

- 7 NOV. 2023

22/12391

## ORDONNANCE



Nous, ..... **Laëtitia UGOLINI**  
**Vice-présidente**..... de TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE,

VU la requête qui précède, les pièces jointes et les motifs exposés,

VU l'Ordonnance du **23 novembre 2022** désignant la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO prise en la personne de Maitre **Frédéric AVAZERI** en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété 13 RUE KLEBER, sise à MARSEILLE

VU la Loi du 10 juillet 1965, le décret du 17 mars 1967 et l'arrêté du garde des Sceaux du 8 octobre 2015,

VU le rapport ci-annexé décrivant les diligences accomplies par l'Administrateur Provisoire,

ATTENDU que la demande nous paraît juste et fondée,

RENOUVELONS pour une nouvelle durée de ..... **12** ..... mois la mission d'Administrateur Provisoire conduite par la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO prise en la personne de Maitre Frédéric AVAZERI en qualité d'administrateur provisoire au visa de l'article 29-1 de la SDC 13 RUE KLEBER, sise à MARSEILLE,

Et de même suite,

FIXONS à titre d'acompte la somme de ..... **6976,94** ..... Euros H.T. soit ..... **8372,33** ..... Euros T.T.C.,

DISONS que la présente ordonnance devra être notifiée par la SCP AVAZERI-BONETTO :

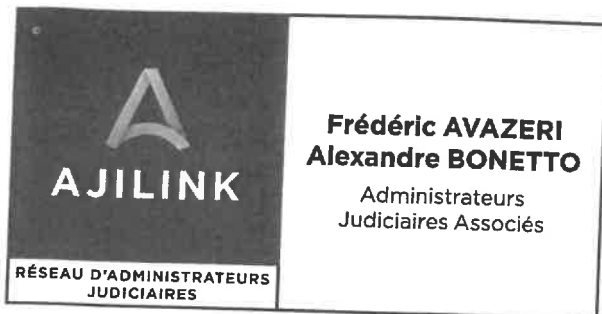
- Aux copropriétaires

ORDONNONS le dépôt de la présente au Greffe de notre Tribunal,

Fait à Marseille, le **7/11**







LE GREFFIER DE LA  
9<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
- 6 NOV. 2023  
REÇU LE

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
MARSEILLE**

V/Réf : 22/01958  
N/Réf : FA/JBE/LFR  
Dossier n°4620  
COPROPRIÉTÉS 29-1 :  
**SDC 13 RUE KLEBER**  
PROC. PROCEDURES

**REQUETE AUX FINS DE PROROGATION DE MISSION ET  
TAXATION DES HONORAIRES DE L'ADMINISTRATEUR**

Madame La Vice-Présidente,

Le soussigné, **Frédéric AVAZERI**, membre de la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO, domicilié  
23/29 rue Haxo - 13001 MARSEILLE,

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER**

Que par Ordonnance du 23 novembre 2022 rendue par le Tribunal de Céans, il a été désigné  
en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété 13 RUE KLEBER, sise à MARSEILLE  
avec la mission suivante :

*DE PRENDRE LES MESURES NECESSAIRES AU RETABLISSEMENT DU  
FONCTIONNEMENT NORMAL DE LA COPROPRIETE*

Que je vous prie de trouver annexé à la présente requête, le rapport de diligence des missions  
accomplies par le soussigné,

Que la mission du requérant prenant fin le 23/11/2023, il y a lieu de la proroger pour la  
période qu'il vous plaira afin de permettre au requérant de mener cette mission à son terme,

Que la copropriété disposant de 17 lots, il conviendra d'appliquer la rémunération applicable  
pour les dossiers de copropriété au visa de l'article 29-1 et de l'arrêté du 8 octobre 2015 du  
garde des Sceaux pour la période du **23.11.2022 au 23.11.2023**, et notamment :

SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO – Administrateurs Judiciaires Associés

Siège social : 23/29 rue Haxo 13001 MARSEILLE - Tél. : 04 91 54 06 87  
Etude d'Aix-en-Provence : 298 Avenue du club hippique 13090 AIX-EN-PROVENCE - Tél. : 04 42 20 59 32  
Etude de Manosque : 264 rue Berthelot 04100 MANOSQUE - Tél. : 04 92 79 84 70  
Email : avazeri-bonetto@ajilink.fr – [www.ajilink.fr](http://www.ajilink.fr)

