

**ORDONNANCE DE REMPLACEMENT
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**

02 NOV. 2022
Copie certifiée conforme
à l'original
Le greffier du tribunal



N° RG : 17/02391 - N° Portalis DBW3-W-B7B-UIOZ

Service : Requête Président

N° MI : 19/00002116

Nous, Isabelle HERBONNIERE, Première Vice-Présidente Adjointe chargée du contrôle des expertises ;

Vu l'ordonnance sur requête Président du 29 Décembre 2017 dans l'affaire :

SYND. DE COPROPRIETAIRES IMMEUBLE 12 RUE GUINTRAND, dont le siège social est sis 12 Rue guintrand - 13012 MARSEILLE

représentée par Maître Philippe CORNET de la SELARL C.L.G., avocats au barreau de MARSEILLE

SARL CITYA CARTIER, dont le siège social est sis 66 Avenue du Prado - 13006 MARSEILLE

représentée par Maître Philippe CORNET de la SELARL C.L.G., avocats au barreau de MARSEILLE

Vu l'article article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

Vu le courrier de Sacha SANCHEZ du 15.09.2022 ;

Vu l'audition de Laurent FERGAN en date du 10.10.2022 ;

Vu les réquisitions du Procureur de la République de céans en date du 10.10.2022 aux fins de changement d'administrateur ;

SUR CE

Laurent FERGAN a été désigné administrateur provisoire de la copropriété 12 rue Guintrand à MARSEILLE par ordonnance présidentielle en date du 29.12.2017, renouvelée les 03.06.2019, 12.03.2021 et 26.01.2022.

L'article 29-1 précité dispose notamment en son alinéa 4 que « *l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat* ».

Il résulte de l'examen du dossier qu'à l'exception d'un courrier du 29.04.2019, aucun rapport n'a été déposé.

L'article 29-1 précité dispose notamment en son alinéa 2 que le juge mandant confie à l'administrateur provisoire « *tous les pouvoirs du syndic [...] et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 267, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.* »

Il résulte du courrier de l'un des copropriétaires que l'administrateur provisoire ne répondrait pas aux copropriétaires, et qu'en dépit du versement de 200 000 € aux fins de réalisation de travaux, l'arrêté de péril frappant le bâtiment n'aurait pas été levé.

Interrogé par le juge chargé du contrôle, Laurent FERGAN n'a pas apporté de réponse relative à cette situation précise.

Enfin, l'article 29-1 précité dispose notamment en son alinéa 4 que « *Le président du tribunal judiciaire peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande [...] du procureur de la République ou d'office.* » ; l'alinéa 1 du même article prévoit qu'il peut, sur requête du Procureur de la République, désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Au vu des manquements de Laurent FERGAN à ses obligations légales, et alors qu'en l'état, il apparaît que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, il y a lieu, conformément aux réquisitions du Procureur de la République, de mettre fin à ses fonctions et de désigner en qualité d'administrateur provisoire du syndicat la SCP AJILINK prise en la personne de Frédéric AVAZERI- 23/29 rue Haxo - 13001 MARSEILLE.

Conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, les dépens de la présente procédure resteront aux frais de l'Etat.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance en premier ressort :

Mettons fin à la mission confiée à Laurent FERGAN ;

Ordonnons à Laurent FERGAN la remise à l'administrateur provisoire ci-dessous désigné de l'intégralité du dossier relatif à la copropriété, comprenant notamment : le carnet d'entretien, les contrats (y compris un éventuel contrat avec le syndic assistant), la comptabilité et la trésorerie, sous quinze jours à l'administrateur provisoire nouvellement désigné ;

Ordonnons la reddition des comptes par Laurent FERGAN, et ce dans un délai de quinze jours ;

Rappelons qu'il appartiendra à Laurent FERGAN de joindre à la reddition des comptes un compte rendu de ses honoraires, dans leur intégralité ;

Désignons en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la copropriété 12 rue Guinrand à MARSEILLE, la :

**SCP AJILINK AVAZERI - BONETTO- Administrateur Provisoire
prise en la personne de Maître Frédéric AVAZERI
23/29 rue Haxo
13001 MARSEILLE**

Avec pour mission de :

* prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété
A cette fin, lui sont confiés tous les pouvoirs du syndic et tous les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 267 (soit les décisions relatives aux actes d'acquisition immobilière et actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d et la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, qui restent soumis à la règle de la majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix), ainsi que ceux du conseil syndical.
Rappelons que le conseil syndical et l'assemblée générale doivent être convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, en ce qu'ils continuent à exercer les pouvoirs non compris dans la mission de l'administrateur provisoire,

* au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, rendre un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat,

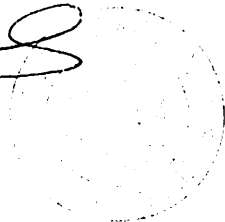
- * dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, procéder aux mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances,
 - * après vérification des créances déclarées, établir et publier la liste des créances déclarées,
 - * établir un plan d'apurement des dettes, d'une durée maximale de cinq ans, qui comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires, et une évaluation de la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires,
 - * notifier ce plan d'apurement aux créanciers et au conseil syndical,
 - * saisir le juge d'une demande d'homologation du plan, passé un délai de deux mois à compter de la notification du plan sans contestation devant le juge,
 - * le cas échéant, conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat, dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement,
 - * le cas échéant, proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, conformément aux dispositions de l'article 29-10,
 - * le cas échéant, liquider les dettes du syndicat s'il fait l'objet d'une expropriation ou d'une dissolution,
- Rappelons que les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées à l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 ;

Disons que les dépens de la présente procédure resteront à la charge de l'Etat ;

Rappelons que la présente ordonnance est, de plein droit, exécutoire par provision.

Fait à MARSEILLE, le 28 Octobre 2022

LE GREFFIER



LE MAGISTRAT

