

11 MARS 2025

Service civil
Tribunal Judiciaire de Marseille

11 MARS 2025

Tribunal judiciaire de Marseille

Affaire : GESPAC - SDC 133 BD NATIONAL (MANDATAIRE AD HOC)
Dossier n° : 70287-1/13

**REQUETE AUX FINS DE DESIGNATION
D'UN MANDATAIRE AD HOC
(Article 29-1 A de la Loi du 10 juillet 1965)**

à

**Au Président
du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE**

- La société **GESPAC IMMOBILIER**, SAS au capital de 608.700,00 €, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 810 100 149 dont le siège social est 95 rue Borde - 13008 MARSEILLE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, en sa qualité de syndic du **syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 133 Boulevard National 13003 MARSEILLE** ;

Ayant pour avocat, **Maître Philippe CORNET** représentant la **SELARL MASCARON AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille demeurant 45 cours Gouffé 13006 MARSEILLE ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

La société GESPAC IMMOBILIER est le syndic de l'immeuble sis 133 Boulevard National 13003 MARSEILLE, soumis au régime de la copropriété.

Pièce n°1 : Contrat de mandat

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 133 Boulevard National 13003 MARSEILLE est composé de neuf copropriétaires.

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

« Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. »

En l'espèce, la balance des copropriétaires fait ressortir au 12 février 2025 un solde débiteur desdits copropriétaires s'élevant à la somme de **67.564,41 euros**.

Pièce n°2 : Balance des copropriétaires au 12 février 2025

Or, il y a lieu de relever que, lors de l'assemblée générale du **25 février 2025**, le syndicat des copropriétaires a voté le budget prévisionnel de l'exercice en cours à hauteur de 12.000 euros TTC.

En outre, au cours de cette assemblée générale, le budget prévisionnel de l'exercice 2026 a également été voté, à hauteur de 12.000 euros.

Pièce n°3 : PV d'AG du 25 février 2025 (page 3/17)

Ainsi, le non-paiement par certains copropriétaires de leurs charges de copropriété à hauteur de **67.564,41 euros** place le syndicat des copropriétaires dans une situation financière obérée puisque ladite somme représente près de six ans de budget de la copropriété.

Des procédures contentieuses ont été initiées à l'encontre de certains copropriétaires débiteurs, notamment :

- Monsieur Julien ZERFA, condamné à verser au Syndicat des copropriétaires la somme de 1.494,88 euros au titre des charges impayées par jugement rendu en date 25 avril 2022 ;

Pièce n°4 : Jugement du 25/04/2022 - ZERFA

Ainsi qu'une procédure de saisie immobilière

- Monsieur Gérard BERNARDI, qui s'est vu délivrer une mise en demeure de régler les charges impayées en date du 07 janvier 2024 ;

Pièce n°5 : Mise en demeure du 07/02/2024 - BERNARDI

- Les Consorts BOUFROUKH, condamnés à verser au Syndicat des copropriétaires la somme de 21.911,50 euros au titre des charges impayées par jugement rendu en date du 19 avril 2023.

Pièce n°6 : Jugement du 19 avril 2023 - BOUFROUKH

Toutefois, malgré ces procédures, l'état financier de la copropriété nécessite une assistance.

Il en résulte qu'à ce jour, le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure de s'acquitter de ses factures, ni d'assurer l'entretien de l'immeuble.

Pièce n°2

En conséquence, la requérante est bien fondée à solliciter que soit ordonnée par voie de requête la désignation d'un mandataire *ad hoc* aux fins de permettre le redressement de la situation et ce conformément aux dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi du 10 juillet 1965 dernièrement modifiée par la loi du 9 avril 2024, et des articles 61-2 et suivants du décret du 17 mars 1967.

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 de mandataire *ad hoc* du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 133 Boulevard National 13003 MARSEILLE, pour une durée de trois mois qui pourra, en cas de besoin, être prorogée par ordonnance rendue sur simple requête du mandataire *ad hoc*.
- Dire que ce mandataire *ad hoc* aura pour mission de déposer un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause ;
- Dire que ce mandataire *ad hoc*, s'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, saisira le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Dire qu'il disposera des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au Président de lui attribuer.

Fait à Marseille, le 05 mars 2025,



Pièces à l'appui de la requête :

1. Contrat de mandat
2. Balance des copropriétaires au 12 février 2025
3. PV d'AG du 25 février 2025
4. Jugement 25/04/2022 - ZERFA
5. Mise en demeure 07/02/2024 - BERNARDI
6. Jugement 19/04/2023 - BOUFROUKH

25 / 516

S.A.U.J.
Pôle civil

11 MARS 2025

ORDONNANCE

Tribunal judiciaire de Marseille

Nous, Mme L. UGOLINI
Vice-Présidente

Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE,

Vu les articles 29-1 A et suivants de la loi du 10 juillet 1965 dernièrement modifiée par la loi du 9 avril 2024, et des articles 61-2 et suivants du décret du 17 mars 1967

Vu la requête qui précède et les pièces y annexées, produites à l'appui,

DESIGNONS M^{me} Corinne Bert <sup>Agence Penner Giraud
2730 rue Paradis</sup> 13006 Marseille en qualité de mandataire ad hoc du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 133 Boulevard National 13003 MARSEILLE,

Avec mission de déposer un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

FIXONS la durée de la mission à trois mois à compter de son acceptation et ce sauf prorogation.

DISONS que ce mandataire ad hoc, s'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, saisira le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

DISONS que le mandataire ad hoc devra notifier la présente ordonnance aux copropriétaires sans délai suivant les modalités prévues à l'article 61-9 du décret du 17 mars 1967.

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

DISONS que la présente décision est exécutoire sur minute.

Fait en notre Cabinet, au Palais de Justice de Marseille,

Le 14 Mars 2025 

