

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE
MARSEILLE**

**6, Rue Joseph AUTRAN
13281 MARSEILLE Cédex 06**

**N° R.G. : N° RG 24/05689 -
N° Portalis
DBW3-W-B7I-43L7**

Affaire :

**S.D.C. 79 LA CANEBIERE
13001 MARSEILLE**

Contre :



Décision du 18 Mars 2025

**Copie certifiée conforme revêtue
de la formule exécutoire**

sur 9 Pages

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Président du Tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur suit :

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, AU NOM DU PEUPLE
FRANCAIS, MANDE ET ORDONNE**

A tous les huissiers de justice/commissaires de justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

Me Dorothee SOULAS
de la SELARL LESCUDIER & ASSOCIES

Marseille, le 18 Avril 2025

Pl Le Directeur des services de greffe judiciaires



**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MARSEILLE**

TROISIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION A1

**JUGEMENT N°
du 18 Mars 2025**

2025/124

Enrôlement : N° RG 24/05689 - N° Portalis DBW3-W-B7I-43L7

**AFFAIRE : S.D.C. de l'immeuble sis 79 LA CANEBIERE 13001 MARSEILLE
(la SELARL L'ESCUPIER & ASSOCIES)**

DÉBATS : A l'audience Publique du **21 Janvier 2025**

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats :

Président : Madame Aurore TAILLEPIERRE,

Greffier : Madame Sylvie HOBESSERIAN,

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au **18 Mars 2025**

PRONONCE : Par mise à disposition au greffe le **18 Mars 2025**

Par Madame Aurore TAILLEPIERRE, Juge

Assistée de Madame Sylvie HOBESSERIAN, Greffier

NATURE DU JUGEMENT

réputée contradictoire et en premier ressort

Expédition délivrée le
à M.
Grosse délivrée le **18 AVR 2025**
à M. **D. SOULAS**

(L'ESCUPIER...)

NOM DES PARTIES

DEMANDEUR

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 79 LA CANEBIERE 13001 MARSEILLE, représenté par son syndic en exercice, la SAS IMMOBILIERE PUJOL, dont le siège social est sis 7, Rue Jean Fiolle - 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Maître Dorothee SOULAS de la SELARL LESCUDIER & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE

CONTRE

DEFENDERESSE

inscrite au RCS de Marseille sous le numéro et dont le siège social est sis 21, Rue Adolphe Thiers - 13001 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal en exercice

défaillante

EXPOSE DU LITIGE

L'immeuble situé 79 La Canebière 13001 Marseille, soumis au régime de la copropriété, est composé de deux bâtiments.

possède les lots n°32 à 35, aux 6ème et 7ème étages de l'immeuble principal.

Le syndicat des copropriétaires s'est plaint de l'appropriation de parties communes sans autorisation de l'assemblée et de l'irrégularité des travaux réalisés par l'ayant aménagé et privaté les combles situés au-dessus ou en prolongement de ses lots.

Le syndicat des copropriétaires a présenté une requête au président du tribunal judiciaire de Marseille aux fins de désignation d'un huissier chargé de se rendre dans l'immeuble et de pénétrer, au besoin avec le concours de la force publique, dans les parties communes et privatives litigieuses.

Selon ordonnance du 30 octobre 2020, le président du tribunal judiciaire de Marseille a commis à cet effet la SCP REBUFFAT, GIRARDOT, UREN.

Maître UREN a instrumenté le 17 novembre 2020 et a dressé procès-verbal de ses constatations.

Le syndicat des copropriétaires a assigné devant le président du tribunal judiciaire de Marseille par acte du 19 janvier 2021 aux fins d'expertise judiciaire. L'expertise a été ordonnée le 23 avril 2021.

Après ordonnances de remplacement des 25 mai 2021 et 24 juin 2021, M. Patrick VERBAUWEN a été désigné en qualité d'expert.

Postérieurement, le syndicat des copropriétaires a de nouveau saisi le juge des référés afin qu'il ordonne à la et à son représentant de laisser accéder à ses parties privatives, ou à celles

qu'elle s'est appropriées et qu'elle a privatisées, situées dans l'immeuble du 79 La Canebière 13001 Marseille.