**AJILINK - RÉSEAU D'ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES**



Droit fixe de 10 euros HT * 12 mois * 17 lots	2 040.00 euros HT
Droit fixe	1 500.00 euros HT
Réunion informelle le 01/12/2022	200.00 euros HT
Réunion informelle le 23/01/2023	200.00 euros HT
Réunion informelle le 05/06/2023	200.00 euros HT
Procédure de recouvrement des charges : SAME DRISS	450.00 euros HT
Procédure de recouvrement des charges : BOURIAHI SALAH	450.00 euros HT
Procédure de recouvrement des charges : IND BENAMMAR-BOUAZA	450.00 euros HT
A compter de la 5 <sup>em</sup> délibération droit fixe de 300 euros HT	300.00 euros HT
Droit proportionnel de 3.5 % calculé sur le montant HT des dépenses courantes (budget inférieur à 15 000 euros sur l'exercice 2023) : 1 673.16 x 3%	58.56 euros HT
Droit proportionnel calculé sur le montant total HT des travaux non compris dans le budget prévisionnel : 1 910.00 x 2%	38.20 euros HT
Débours	1 090.18 euros HT
TOTAL HT	6 976.94 euros HT
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 372.33 EUROS TTC</b>

Soit un total de 6 976.94 €uros H.T., dont 1 090.18 €uros H.T. de frais, soit **8 372.33 €uros T.T.C.** dont vous trouverez ci-joint le détail pour la période du **23.11.2022 au 23.11.2023**,

Que conformément à l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967, alinéa II ; le requérant peut percevoir un acompte à valoir sur sa rémunération,

Que la mission du requérant prenant fin le 23/11/2023, il y a lieu de la proroger pour la période qu'il vous plaira afin de permettre au requérant de mener cette mission à terme,

**C'est pourquoi** le requérant prie qu'il vous plaise, Madame La Vice-Présidente, de bien vouloir proroger sa mission pour la période qui vous plaira et fixer à titre d'acompte à valoir sur sa rémunération la somme de 6 976.94 euros H.T., dont 1 090.18 euros H.T. de frais, soit **8 372.33 euros T.T.C.** pour la période du **23.11.2022 au 23.11.2023**, à la charge

Dire s'il y a lieu à notification,

SOUS TOUTES RESERVES  
ET FEREZ JUSTICE.

Fait à MARSEILLE, le 25 octobre 2023

L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

**Frédéric AVAZERI**



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE N° RG : N° RG 22/01958 - N° Portalis DBW3-W-B7G-2W3D  
DESIGNANT UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE  
(Article 29-1 – Loi du 10 Juillet 1965)

Nous, Vincent GORINI, Premier Vice-Président au Tribunal judiciaire de Marseille,

Vu la requête qui précède du **S.D.C. IMMEUBLE 13 RUE KLEBER 13003 MARSEILLE**, représentée par son Syndic le Cabinet CITYA CARTIER, ayant pour Avocat Maître Philippe CORNET de la SELARL C.L.G., avocats au barreau de MARSEILLE, et les pièces jointes à l'appui,

Vu les articles 29-1 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 tels que modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et les articles 62-1 et suivants du décret du 17 mars 1967 tels que modifiés par la loi du 17 août 2015;

Vu la requête présentée par le syndic de l'immeuble et communiquée au Procureur de la République le 23 Novembre 2022

Vu l'avis du procureur de la République en date du 23 Novembre 2022

Attendu qu'il résulte des pièces transmises que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis et/ ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

Qu'il y a lieu en conséquence de faire droit à la requête, les circonstances visées ci-dessus justifiant qu'il soit dérogé au principe du contradictoire;

**DÉSIGNONS en qualité d'administrateur provisoire :** la SCP *Aj. Lutz* (lire en la personne de  
*M. Fédéric Avogadro*

pour l'immeuble sis : **13 RUE KLEBER 13003 MARSEILLE**

Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété;

**DISONS** qu'à cette fin, l'administrateur dispose de tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité, de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 et du conseil syndical.

**DISONS** que la durée de la mission est fixée à 12 mois à compter de son acceptation;

**DISONS** que l'administrateur devra à l'issue des 6 premiers mois de sa mission, déposer un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente.





**DISONS** que l'administrateur provisoire devra notifier la présente ordonnance aux copropriétaires dans un délai d'un mois à compter de ce jour suivant les modalités prévues à l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967,

**RAPPELONS** que s'agissant d'une ordonnance sur requête, la communication sus-visée devra préciser que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci;

**DISONS** qu'en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965, une copie de l'ordonnance de désignation est adressée par le greffe du tribunal judiciaire au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné.

