



Frédéric AVAZERI
Alexandre BONETTO

Administrateurs
Judiciaires Associés

COPROPRIETE 3 RUE THIEPVAL.
Procès-verbal de délibérations (ARTICLE 29-1)
Le 10 Octobre 2022

Par Ordonnances du 18/11/2019, du 16/12/2020 et du 30/11/2021 la **SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO** prise en la personne de **Maitre Frédéric AVAZERI** a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la **COPROPRIETE 3 RUE THIEPVAL, sise à MARSEILLE 13005, au visa de l'article 29-1** de Loi du 10 Juillet 1965.

Conformément aux dispositions de cet article, il est confié à **Maitre Frédéric AVAZERI** les pouvoirs de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26.



Après avoir recueilli l'avis des copropriétaires (Article 62-7 du décret du 17 mars 1967), les décisions suivantes sont prises par **Maitre Frédéric AVAZERI**.

Résolution n°1 : Validation protocole transactionnel procédure SCI BMC INVEST

Clé de répartition : charges générales - vote à la majorité simple (art.24)

II EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

La société BMD INVEST est propriétaire du lot 1 au sein de l'immeuble en copropriété sis 3 rue de Thiepval 13005 MARSEILLE. Par assignation en date du 11 juin 2021 le syndicat des copropriétaires a diligenté une procédure en recouvrement de charges impayées représentant en principal la somme de **30 881.71 arrêtee au 31 décembre 2022** avec intérêts au taux légal à compter du 23 avril 2021, date de la mise en demeure, outre la somme de 2 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

La société BMD INVEST souhaite depuis une assemblée générale du 17 février 2005 qui avait autorisé la scission de la partie de terrain (sur laquelle se trouve un bâtiment à l'état de ruine) constituant son lot, sortir de la copropriété, mais cette assemblée a fait l'objet d'une annulation par un arrêt de la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 17 mars 2016, si bien lue cette société reste propriétaire d'un lot qu'elle a détruit alors que la décision d'assemblée générale n'était pas définitive.

Ce litige a conduit la société BMD INVEST à cesser totalement le paiement des charges pourtant dues, son lot étant **pourvu de 500/1000** -ème paralysant ainsi le fonctionnement de la copropriété.

Depuis 2009 **aucun règlement n'a été enregistré par le syndicat des copropriétaires.**

Afin de tenir compte des réclamations de la SCI relatives à l'eau répartie sur la base des

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

A J I L I N K - RÉSEAU D'ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES

tantièmes en raison de l'absence de compteurs divisionnaires et compte tenu du fait que la SCI n'utilise pas ce service, Maître AVAZERI a procédé **à une régularisation de l'imputation de l'eau depuis 2009 au lot N°1 soit 584.49 passés au crédit du compte (1168 X 500/1000èmes).**

Cette répartition a été approuvée par Maître Frédéric AVAZERI lors de la délibération du 12.02.2022 tel que cela est prévu en matière d'administration provisoire en vertu de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En tout état de cause les parties sont convenues de se rapprocher et de trouver une issue amiable à leur différend. Le dernier décompte produit aux débats arrêté **au 31 mars 2022** faisait apparaître un solde débiteur de **26.102,70 €.**

Maître Frédéric AVAZERI ès qualités a accepté contre paiement immédiat à la signature du présent protocole de la somme de 20.000 €, de mettre les comptes à zéro à compter de cette date. Les frais d'assignation se sont élevés à la somme de 54.78 euros.

Afin de compenser les frais irrépétibles, **il est convenu le paiement de la somme de 800 euros.** Ainsi, et en contrepartie du respect de l'engagement de payer la somme de 20.000 € arrêtée au 31 mars 2022 augmentée des frais d'assignation de 54.78 € et de la somme de 800 € au titre des frais irrépétibles, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 rue THIEPVAL **se désistara de la procédure accélérée au fond actuellement pendante devant le Tribunal judiciaire de MARSEILLE, sous le numéro RG 21/02743, lors de l'audience du 12 septembre 2022.**

Les parties conviennent que la société BMD INVEST s'acquittera du montant des sommes ci-dessus arrêtés soit 20.856,78 € (vingt mille huit cent cinquante-six euros et 78 centimes) en 4 mensualités égales et consécutives de 5214.20 €, payables :

- La 1 ère au jour de la signature des présentes,
- La 2ème au plus tard le 10 octobre 2022
- La 3ème au plus tard le 10 novembre 2022
- La 4ème au plus tard le 10 décembre 2022.

Après avoir avisé les copropriétaires, faute de conseil syndical, et recueilli leurs avis, Maître Frédéric AVAZERI décide en sa qualité d'administrateur provisoire de signer au nom du syndicat des copropriétaires le protocole avec la SCI BMD INVEST dans les conditions ci-dessus énumérées.

La somme de **6102.70 euros** sera comptabilisée en **perte définitive** est répartie sur l'ensemble des copropriétaires (50 % sera assumée par la SCI BMD INVEST au titre des 500/1000^{-ème} de charges).

Un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 6102.70 euros sera effectué en clef de charges générales dont la date d'exigibilité est fixée à celle de la présente délibération.

La présente délibération est approuvée.

Résolution n°2: Validation budget 01/01/2023 au 31/12/2023 suite homologation du plan d'apurement définitif

Clé de répartition : charges générales - vote à la majorité simple (art.24)

Maitre Frédéric AVAZERI en sa qualité d'administrateur provisoire approuve la modification du budget prévisionnel d'un montant de 14 650 euros pour l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023, en lieu et place d'un montant de 13 500 euros suite à la délibération du 28.02.2022.

Cette modification s'explique par l'Ordonnance rendue le 19 septembre 2022, qui homologue le plan définitif des dettes du syndicat des copropriétaires.

Les provisions seront appelées par 1/4 le 1er jour de chaque trimestre civil.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet, et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

La présente délibération est adoptée.

MARSEILLE, le 10 octobre 2022

Frédéric AVAZERI



Conformément aux dispositions des articles ci-dessous (décret du 17 MARS 1967), il vous est précisé :

- Article 62-7 :
Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.
- Article 62-9 :
L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.