Par décision du 8 juillet 2022, le juge des référés a ordonné à la [REDACTED] et à son représentant de laisser accéder à ses parties privatives ou à celles qu'elle s'est appropriées et qu'elle a privatisées situées dans l'immeuble sis 79 La Canebière à Marseille 1er sans délai et a première demande de l'Expert pour y effectuer toutes investigations utiles sous astreinte et a condamné la [REDACTED] à payer au syndicat une provision sur dommages et intérêts de 1.500 euros.

L'expert a déposé son rapport le 22 décembre 2022.

Par exploit de commissaire de justice du 15 mai 2024, le syndicat des copropriétaires a assigné [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de Marseille aux fins de :

Vu notamment la loi du 10 juillet 1965; l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, les articles 1240 et suivants du CC, 9, 514, 696, 699, 700 du CPC, L. 131-1 et suivants du CPCE,

- Venir [REDACTED] Entendre Recevoir le Syndicat Requérent en ses demandes et les Entendre Juger bien fondées,
- Venir, ce faisant, s'entendre la « [REDACTED] Condamner :
- à procéder ou faire procéder à la remise en état du palier du 6ème étage de l'immeuble situé à Marseille 13001, 26 La Canebière, en supprimant notamment la limaille de laiton visible au sol et toutes traces de précédente fermeture de l'accès au couloir commun menant notamment au 7° étage,
- à procéder ou faire procéder à la remise en état du lot 33 tel qu'il se présentait initialement, par reconstitution de la cloison qui a été abattue pour accès aux combles, et restitution au Syndicat des espaces annexés,
- à remettre en état et démanteler les deux espaces sous pente des équipements installés (doublages, revêtements de sols),
- à recréer tels qu'ils étaient initialement les lots 34 et 35 qui étaient indépendants et permettaient l'accès aux caisses à eau,

Le tout sous astreinte de 200,00 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter du prononcé de la décision à intervenir,

- Venir encore la « [REDACTED] Entendre Condamner à Justifier sans demande préalable à cet effet, auprès du syndicat des copropriétaires (représenté par son syndic), des travaux qu'elle aura réalisés ou fait réaliser pour se conformer dans le délai qui lui est imparti à l'injonction judiciaire dont elle est destinataire, et ce sous nouvelle astreinte de 150 euros par jour de retard, à compter de l'expiration du délai ci-dessus d'un mois fixé pour remises en état,
- Venir s'entendre Condamner à Payer au Syndicat Demandeur la somme de 11.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- Venir s'entendre Condamner à Payer au syndicat des copropriétaires Demandeur la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC,
- Venir la [REDACTED] Entendre Condamner à supporter les entiers dépens, lesquels engloberont notamment :
 - les frais de consignation de l'expertise judiciaire d'un montant de 4.041,16 euros,
 - le coût du procès-verbal de constat établi le 30.08.2022 d'un montant de 369,20 euros,
 - les frais d'assignations et de significations de décisions ou sommations,
 - ceux de la procédure d'ordonnance au pied de requête du 30 octobre 2020,
 - ceux de la procédure de référé ayant donné lieu à l'ordonnance du 8 juillet 2022,
 - ceux de la procédure de référé ayant donné lieu à l'ordonnance du 23 avril 2021 et seront distraits au profit de la Selarl LESCUDIER & Associés, Avocats en la cause,
- Venir, enfin, Entendre Rappeler l'exécution provisoire de droit de la décision à Intervenir , et Juger qu'aucune raison ne justifie qu'elle soit écartée.

Il fait état des conclusions de M. VERBAUWEN au niveau des paliers des 6ème et 7ème étages,

attestant de ce que [REDACTED] a agrandi le lot 33 de près de 30 m² en aménageant les combles de l'immeuble, lesquelles sont pourtant des parties communes appartenant à la copropriété et a fermé l'accès normal au 7ème étage de l'immeuble en plaçant une porte avec serrure sur le palier du 6ème étage. Aussi, les travaux réalisés dans les lots 35 et 33 n'ont pas fait l'objet d'autorisation de l'assemblée générale et ceux réalisés dans le lot 33 ont donné lieu à l'appropriation de parties communes de l'immeuble, soit les combles, sans autorisation. Il sollicite la démolition des ouvrages irréguliers sous astreinte et l'indemnisation de son préjudice collectif né d'un trouble de jouissance et des nombreuses tracasseries causées.