**DISONS que la présente ordonnance devra être notifiée à l'administrateur désigné par le demandeur requérant.**

**DISONS** que les frais de la présente instance seront employés en charge de copropriété.

**DISONS** qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.

**DISONS** que la présente décision est exécutoire sur minute.

Fait à Marseille.

le Mercredi 23 Novembre 2022





**CORNET - LE BRUN - GASSEND -  
CHARBONNEL - GERSON SAVARESE**

**Société d'Avocats**

45 cours Gouffé - 13006 MARSEILLE  
Tél : 04 91 15 76 90 - Fax 04 91 15 76 99  
contact@cornet-lebrun.com

Affaire : CITYA CARTIER - SDC 13 KLEBER  
Dossier n° : 66232-1/4  
Tribunal Judiciaire de Marseille

Reçu le 22/11/2022

**REQUETE AUX FINS DE DESIGNATION  
D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE  
(Article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965)**

à

**Madame ou Monsieur le Président  
du Tribunal Judiciaire de Marseille**

- **Le Syndicat des Copropriétaires 13 rue Kleber - 13003 Marseille représenté par son Syndic en exercice le CABINET CITYA CARTIER, CABINET dont le siège social est 66 Avenue du Prado 13006 MARSEILLE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

**Ayant pour avocat, Maître Philippe CORNET représentant la SELARL CORNET - LE BRUN - GASSEND - CHARBONNEL - GERSON SAVARESE, Avocat au Barreau de Marseille demeurant 45 cours Gouffé 13006 MARSEILLE.**

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Il y a lieu d'indiquer que le cabinet CITYA CARTIER est le syndic de l'immeuble sis 13 rue Kleber - 13003 Marseille, composé de 10 copropriétaires.

Par arrêté de mise en sécurité du 16 septembre 2021, la ville de Marseille a enjoint les copropriétaires d'entreprendre des travaux dans un délai de 10 mois (page 14), arrêté modifié le 3.10.2022.

Les travaux ont été votés par Assemblées générales dont la dernière en date 7 avril 2022.

Pour autant les sommes relatives aux travaux n'ont pas été versées par les copropriétaires au point que la balance des copropriétaires affiche un solde débiteur de 92 063,58 €.



Le syndic n'est donc plus en mesure d'exécuter sa mission de conservation de l'immeuble.

L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic,... »

En conséquence, la requérante est bien fondée à solliciter que soit ordonnée par voie de requête la désignation d'un administrateur provisoire aux fins de permettre le redressement de la situation et ce conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 complétés par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, et de l'article 62-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 15 février 1995 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

### **C'est pourquoi**

Il vous est demandé, Madame ou Monsieur le Président, de

- dire la requérante recevable et bien fondée en son action,
- De désigner tel administrateur judiciaire en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue de la Joliette, pour une durée de douze mois qui pourra, en cas de besoin, être prorogée par ordonnance rendue sur simple requête de l'administrateur. *rue Kleber*
- Dire que cet administrateur provisoire aura mission de gérer et administrer le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 16 boulevard des Dames et 13 rue de la Joliette, avec les pouvoirs les plus étendus conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 complétés par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, et de l'article 62-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 15 février 1995 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 précitée, et l'autoriser à cette fin à se faire assister de toute personne compétente de son choix.



- Dire qu'il disposera des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au Président procéder à la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

Fait à Marseille, le

22 / 11 / 2022



Pièces à l'appui de la requête :

- Balance des copropriétaires au 18.10.2022
- Procès-verbal d'assemblée générale des 29.11.2021, 7.04.2022
- Contrat de syndic
- Arrêtés de mise en sécurité des 3.10.2022







**Frédéric AVAZERI**  
**Alexandre BONETTO**

Administrateurs  
Judiciaires Associés

Vu  
Laëtitia UGOLINI  
Vice-présidente

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE**  
**MARSEILLE**  
9<sup>ème</sup> Chambre  
25 Rue Edouard Delanglade  
13006 MARSEILLE

**N RG : 22/01958**

N/Réf : FA/JBE/LFR

Dossier n°4620

COPROPRIÉTÉS 29-1 :

**SDC 13 RUE KLEBER**

FORM. - FORMALITES

## RAPPORT DE DILIGENCES

Madame La Vice-Présidente,

Le soussigné, **Frédéric AVAZERI**, membre de la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO, domicilié 23/29 rue Haxo - 13001 MARSEILLE,

### **A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER**

Par Ordonnance du 23 novembre 2022 rendue par le Tribunal de Céans, il a été désigné en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété 13 RUE KLEBER, sise à MARSEILLE avec la mission suivante :

*✓ DE PRENDRE LES MESURES NECESSAIRES AU RETABLISSEMENT DU FONCTIONNEMENT NORMAL DE LA COPROPRIETE*

*Le soussigné tient à rappeler le contexte :*

Par arrêté de mise en sécurité du **16 septembre 2021** et du **5 novembre 2021**, la ville de Marseille a enjoint aux copropriétaires d'entreprendre des **travaux d'urgence** dans un délai de 10 mois afin de sécuriser l'immeuble.

