

***COPROPRIETE 12 RUE GUINTRAND.***  
***Procès-verbal de délibérations (ARTICLE 29-1)***  
***Le 4 juin 2025***

Par Ordonnance du 28/10/2022, la **SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO** prise en la personne de **Maitre Frédéric AVAZERI** a été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la **COPROPRIETE 12 RUE GUINTRAND, 13002 MARSEILLE** au visa de l'article 29-1 de Loi du 10 Juillet 1965.

Conformément aux dispositions de cet article, il est confié à **Maitre Frédéric AVAZERI** les pouvoirs de l'Assemblée Générale, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26.



Après avoir recueilli, en cas de besoin, l'avis du Conseil Syndical ou des copropriétaires (Article 62-7 du décret du 17 mars 1967), les décisions suivantes sont prises par **Maitre Frédéric AVAZERI**.

**Résolution n°1 : AUTORISATION DE PROCEDER A LA SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 2 ET 3 APPARTENANT A L'INDIVISION DEO**

*Clé de répartition : Charges générales - vote à la majorité simple (art.24)*

L'INDIVISION DEO est redevable de la somme de 20 137.14 euros au 04/06/2025 au titre des charges de copropriété impayées et des sommes dues au titre des condamnations prononcées à son encontre.

Les diligences visant au recouvrement des sommes dues se sont révélées infructueuses. Compte tenu de l'importance des sommes dont l'INDIVISION DEO est débitrice à l'égard du syndicat des copropriétaires, il est dans l'intérêt de celui-ci d'engager une procédure de saisie-immobilière afin de faire procéder à la vente forcée du lot lui appartenant.

Maître Frédéric AVAZERI, afin de sauvegarder les intérêts du syndicat des copropriétaires, décide de faire procéder, conformément aux dispositions des articles 11. I.11° et 55 al.3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente des lots 2 et 3 appartenant à l'INDIVISION DEO.

**La présente délibération est adoptée.**

SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO – Administrateurs Judiciaires Associés

Siège social : Etude de Marseille : 23/29 rue Haxo 13001 MARSEILLE - Tél. : 04 91 54 06 87  
Etude d'Aix-en-Provence : Le Parc du Moulin 1652 Avenue Paul Jullien 13100 LE THOLONET - Tél. : 04 42 20 59 32  
Etude de Manosque : 264 rue Berthelot 04100 MANOSQUE - Tél. : 04 92 79 84 70  
Email : avazeri-bonetto@ajilink.fr – **www.ajilink.fr**

**Résolution n°2 : DECISION SUR LE MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS 2 ET 3 APPARTENANT A L'INDIVISION DEO**

*Clé de répartition : Charges générales - vote à la majorité simple (art.24)*

Maître Frédéric AVAZERI, en sa qualité d'Administrateur, décide que la mise à prix pour la vente des lots 2 et 3 appartenant à l'INDIVISION DEO, sera de 20 138 € et précise qu'à défaut d'enchères, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

Maître Frédéric AVAZERI tient à rappeler que dans l'hypothèse où aucun acquéreur ne s'étant présenté, le syndicat des copropriétaires resterait l'adjudicataire, de sorte qu'il devrait non seulement payer le prix de la mise à prix mais également celui des frais relatifs aux droits d'enregistrement et mutation.

Dans cette hypothèse, conformément aux articles 1347 et suivants du Code civil, le syndicat des copropriétaires devenu acquéreur sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation conventionnelle totale ou partielle du prix, à ses risques et périls.

**La présente délibération est adoptée.**

**Résolution n°3 : FIXATION DU MONTANT DE LA CREANCE DOUTEUSE**

*Clé de répartition : Charges générales - vote à la majorité simple (art.24)*

Conformément à l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, Maître AVAZERI décide de mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots 2 et 3 appartenant à l'INDIVISION DEO, et décide que le montant des sommes estimées comme définitivement perdues, au titre de l'exercice en cours, s'élève à 0 €.

**La présente délibération est adoptée.**

**Résolution n°4 : MANDAT DONNE A L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**

*Clé de répartition : Charges générales - vote à la majorité simple (art.24)*

L'administrateur provisoire décide de saisir tout huissier de son choix pour faire délivrer tous les actes effectifs à ladite procédure en cours, ainsi que tout avocat pour poursuivre ladite saisie.

**La présente délibération est adoptée.**

**Résolution n°5 : APPEL DE FONDS DE TRESORERIE**

*Clé de répartition : Charges générales - vote à la majorité simple (art.24)*

L'aide juridictionnelle ne prenant pas en charge l'intégralité des frais de saisie immobilière et en l'absence de trésorerie pérenne pour le syndicat des copropriétaires, il est à craindre que la Procédure de saisie immobilière se trouve compromise sans trésorerie suffisante pour faire face aux règlements des factures des prestataires pendant son déroulé, voire que cela n'est des répercussions financières pour le syndicat des copropriétaires.

Les dossiers de saisie immobilière sont en effet soumis à des délais très stricts sous peine de

caducité du commandement valant saisie.

**Nous vous rappelons qu'à ce jour la trésorerie de l'immeuble est de moins de 400 euros et que tous les copropriétaires sont crédateurs sauf l'indivision DEO.**

Maître Frédéric AVAZERI, en sa qualité d'Administrateur, décide d'adresser un appel de fonds de trésorerie d'un montant de 10 000 euros.

Cette somme de 10 000 euros sera répartie selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES » et exigible à la date de la présente délibération.

**La présente délibération est adoptée.**

MARSEILLE, le 4 juin 2025



**Frédéric AVAZERI**

Conformément aux dispositions des articles ci-dessous (décret du 17 MARS 1967), il vous est précisé :

- Article 62-7 :  
*Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.*
- Article 62-9 :  
*L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.*