*)
- Autorisation aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 44 792.04 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 46 560.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 45 700.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°3*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;

- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
  - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
  - La Métropole Aix Marseille Provence
- Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
- Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°9 : MISE EN PLACE DU NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

L'administrateur Provisoire, à la demande de certains copropriétaires à mandater une société de nettoyage « MERIDIONALE DE NETTOYAGE » afin d'effectuer le ménage dans les parties communes une fois par semaine, pour un montant de 432.84 € TTC par mois.

**DECISION N°10 : AUTORISATION DONNEE AUX SERVICES DE LA POLICE MUNICIPALE, NATIONALE ET DE GENDARMERIE D'INTERVENIR SUR LA COPROPRIETE.**

L'Administrateur Provisoire donne autorisation permanente aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019



**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**

**Affaire : PARC COROT - BATIMENT G**

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

**Administrateur  
judiciaire salarié :**

**Céline PELZER**

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR  
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES  
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

**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**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maitre Nicolas DESHAYES et de Maitre Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT G » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

**EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Prouration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.
- Autorisation aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 60 264.48 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 78 000.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 75 390.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°4*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;

- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
  - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
  - La Métropole Aix Marseille Provence
  
- Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
  
- Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°9 : AUTORISATION DONNEE AUX SERVICES DE LA POLICE MUNICIPALE, NATIONALE ET DE GENDARMERIE D'INTERVENIR SUR LA COPROPRIETE.**

L'Administrateur Provisoire donne autorisation permanente aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019

**AJASSOCIES**  
SELARL d'Administrateurs Judiciaires  
375 av. du Prado - 13008 Marseille  
Tél : 04 91 79 12 29 | mail: marseille@ajassocies.fr

**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**

**Affaire : PARC COROT - BATIMENT H**  
C/

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

MARSEILLE, le 26 avril 2019,

**Administrateur  
judiciaire salarié :**

**Céline PELZER**

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 26 AVRIL 2019 PAR  
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES  
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

**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**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

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

Conformément à l'Ordonnance rendue le 31 aout 2018 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de la copropriété « PARC COROT BATIMENT H » sis à Marseille 13013 sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, en remplacement de Maître Vincent GILLIBERT lui-même désigné en date du 13 janvier 2017.

Par Ordonnance en date du 19 février 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a étendu les pouvoirs de l'Administrateur provisoire, en lui conférant les pouvoirs de l'Assemblée Générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), ainsi que ceux du Conseil syndical, afin de :

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

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

**EXPOSE**

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

- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017
- Ratification du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

- Approbation du budget de l'exercice comptable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission du plan de sauvegarde.
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire aux fins de solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (l'Assurance dommages ouvrages et TVA).
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de solliciter un prêt « avance de subventions » auprès de la SACICAP de Provence, pour un montant correspondant aux subventions allouées pour la réalisation des travaux d'urgences sur l'ensemble immobilier « PARC COROT ».
- Prouration donnée à la SACICAP de Provence pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la Métropole faisant l'objet du préfinancement et donne pouvoir à l'Administrateur Provisoire de signer tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.
- Mandat donné à l'administrateur provisoire aux fins de de solliciter une aide financière auprès de l'ANAH pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.
- Mise en place du nettoyage des parties communes (joint devis *annexe n°6*)
- Autorisation aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

**DECISION N°1 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 pour un montant de 28 434.62 € établi par Me Vincent GILLIBERT.

**DECISION N°2 : RATIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018**

L'Administrateur Provisoire décide de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 58 800.00 € établi par Me Vincent GILLIBERT (*annexe n°1*).

**DECISION N°3 : APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE COMPTABLE POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

L'Administrateur Provisoire décide d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice comptable couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 pour un montant de 58 000.00 € (*annexe n°2*)

**DECISION N°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE L'ANAH POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE VALIDES EN COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE.**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de l'ANAH pour le financement des travaux d'urgence validés en commission de plan de sauvegarde (*annexe n°3*).

**DECISION N°5 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR AUX FINS DE SOLLICITER UNE SUBVENTION AUPRES DE LA METROPOLE POUR LE FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE**

La présente décision donne mandat à l'Administrateur provisoire pour solliciter une subvention auprès de la métropole pour le financement du reste à charge (*annexe n°3*).

**DECISION N°6 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UN PRET AUPRES DE LA SACICAP DE PROVENCE**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour ;

- Solliciter un prêt auprès de la SACICAP de Provence dont le montant ne pourra dépasser la somme des subventions s'élevant à 1 671 600 € versées par :
  - L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
  - La Métropole Aix Marseille Provence
- Accepter les termes et signer la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques » valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale.
- Exécuter toutes les obligations de la « Convention de Préfinancement des Subventions Publiques », étant précisé que les subventions de l'ANAH et de la Métropole seront versées directement sur le compte de la SACICAP de Provence.