**L'immeuble est depuis l'évacuation du 29 octobre 2021 interdit de toute occupation.**

SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO – Administrateurs Judiciaires Associés

Siège social : 23/29 rue Haxo 13001 MARSEILLE - Tél. : 04 91 54 06 87

Etude d'Aix-en-Provence : 298 Avenue du club hippique 13090 AIX-EN-PROVENCE - Tél. : 04 42 20 59 32

Etude de Manosque : 264 rue Berthelot 04100 MANOSQUE - Tél. : 04 92 79 84 70

Email : avazeri-bonetto@ajilink.fr – [www.ajilink.fr](http://www.ajilink.fr)

**AJILINK - RÉSEAU D'ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES**



Par arrêté modifié du **3 octobre 2022**, suite à la réalisation des travaux d'urgence, les travaux définitifs seront imposés sous un nouveau délai de 24 mois au syndicat par le service des immeubles de la ville de Marseille.

Les travaux ont été votés par l'Assemblée générale en date du **7 avril 2022** et confiés à la **société PROTECH pour 129 629,5 euros**.

La maîtrise d'œuvre est assurée par le cabinet d'architectes, **JC CONSULTING**.

**Les opérations portent notamment sur le renforcement des planchers haut des caves, le confortement des poutres et des planchers des différents étages, le renforcement de la cage d'escalier et la courette intérieure.**

Pour autant les sommes relatives aux travaux n'ont pas été versées par les copropriétaires au point que la balance des copropriétaires affichait un solde débiteur de **92 063.58 euros** au 25/1/2022.

Le syndic n'était donc plus en mesure d'exécuter sa mission de conservation de l'immeuble.

C'est dans ce contexte que le soussigné a été désigné à la requête du **cabinet CITYA, syndic de gestion**.



# 1. PRESENTATION DE LA COPROPRIETE :

## 1.1 Situation géographique :

La copropriété est située dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille





