

Associés :

Franck MICHEL
Alain MIROITE
Nicolas DESHAYES
Serge PREVILE
Lesly MIROITE
Céline MASCHI
Hervé COUSTANS
Maxime LEBRETON

Bureaux :

Blois
Brest
Bobigny
Cayenne
Chartres
Colmar
Créteil
Evreux
Evry
Fort de France
Gosier
Laval
Le Mans
Lille
Marseille
Melun
Mulhouse
Nantes
Orléans
Paris
Poitiers
Quimper
Rennes
Rouen
Saint-Martin
Tours
Versailles

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

A TOUS LES COPROPRIETAIRES

MARSEILLE, le 30 avril 2025

Affaire : SDC 47/49/51 RUE PAUTRIER

En collaboration avec : Daniela LOPEZ
d.lopez@ajassocies.fr /
Assisté(e) de : Chahineze NEDJAR
c.nedjar@ajassocies.fr /

**PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 30 AVRIL 2025 PAR
L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNE EN APPLICATION DES
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Madame, Monsieur,

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 28 octobre 2022 par Madame la Vice-Présidente près du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la SELARL AJASSOCIÉS, 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 « 47/49/51 RUE PAUTRIER » sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du Syndic, 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 décision a pour objet :

- Annulation des décisions numéros 2 et 3 du procès-verbal de prise de décisions du 1^{er} août 2024
- Mandat donné à l'Administrateur provisoire d'engager une procédure en saisie immobilière des lots N°28 et 29
- Fixation de la mise à prix des lots N°28 et 29
- Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues

Les Coadministrateurs provisoires décident :

DECISION N°1 : ANNULATION DE LA DECISION N°2 DU PROCES-VERBAL DE PRISE DE DECISIONS DU 1^{er} AOUT 2024

L'Administrateur provisoire décide d'annuler la décision n°2 du procès-verbal de prise de décisions du 1^{er} août 2024 « mandat donné à l'administrateur provisoire d'engager une procédure de saisie immobilière des lots n°42 et 112 » et n° 3 du procès-verbal de prise de décisions du 1^{er} août 2024 « fixation du prix des lots n°42 et 112 ».

Maître CORNET nous a alerté sur le fait que la mise à prix à 27 000.00 € semblait trop élevée et risquait d'entraîner une carence d'enchère.

DECISION N°3 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISoire D'ENGAGER UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 28 ET 29

L'Administrateur provisoire décide de se substituer à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la succession EZZEYADI, représentée par Me AVAZERI propriétaire des lots N°28 et 29, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 30 avril 2025 de la somme de 35 814.04€, et décide de faire vendre ledit bien et droit immobilier aux enchères publiques.

DECISION N°4 : FIXATION DU PRIX DES LOTS N°28 ET 29

L'Administrateur provisoire décide de fixer le montant de la mise à prix des lots N° 28 et 29 de 10 000.00 €.

L'Administrateur provisoire prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

DECISION N°5 : FIXATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES DEFINITIVEMENT PERDUES

L'Administrateur provisoire fixe le montant de la somme estimée définitivement perdue concernant les lots n° 28 et 29 à 25 815.04 €.

Rappel des textes cités :

Article 62-7 du décret du 17 mars 1967 :

« Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire 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 à l'Administrateur Provisoire, ce dernier n'a donc pas l'obligation d'organiser une concertation préalable à la prise de ses 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 ».

Fait à MARSEILLE, le 30 Avril 2025

AJASSOCIES
Pour la SELARL AJASSOCIES
SELARL d'Administrateurs Judiciaires
376 avenue du Prado - 13008 Marseille
Tél. 04 91 78 12 29 - Mail : marseille@ajassocies.fr