**DECISION N°7 : PROCURATION DONNEE A LA SACICAP DE PROVENCE POUR PERCEVOIR DIRECTEMENT LES SUBVENTIONS DE L'ANAH ET DE LA METROPOLE FAISANT L'OBJET DU PREFINANCEMENT.**

L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour Donner procuration à la SACICAP de PROVENCE pour percevoir directement les subventions de l'ANAH et de la métropole, faisant l'objet du préfinancement. L'Administrateur provisoire signera tout acte nécessaire à la cession de subvention correspondante.

**DECISION N°8 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AUX FINS DE SOLLICITER UNE AIDE FINANCIERE AUPRES DE L'ANAH POUR LES SURCOUTS DE GESTION INDUITS POUR LE REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE.**

L'administrateur provisoire dans le cadre du dossier d'aide à la gestion se substitue à l'Assemblée Générale des copropriétaires et sollicite auprès de l'ANAH une aide financière pour les surcouts de gestion induits pour le redressement de la copropriété.

**DECISION N°9 : MISE EN PLACE DU NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

L'administrateur Provisoire, à la demande de certains copropriétaires à mandater une société de nettoyage « MERIDIONALE DE NETTOYAGE » afin d'effectuer le ménage dans les parties communes une fois par semaine, pour un montant de 577.28 € TTC par mois.

**DECISION N°10 : AUTORISATION DONNEE AUX SERVICES DE LA POLICE MUNICIPALE, NATIONALE ET DE GENDARMERIE D'INTERVENIR SUR LA COPROPRIETE.**

L'Administrateur Provisoire donne autorisation permanente aux services de la police municipale, nationale et de gendarmerie d'intervenir sur la copropriété.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.*

*Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.*

*A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées ».*

*Précision : les pouvoirs du Conseil Syndical ayant été dévolus aux Co-Administrateurs Judiciaires, ces derniers n'ont donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de leurs décisions.*

Article 62-8 du décret du 17 mars 1967 :

*« Les décisions prises par l'Administrateur Provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations prévues à l'article 17 du présent décret ».*

A Marseille, le 26 avril 2019





MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018991 Syndicat des copropriétaires PARC COROT  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à **27 160,00 €** constituée :

– d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h



MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.C  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018980 Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.C  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
BAT C  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à 398 951,00 € constituée :

- d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.E  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018981 Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.E  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
BAT E  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à **127 475,00 €** constituée :  
– d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat



Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h

MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.F  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
376 AVENUE DU PRADO  
13008 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018982 Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.F  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
BAT F  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à **217 583,00 €** constituée :

– d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat



Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h



MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.G  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018983 Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.G  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
BAT G  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à **502 651,00 €** constituée :

- d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

MARSEILLE, le 15/05/2019

Affaire suivie par : Christine SENECLAUZE  
Téléphone : 0491284331  
Mail : christine.seneclauze@bouches-du-rhone.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.H  
Messieurs MICHEL et DESHAYES  
130 AVENUE COROT  
13013 MARSEILLE

**Objet : Notification de demande agréée**

Référence dossier : 013018984 Syndicat des copropriétaires PARC COROT BAT.H  
Adresse de l'immeuble : 130 AVENUE COROT  
BAT H  
13013 MARSEILLE

Messieurs,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de réserver au vu du projet présenté une aide estimée à **188 943,00 €** constituée :

– d'une aide pour les travaux

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe.

Vous voudrez bien m'adresser votre demande de paiement avant le 15/05/2022, date d'expiration de votre dossier, faute de quoi la présente décision deviendra caduque. Si la demande d'aide a été effectuée via le service en ligne de l'Anah, la demande de paiement s'effectue de la même manière.

Toute modification envisagée sur la nature ou les conditions de réalisation des travaux doit immédiatement être portée à la connaissance de la délégation de l'Anah. Il en est de même en cas de changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés. En effet, toute modification est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide.

Si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, vous vous exposez au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'Anah pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Xavier MERY

Conseiller Métropolitain Aix-Marseille-Provence  
Délégué à l'Habitat indigne et dégradé et  
à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat



Toute correspondance doit être adressée à la délégation de l'Anah  
Délégation locale des Bouches-du-Rhône

16 RUE ANTOINE ZATTARA  
13003 MARSEILLE  
Téléphone : 0491284080  
Bureaux ouverts au public Accueil sur RV : Mardi et vendredi de 9h à 12h  
Téléphone : lundi et jeudi 13h30-16h30, vendredi 14h-16h

**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<sup>ème</sup> 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.