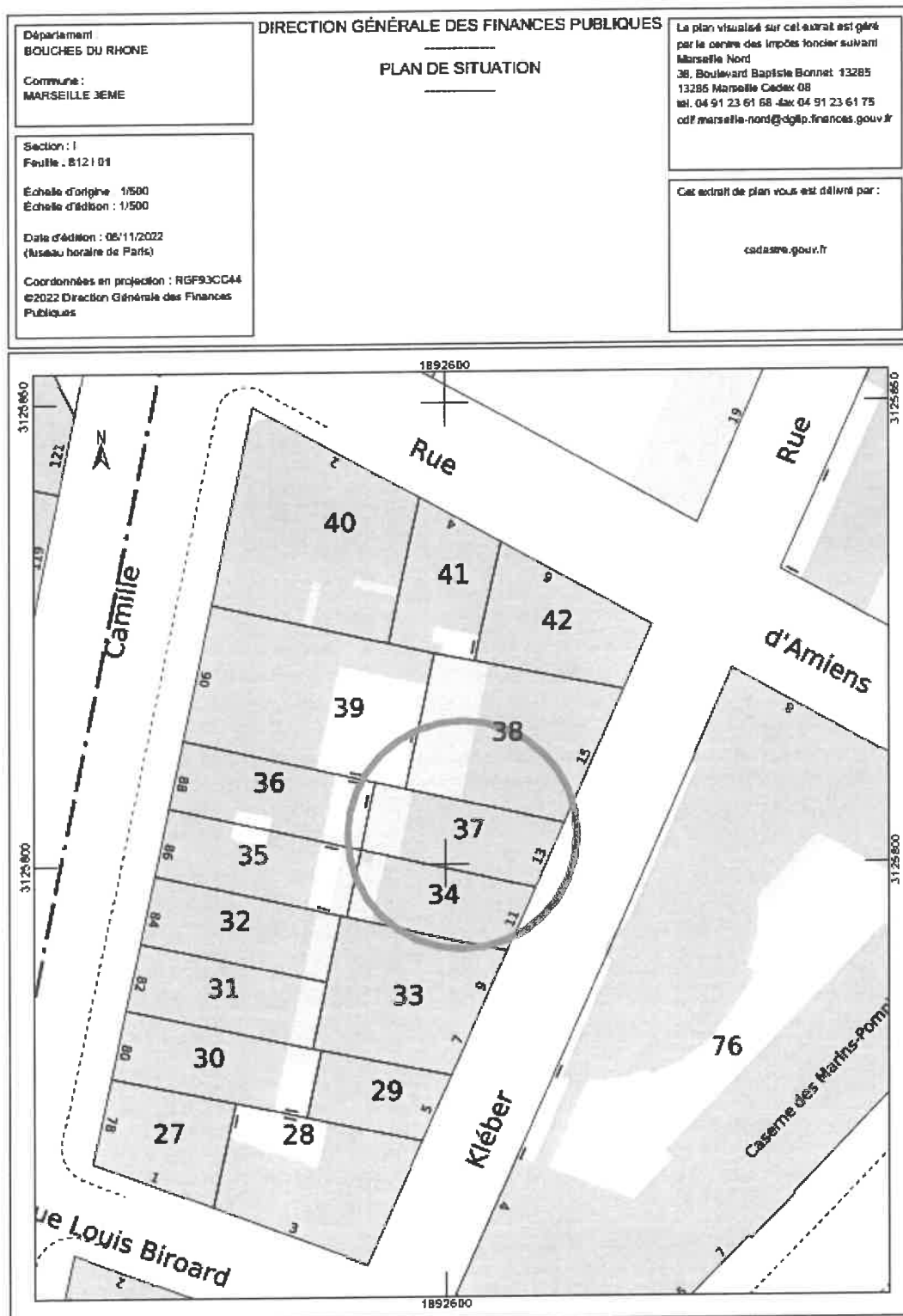






## 1.2 Parcelle cadastrale

La copropriété figure au plan cadastral de la commune de Marseille sous les références suivantes : 812 I 37.





### **1.3 Description de l'immeuble :**

Cette copropriété comprend 17 lots (R+5) se décomposant ainsi :

- 6 caves
- 1 Local
- 10 appartements

La copropriété est composée de 10 copropriétaires

## **2. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES :**

### **2.1 Ancien syndic en exercice**

Le Cabinet CITYA, dont le siège social est situé 66 Avenue du Prado à MARSEILLE 13006 a été syndic dudit immeuble.

### **2.2 Règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété, a été établi le 27 octobre 1952 par-devant Maître Jacques MAUBE, notaire à MARSEILLE.

### **2.3 Répartition des tantièmes**

Les charges de la copropriété se décomposent ainsi :

- Charges générales

### **2.4 Membres du Conseil Syndical**

La copropriété dispose de deux membres du conseil syndical :

- Mr AYNETO Francis
- Mr MONTCHOVET Séraphin

### **2.5 Contrats en cours**

Assurance :	Le bureau centrale de tarification a été saisi, commission en octobre
Eau :	SEMM
Compteurs divisionnaires + relevés :	LA GENERALE INDUSTRIELLE
Electricité des parties communes :	ENGIE
Archives de la copropriété :	PRO ARCHIVES



### **3. DEROULEMENT DE LA MISSION :**

#### **3.1. Formalité :**

L'ordonnance du 23/11/2022 a été notifiée aux copropriétaires par lettre recommandée le 28/11/2022

Conformément à l'article 29-4 de la Loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 62-17 du décret du 17 Mars 1967, un avis de l'Ordonnance a été publié :

- Le 10 et 11 décembre 2022 au Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales,
- Le 2 décembre 2022, dans un journal d'annonces légales, LES NOUVELLES PUBLICATIONS

#### **3.2. Envoi des éléments du dossier**

Le cabinet CITYA CARTIER était le syndic de cet immeuble, je l'ai donc sollicité afin de lui demander les documents nécessaires à l'accomplissement de ma mission.

La totalité des archives a été remise le 13 décembre 2022.

### **4. INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES**

La comptabilité du syndicat des copropriétaires est tenue conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005, sur mon logiciel métier spécifique.

Par conséquent, j'ai pu :

- ✓ Effectuer la reprise comptable de l'ensemble des soldes arrêtés au **25/11/2022** selon le grand livre comptable transmis par le cabinet CITYA CARTIER.
- ✓ Procéder aux rapprochements bancaires.
- ✓ Lancer les appels des fonds trimestriels prévus aux budgets prévisionnels de provisions sur charges courantes dont **le budget 2023 s'élève à 13 000 €.**
- ✓ Enregistrer et régler les factures reçues.

