

ORDONNANCE N°RG :
PROROGÉANT LA MISSION D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

*OBJET : Copropriété RESIDENCE PLOMBIERES 27 Bd de La Révolution 13 003
Marseille*

Nous, Laetitia Ugolini

Vice _ Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE,

Vu la requête qui précède 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 Madame Corinne BERT, en qualité d'administrateur provisoire, et communiquée au Procureur de la République le 15 décembre 2025 ;

Vu l'avis du Procureur de la République en date du 19 décembre 2025 ;

Il ressort des pièces du dossier les éléments suivants :

Madame Corinne BERT a été désignée Administratrice Provisoire de la copropriété Résidence Plombières sise 27 Bd de la révolution 13 003 Marseille par ordonnance du 22 mars 2021 en application de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Cette mission a été modifiée pour devenir une mission dans le cadre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, par décision du 20 décembre 2021, mission qui a été prorogée chaque année jusqu'à la présente requête.

Il s'agit d'une copropriété très importante puisqu'elle comporte **287 logements**, 281 caves, 30 garages et **9 locaux d'activité**, répartis sur une tour de seize étages, deux immeubles de cinq et douze étages, un petit immeuble isolé en rez-de-chaussée structuré en quatre logements, un bâtiment constitué de garages, et un bâtiment sous dalle (rez-de-chaussée + un étage) comprenant des locaux commerciaux et un parking commun sous la dalle et sur la dalle.

La surface du terrain sur lequel est bâtie la copropriété est d'environ 15 500 M2.

La copropriété est située dans un secteur défini comme prioritaire.

Au 6 décembre 2021, le budget pour l'exercice à venir était de 830 000 euros et le montant des charges impayées s'élevait à la somme de 827 456,17 euros ; soit 100 % du budget annuel.

Antérieurement à la mise sous mandat judiciaire, une convention OPAH (Opération Programmée Pour l'Amélioration de l'Habitat) avait été conclue le 20 juin 2018, une OPAH étant un dispositif pour améliorer l'habitat et les conditions de vie afférentes à cet habitat et prévoyant dans un premier temps la réalisation de travaux d'urgence dans un délai de 18 mois à deux ans, puis la requalification et la réalisation de travaux d'amélioration si la copropriété peut le supporter financièrement et ce dans un délai de deux ans et demi trois ans.

La première phase des travaux s'est terminée fin 2021 (mise en sécurité des façades). La deuxième phase s'est terminée le 2 novembre 2022 avec le ravalement des façades. Ces deux phases ont eu un coût de 1 258 000 euros et 1 373 124 ,42 euros. Ces travaux ont été en partie subventionnés et le reste à charge a été réglés par une partie des copropriétaires, mais de nombreux appels de fonds concernant ces travaux sont restés impayés.

D'importants travaux restent à faire, notamment la réfection des descentes d'eau qui n'a pu être faite que pour le bâtiment A, faute de fonds. En effet, si l'Anah subventionne la totalité des travaux et peut verser une avance à hauteur de 70 %, c'est sous réserve que les copropriétaires fassent l'avance du reste du montant des travaux, en étant remboursés après la réception desdits travaux. Or, en l'espèce, compte tenu du nombre très important d'impayés, la subvention n'a pas pu être versée, outre que l'OPAH, qui a une durée limitée, s'est terminée entre-temps.

Il ressort du rapport annexé à la présente requête que les travaux sont effectués peu à peu, selon les fonds dont dispose le mandataire

Au 19 novembre 2022, le montant des charges impayées s'élevait à 748 781 euros.

Au 30 septembre 2023, le montant des impayés s'élevait à 643 205 euros.

Au 30 septembre 2024, le solde débiteur était de 645 857 euros soit 77% du budget de la copropriété.

Le 15 juillet 2024, la somme de 97 118 euros due à la SEM a été annulée après la signature d'un protocole transactionnel par l'administratrice grâce au fonds de solidarité « Accès'Eau, » avec l'annulation des pénalités.

Les pages 13 et 14 du rapport annexé à la requête font état des travaux qui ont été effectués au cours de l'année 2025, dont la rénovation du bâtiment A, le vote de plusieurs devis pour des travaux de réparations urgentes. Une avance de trésorerie a dû être votée le 30 septembre 2025 compte tenu de l'ampleur des charges impayées. Un nouveau contrat a été renégocié le 12 novembre 2025 avec Engie pour baisser le prix du Kwh avec une économie de 36 %.

Au 24 novembre 2025, le solde des charges impayées est amplement débiteur, les impayés s'élevant à la somme de 1 618 553,72 euros, ce qui représente 166 % du budget de fonctionnement qui s'élève à 975 000 euros.

66 procédures judiciaires sont en cours pour obtenir paiement de ces charges.

Il ressort de ce qui précède que cette copropriété reste en grande difficulté, et ce malgré les dispositifs dont elle a bénéficié ou dont elle peut bénéficier : en effet, compte tenu de l'ampleur des charges impayées et de l'impossibilité pour de nombreux copropriétaires de faire face aux appels de charge pour travaux, y compris sous forme d'avance, ce qui est prévu et exigé par la loi, la rénovation de cette copropriété s'avère difficile.

Il ressort de la liste des opérations et des actions menées par Madame Bert que cette dernière est tout à fait à même de continuer à mener sa mission. En effet, l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

III. — Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le président du tribunal judiciaire peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

Le président du tribunal judiciaire peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Le décret n° 67-227 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

I.-La personne physique désignée par le président du tribunal judiciaire pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc ou d'administrateur provisoire, en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

1° Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires ad hoc, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;

2° Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants :

-droit civil ;

-comptabilité ;

-construction ou gestion immobilière.

Madame BERT, expert près la Cour d'Appel d'Aix-En-Provence, qui a plus de trois ans d'expérience dans le domaine de la copropriété et détient un diplôme d'Etudes Supérieures en Comptabilité réunit tous ces critères.

PAR CES MOTIFS :

PROROGONS LA mission d'administrateur provisoire de **Madame Corinne BERT**, administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Plombières, 27 boulevard de la Révolution 13003 MARSEILLE, désignée à cette fonction par ordonnance sur requête du Tribunal Judiciaire de Marseille du 20 décembre 2021, pour une durée de 12 mois, avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et ce jusqu'au 20 décembre 2026.

Disons qu'à cette fin, l'administrateur dispose de tous les pouvoirs du syndic de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a et b de 6 de l'article 26 et du Conseil Syndical.

Disons que la durée de la mission est fixée à 12 mois.

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

Le 19 décembre 2025