<b>Gros Œuvre</b>
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).
<b>Plomberie</b>
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
<b>Lutte contre l'incendie</b>
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
<b>Ascenseur</b>
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.



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 aout 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<sup>ème</sup> 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.

<b>Gros Œuvre</b>
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).
<b>Plomberie</b>
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
<b>Lutte contre l'incendie</b>
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
<b>Ascenseur</b>
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<sup>ème</sup> 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.

<b>Gros Œuvre</b>
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
<b>Plomberie</b>
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
<b>Lutte contre l'incendie</b>
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
<b>Ascenseur</b>
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 aout 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<sup>ème</sup> 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.

<b>Gros Œuvre</b>
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).
<b>Toiture-terrasse</b>
Réfection étanchéité et isolation toiture-terrasse au G17et au G18
<b>Plomberie</b>
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
<b>Lutte contre l'incendie</b>
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
<b>Ascenseur</b>
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



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

Pour le syndicat des copropriétaires  
du Parc Corot, bâtiment G

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 G**  
**C/SUBVENTION**

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

**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.

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

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<sup>ème</sup> 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.

<b>Gros Œuvre</b>
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).
<b>Plomberie</b>
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
<b>Lutte contre l'incendie</b>
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
<b>Ascenseur</b>
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 aout 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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.



## 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.

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

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).**

<b>Gros Œuvre</b>	
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
<b>Toiture-Terrasse</b>	
Réfection étanchéité et isolation toiture -terrasse	Bât. G17, G18
<b>Plomberie</b>	
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.	Bât. C, E, F, G, H
<b>Lutte contre l'incendie</b>	
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
<b>Ascenseur</b>	
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

**Annexe 4**  
 Plan de Sauvegarde "Parc Corot"  
 Syndicat Principal + Batiments C, E, F, G, H.  
 Plan de financement des travaux d'urgence

ANNEXE 4

15/07/2019

Cout d'opération	Syndicat Principal		Bâtiment C		Bâtiment E		Bâtiment F		Bâtiment G		Bâtiment H		TOTAL	
	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC
Maitrise d'œuvre - Etude	6 560,00 €	7 872,00 €	78 546,56 €	94 255,87 €	27 520,03 €	33 024,03 €	45 439,67 €	54 527,61 €	97 475,99 €	116 971,20 €	31 462,96 €	37 755,55 €	287 005,21 €	344 406,26 €
Assurance D.O	600,00 €	720,00 €	9 332,16 €	11 198,59 €	2 911,31 €	3 493,57 €	5 013,87 €	6 016,64 €	11 801,22 €	14 161,46 €	4 586,81 €	5 504,17 €	34 245,37 €	41 094,43 €
VRD	20 000,00 €	24 000,00 €											20 000,00 €	24 000,00 €
Gros œuvre maçonnerie			94 080,00 €	107 072,00 €	30 723,60 €	34 949,24 €	61 729,00 €	69 916,10 €	135 483,90 €	154 145,01 €	46 393,50 €	52 771,65 €	368 410,00 €	418 854,00 €
Couverture									40 200,00 €	43 882,50 €			40 200,00 €	43 882,50 €
Menuiserie			38 600,00 €	43 220,00 €	26 000,00 €	29 360,00 €	43 050,00 €	48 495,00 €	81 550,00 €	92 365,00 €	46 600,00 €	52 780,00 €	235 800,00 €	266 220,00 €
Plomberie			81 672,00 €	89 839,20 €	27 300,00 €	30 030,00 €	40 950,00 €	45 045,00 €	95 550,00 €	105 105,00 €	36 600,00 €	40 260,00 €	282 072,00 €	310 279,20 €
Electricité			26 720,00 €	31 584,00 €	13 020,00 €	15 144,00 €	21 400,00 €	24 960,00 €	40 590,00 €	47 028,00 €	23 300,00 €	27 000,00 €	125 030,00 €	145 716,00 €
Ascenseur			70 000,00 €	77 000,00 €									70 000,00 €	77 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>27 160,00 €</b>	<b>32 592,00 €</b>	<b>398 950,72 €</b>	<b>454 169,66 €</b>	<b>127 474,94 €</b>	<b>146 000,84 €</b>	<b>217 582,54 €</b>	<b>248 960,35 €</b>	<b>502 651,11 €</b>	<b>573 658,17 €</b>	<b>188 943,27 €</b>	<b>216 071,37 €</b>	<b>1 462 762,58 €</b>	<b>1 671 452,39 €</b>