#### Informations comptables :

Cette copropriété est constituée de 17 lots et de 10 copropriétaires.

L'exercice comptable court du 01/01 au 31/12 de chaque année, la dernière répartition effectuée est celle de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Le bilan comptable affiche à ce jour un **solde copropriétaires débiteurs de 77 274.20,00 euros.**

Cette situation provient des appels de fonds travaux réalisés par l'ancien syndic pour un total de 157 279.04 euros, dont principalement l'appel de provision « TRAVAUX STRUCTURELS » de 134 186,46 euros



Banque :

Au 26/10/2023, la trésorerie disponible de la copropriété est de **82 794.33 euros.**

## **5. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

Je me suis attaché à administrer ce syndicat des copropriétaires conformément à l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, et notamment :

- Procéder à la clôture du compte auprès de la Banque Palatine
- Organiser une réunion informelle avec les copropriétaires le 01/12/2022
- Rattacher la copropriété via le registre d'immatriculation.
- Adresser aux copropriétaires débiteurs des lettres de relance.
- Prendre attache avec le service de sécurité des immeubles afin de les informer de la désignation du soussigné en qualité d'Administrateur Provisoire
- Organiser une réunion informelle avec les copropriétaires le 23/01/2023
- Adresser des mises en demeure aux copropriétaires débiteurs
- Adresser des lettres de relance aux copropriétaires débiteurs
- Prendre attache avec Maître CORNET afin d'initier les procédures de recouvrement des charges auprès des copropriétaires débiteurs
- Prendre une délibération afin de désigner un conseil syndical
- Relancer URBANIS pour organiser un rendez-vous dans le cadre du dossier ANAH
- Prendre une délibération afin de modifier le budget pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023
- Prendre une délibération afin d'approuver le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- Déposer un rapport intermédiaire,
- Organiser une réunion informelle avec les copropriétaires le 5 juin 2023,
- Saisir le bureau central de tarification afin d'assurer l'immeuble en RC
- Visite avec ELIARIS le 18/09/2023
- Prendre une délibération afin de pouvoir procéder à la saisie immobilière du lot 11 appartenant à Monsieur Driss SAME
- Prendre une délibération afin de valider le devis de la société LES COUVREURS DE PROXIMITE pour la purge du mur pignon,
- Etablir un pré état daté,

## **6. MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble fait l'objet :

- **D'un arrêté de mise en sécurité pris par la Ville de Marseille en date du 16/09/2021 :**

**Ledit arrêté met en demeure les copropriétaires de réaliser les travaux sous 10 mois compte tenu des pathologies suivantes :**

- Effondrement partiel du revêtement des sous-solées d'escalier, et risque de chute de matériaux sur les personnes .
- Enfustages de la volée d'escalier, notamment situés en quart tournant, dégradés, et risque de chute de personnes .
- Traces de dégâts des eaux en murs d'échiffre de la cage d'escalier, et risque de chute matériaux sur les personnes.
- En courette (cheminée intérieure) présence des fissures en biais traversantes en diagonale, décollement du revêtement mural, avec risque de chute de personnes.
- Au même niveau, plancher bas de la salle d'eau, présence d'un devers, et risque de chute de personnes.





- Tommettes descellées, et risque de chute de personnes.

- **D'un arrêté de mise en sécurité d'urgence pris par la Ville de Marseille en date du 05/11/2021.**

**Suite à l'évacuation des occupants par les services de la Ville le 29 octobre 2021** ledit arrêté met en demeure les copropriétaires de prendre toutes mesures propres à assurer **la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent**, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous sous **15 jours** :

- Purge des éléments instables;
- Evacuation des occupants des logements de l'immeuble.

Il est également précisé que les locaux destinés à l'habitation et les caves sont interdits à toute occupation et utilisation.

**Les travaux de mise en sécurité seront attestés par l'entreprise ACM en date du 31 décembre 2021.**

- **D'un arrêté portant modification de l'arrêté de mise en sécurité pris par la Ville de Marseille en date du 03/10/2022.**

**Ledit arrêté met en demeure les copropriétaires de réaliser les travaux définitifs en vue de la mainlevée sous un nouveau délai de 26 mois à compter de l'arrêté du 03/10/2022.**

**L'immeuble reste interdit d'occupation.**

A ce jour le syndicat des copropriétaires reste dans l'attente de la visite du bureau d'étude ELIARIS qui doit rendre son rapport technique dans le cadre de la demande de subvention ANAH.

