



Associés :

Franck MICHEL  
Alain MIROITE  
Nicolas DESHAYES  
Serge PREVILLE  
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 : Chahinez NEDJAR  
c.nedjar@ajassocies.fr /

### PROCES VERBAL DES DECISIONS PRISES LE 30 AVRIL 2025 PAR L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DESIGNÉ 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 AJASSOCIES, prise en la personne de Maitre Nicolas DESHAYES et de Maitre 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> AOUT 2024**

L'Administrateur provisoire décide d'annuler la décision n°2 du procès-verbal de prise de décisions du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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  
Tel : 04 91 78 12 29 - Mail : marseille@ajassocies.fr