Plan de financement	Syndicat Principal	Bâtiment C	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H	TOTAL
Subvention ANAH engagée le 15/05/2019	27 160,00 €	398 951,00 €	127 475,00 €	217 583,00 €	502 651,00 €	188 943,00 €	1 462 763,00 €
Subvention MAMP approuvée au conseil Métropolitain du 20 juin 2019	6 000,00 €	64 500,00 €	21 400,00 €	36 400,00 €	82 900,00 €	31 800,00 €	243 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>33 160,00 €</b>	<b>463 451,00 €</b>	<b>148 875,00 €</b>	<b>253 983,00 €</b>	<b>585 551,00 €</b>	<b>220 743,00 €</b>	<b>1 705 763,00 €</b>

Montant des subventions supérieur à l'estimation des travaux et ramené à

ANAH	1 428 452,39 €
MAMP	243 000,00 €
<b>Total</b>	<b>1 671 452,39 €</b>

**Annexe 5**

Plan de Sauvegarde "Parc Corot"  
Syndicat Principal + Batiments C, E, F, G, H.  
Plan de tresorerie previsionnel des travaux d'urgence

ANNEXE 5

15/07/2019

Coût travaux d'urgence et honoraires estimés		Plan de financement engagé		Montant écartée à l'estimation des travaux d'urgence	
Montant HT	1 462 762,58 €	ANAH	1 462 763,00 €	ANAH	1 428 452,39 €
Tva	208 689,81 €	MAMP	243 000,00 €	MAMP	243 000,00 €
<b>Montant TTC</b>	<b>1 671 452,39 €</b>	<b>Total</b>	<b>1 705 763,00 €</b>	<b>Total</b>	<b>1 671 452,39 €</b>

Préfinancement SACICAP	
	Montant limité à l'estimation des travaux d'urgence
ANAH	404 518,29 €
MAMP	243 000,00 €
<b>Montant du pré financement</b>	<b>647 518,29 €</b>

**Amortissement de l'acompte sur 18 mois**

DEPENSES				FINANCEMENTS VERSES AU SDC				REMBOURSEMENT DU PRÊT A LA SACICAP PAR		
Suivi financier de l'opération			Trésorerie nécessaire	ANAH		Prêt. SACICAP	Trésorerie restante	SDC	MAMP	Reste à percevoir par SACICAP
Acompte démarrage	30%		501 435,72 €	70%	1 023 934,10 €	243 000,00 €	765 498,38 €			243 000,00 €
M	Situation n°1	5%	58 500,83 €				706 997,55 €			243 000,00 €
M+1	Situation n°2	10%	58 500,83 €				648 496,72 €			243 000,00 €
M+2	Situation n°3	15%	58 500,83 €				589 995,88 €			243 000,00 €
M+3	Situation n°4	20%	58 500,83 €				531 495,05 €			243 000,00 €
M+4	Situation n°5	25%	58 500,83 €				472 994,21 €			243 000,00 €
M+5	Situation n°6	30%	58 500,83 €				414 493,38 €			243 000,00 €
M+6	Situation n°7	35%	58 500,83 €				355 992,55 €			243 000,00 €
M+7	Situation n°8	40%	58 500,83 €				297 491,71 €			243 000,00 €
M+8	Situation n°9	45%	58 500,83 €				238 990,88 €			243 000,00 €
M+9	Situation n°10	50%	58 500,83 €				180 490,05 €			243 000,00 €
M+10	Situation n°11	55%	58 500,83 €				121 989,21 €		121 500,00 €	121 500,00 €
M+11	Situation n°12	60%	58 500,83 €				63 488,38 €			121 500,00 €
M+12	Situation n°13	65%	58 500,83 €				4 987,55 €			121 500,00 €
M+13	Situation n°14	70%	58 500,83 €			404 518,29 €	351 005,00 €			526 018,29 €
M+14	Situation n°15	75%	58 500,83 €				292 504,17 €			526 018,29 €
M+15	Situation n°16	80%	58 500,83 €				234 003,33 €			526 018,29 €
M+16	Situation n°17	85%	58 500,83 €				175 502,50 €			526 018,29 €
M+17	Situation n°18	100%	175 502,50 €		404 518,29 €		404 518,29 €	404 518,29 €	121 500,00 €	
<b>Total</b>			<b>1 671 452,39 €</b>	<b>1 428 452,39 €</b>		<b>647 518,29 €</b>		<b>647 518,29 €</b>		