Ce rapport permettra de connaître le montant des droits ANAH accordés au syndicat et le montant de l'avance sur subvention.

**La visite avec ELIARIS a eu lieu le 18 septembre 2023.**

## **7. PROCEDURES RECOUVREMENT DE CHARGES**

- **Procédure de recouvrement des charges à l'encontre de Mr SAME Driss : débit de 14 708,76 euros.**

Maître CORNET, avocat, a été diligenté par l'ancien syndic le cabinet CITYA afin de recouvrer les sommes dues auprès de Mr SAME.

Par Jugement en date du 22/06/2022, le débiteur a été condamné au paiement de la somme de 5745.99 euros au titre des charges de copropriété dues au 1er octobre 2022.

Maître CORNET a transmis la grosse de cette décision à Me REMUZAT par courrier en date du 22 juin 2022.

Ce dernier a effectué deux règlements de 3500 euros chacun.

Par conséquent, le soussigné va diligenter une nouvelle procédure pour les charges dues postérieurement aux condamnations prononcées par Jugement en date du 22/06/2022.

Une nouvelle mise en demeure sera adressée le 29/12/2022.

Le dossier a été adressé à Maître CORNET le 20 janvier 2023 aux fins d'initier la procédure de



recouvrement des sommes dues postérieurement au jugement rendu le 22 juin 2022, en sollicitant l'aide juridictionnelle.

Le débiteur a été assigné à comparaître à l'audience du Tribunal Judiciaire de Marseille le 29/03/2023.

### **L'affaire a été plaidée le 29/03/2023.**

Jugement du 10/05/2023 qui condamne Monsieur SAME à payer au syndicat des copropriétaires :

- La somme de **11961.58 €** au titre des charges selon comptes arrêtés au 03 février 2023 incluant les provisions sur charges futures jusqu'au 1er octobre 2023, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 28 décembre 2022 sur la somme de 11 157.94€ et à compter de l'assignation délivrée le 16 février 2023 pour le surplus
- La somme de 400 € à titre de dommages-intérêts ;
- La somme de 1 200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.
- Le Tribunal déduit des sommes dues celle de 170.40 € au titre des frais facturés.

Maître CORNET a transmis à Maître ARDIZZONI, Commissaire de Justice le Jugement pour exécution et signification.

Procédure de saisie immobilière lancée.

- **Procédure de recouvrement des charges à l'encontre de Mr BOURIAHI Salah : débit de 12 537,90 euros**

Une mise en demeure a été adressée au débiteur le 29 décembre 2022.

Cette dernière étant restée sans effet, le soussigné a transmis le dossier à Maître CORNET le 20 janvier 2023 aux fins d'initier la procédure de recouvrement des sommes, en sollicitant l'aide juridictionnelle.

**Assignation à l'audience du 12/07/2023, en attente du délibéré.**

- **Procédure de recouvrement des charges à l'encontre de l'indivision BENAMMAR-BOUAZA : débit de 45 985,99 euros**

Une mise en demeure a été adressée aux débiteurs le 7 février 2023.

Cette dernière étant restée sans effet, le soussigné a transmis le dossier à Maître CORNET aux fins d'initier la procédure de recouvrement des sommes, en sollicitant l'aide juridictionnelle.

**Assignation à l'audience du 03/11/2023.**

### **DECLARATION DE CREANCES**

Les créanciers suivants ont été invités à déclarer leurs créances entre mes mains :

- SMR
- SMA ASSAINISSEMENT
- ENGIE
- SAINT PIERRE ASSURANCES
- PRO ARCHIVES



- LA GENERALE INDUSTRIELLE
- OLIVIERI NETTOYAGE

A ce jour le soussigné n'a reçu aucune déclaration de créances.

**Le montant des dettes fournisseurs selon les documents comptables transmis par le cabinet Citya s'élève au 25/11/2022 à la somme de 858.00 euros.**

## **8. CONCLUSIONS**

Au terme de ce rapport, il apparait que la mission de l'administrateur judiciaire au visa de l'article 29-1 se trouve encore justifiée, l'immeuble étant toujours visé par un arrêté de mise en sécurité, impliquant le recouvrement des charges de copropriété pour permettre le financement et la réalisation des travaux de mainlevée.

Telles sont, Madame la Vice-Présidente, les informations qu'il convenait de vous communiquer.

Fait à MARSEILLE, le 6 novembre 2023

L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

**Frédéric AVAZERI**





# Etat des honoraires et frais de l'Administrateur Provisoire

SCP AJILANK AVAZERI-  
BONETTO  
23/29 rue Haxo  
13001 MARSEILLE

4620 SDC 13 RUE KLEBER  
13 RUE KLEBER  
13003 MARSEILLE En COPROPRIÉTÉS 29-1  
Ouverture: 04/11/2022 Nomination :23/11/2022 - N° siren

26/10/2023  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
MARSEILLE  
Professionnel : Frédéric  
AVAZERI  
N° greffe : 22/01958

## Taxation définitive

### Droit fixe (article 4)

Droit fixe	Total HT
	1 500.00

### Gestion courante (article 5)

Nb de lots	Nb de mois	Barème	Total HT
17	12.00	10.00	2 040.00

### Vérification et contestation des créances (article 6)

Nature	Nombre	Barème	Total HT
Nb de créances vérifiées		50.00	0.00
Nb de créances contestées		100.00	0.00

### Requêtes (article 7)

Nature	Nombre	Barème	Total HT
Nb de requêtes aux fins de prorogation de la suspension de l'exigibilité des créances		150.00	0.00
Nb de requêtes aux fins de maintien ou résiliation de contrat		150.00	0.00

### Divers droits fixes (article 8)

Nature	Nombre	Barème	Total HT
Nb de réunions avec le conseil syndical		300.00	0.00
Nb d'instances introduites ou reprises devant une juridiction	3	450.00	1 350.00
Nb de PV établis (au delà de 5)	1	300.00	300.00

### Préparation, convocation et tenue des assemblées générales (article 8)

Nb d'AG tenues	Nb de copropriétaires	Total HT
0	0	0.00

### Etablissement du plan d'apurement des dettes et contestation du plan par les créanciers (article 9)

Nature	Nombre	Barème	Total HT
Nb de lots pour le plan		droit fixe de 0.00	0.00
Nb de contestations du plan		100.00	0.00

### Dépenses courantes de copropriété (article 10)

Dépenses courantes	Budget	Barème	Total HT
1 673.16	13 000.00	1 673,16 x 3,50% = 58,56	58.56

### Travaux exceptionnels ou urgents (article 11)

Nature	Montant	Barème	Total HT
Montant des factures réglées	1 910.00	tranche de 1,00 à 1 910,00 x 2,00% = 38,20	38.20

### Droit sur cession d'actif (article 12)

Nature	Montant	Barème	Total HT
Prix total de cession hors taxe	0.00		0.00

### Droit sur sommes encaissées par les créanciers en cas d'expropriation (article 13)

Nature	Montant	Barème	Total HT
Total encaissé par l'ensemble des créanciers	0.00		0.00

### Tâches accomplies

Description de la tâche effectuée	Nb d'heure	Fonction	Taux horaire	Montant demandé
Reconstitution de la comptabilité du syndicat des copropriétaires				
Gestion administrative et matérielle des sinistres				
Diligences accomplies en cas de mutation d'un lot de copropriété				
Diligences accomplies en vue du recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire				
Actes accomplis en application des dispositions du V de l'article 29-5 et des articles 29-6 à 29-10 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée				
Réunions d'information avec les copropriétaires des 1er décembre 2022, 23 janvier 2023 et 05 juin 2023	3h00	Collaborateur	200,00	600,00

Réunions avec les partenaires publics

Actes accomplis dans le cadre du placement de la copropriété sous administration provisoire renforcée conformément aux dispositions de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée

**Acompte à déduire**

Article	Détail	Acompte		Total
Nature	Montant			Total HT
Acompte pris sur taxes précédentes	0.00			0.00

Article	Détail			Acompte	Total
R. 663-32 - Frais et débours HT	Type (non taxé)	Nb	Total	0.00	1 090.18
	Reprographie	59	4.13		
	Recommandés	4	24.68		
	Maileva : page couleur supplémentaire	173	39.79		
	Maileva : page couleur 1	137	39.73		
	Maileva : RAR page couleur supplémentaire	226	101.70		
	Maileva : RAR page couleur 1	47	77.55		
	Maileva : Affranchissement Simple Grand Compte	126	79.38		
	Maileva : Affranchissement Simple	11	6.38		
	Maileva : Affranchissement RAR	47	227.95		
	Imprimé RAR	4	0.04		
	Affranchissements	5	6.61		
	DEBOURS FACTURE NP260366 LES PUBLICATIONS COMMERCIALES	1	241.12		
	DEBOURS LES NOUVELLES PUBLICATIONS NP260366	1	241.12		

Débours:			1 090.18
Total HT :			6 976.94
Total TVA 20.00% :			1 395.39
Total TTC :			8 372.33