Pour un plus ample exposé des moyens des parties, il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

[REDACTED] assignée à étude, n'a pas constitué avocat dans le cadre de la présente procédure. La décision rendue sera réputée contradictoire, en application de l'article 473 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 3 décembre 2024.

L'audience de plaidoiries s'est tenue le 21 janvier 2025 et la décision a été mise en délibéré au 18 mars 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, il sera rappelé aux parties que les demandes présentées sous la forme de « dire et juger » et « constater » ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du Code civil.

Par ailleurs, en application de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Aux termes des articles 544 et 545 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Il est de jurisprudence constante que la démolition de la construction ou des travaux réalisés sur les parties communes doit être ordonnée lorsque le propriétaire l'exige et ce malgré l'importance minimale de l'empiètement.

L'article 1240 du code civil prévoit quant à lui que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes:

- le sol les cours les parcs et jardins les voies d'accès;
- le gros œuvre des bâtiments les d'équipement commun y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés;
- les coffres gaines et têtes de cheminées;
- les locaux des services communs;
- les passages et corridors;
- tout élément incorporé dans les parties communes;

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres:

- le droit de surélever un bâtiment affecté l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui

constituent des parties privatives différentes d'afouiller le sol;

— le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans des cours parcs ou jardins constituant des parties communes;

— le droit d'afouiller de tels cours parcs ou jardins;

— le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

— le droit d'affichage sur les parties communes;

— le droit de construire afférent aux parties communes

Il en résulte qu'une **partie est commune** dès lors qu'elle est destinée à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires : toutefois, cette liste supplétive n'a vocation à s'appliquer que dans le silence ou la contradiction des titres, soit en l'absence d'énonciations claires et précises du règlement de copropriété.

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble situé 79 la Canebière 13001 Marseille du 6 janvier 1981 ne détaille aucunement les parties communes et privatives de celui-ci.

██████████ y est propriétaire des lots n°32 à 35, décrits comme suit dans le règlement de copropriété.

— un water-closet indépendant situé sur le palier du sixième étage du bâtiment principal (lot n°32),

— un petit logement de chambre et cuisine situé au septième étage du bâtiment principal, éclairé par tabatières (lot n°33),

— un placard au septième étage du bâtiment principal, situé contre la cage d'escalier (lot n°34),

— une resserre au septième étage du bâtiment principal, située près de la trappe d'accès au toit (lot n°35).

Suite à l'autorisation donnée par le président du tribunal judiciaire de Marseille sur pied de requête en date du 30 octobre 2020, le commissaire de justice mandaté par le syndicat des copropriétaires a constaté, le 17 novembre 2020, la présence d'une porte desservant l'escalier permettant d'accéder à l'appartement de ██████████, se verrouillant de l'intérieur et desservant un couloir encombré par du matériel, un cumulus et une machine à laver.

Le commissaire de justice a également mis en évidence :

— les travaux ayant affecté l'escalier, en raison des taches de peinture et de la présence de planches de placo très grossièrement enduites,

— au sommet de l'escalier, de nombreux éléments laissés en vrac et une porte desservant l'appartement à ██████████

— le mauvais état général des pièces de l'appartement de la ██████████ au septième étage (salle d'eau, espace sur le droite, combles, soupenne de toiture),

— l'impossibilité d'accéder aux combles d'une autre manière et l'agrandissement vraisemblable de l'appartement depuis la pièce principale en direction de la soupenne de la toiture.

Il résulte du compte-rendu du premier accedit du 13 décembre 2021 que l'expert judiciaire, M. VERBAUWEN, n'a pu visiter les lots de la ██████████ à cette date, en l'absence de représentant de la société copropriétaire en dépit de multiples relances. L'expert judiciaire a néanmoins remarqué, à cette occasion, le perçage ou le sciage du cylindre d'une porte dans le passage au 6ème étage.

Dans son compte-rendu d'accedit en date du 30 août 2022, l'expert judiciaire précise que la porte avec serrure présente sur le palier du 6ème étage, précédemment mise en évidence par le commissaire de justice et empêchant l'accès au septième étage, a été supprimée, puisque le vantail a été enlevé et de la limaille de laiton est visible au sol.

L'expert judiciaire indique que la cuvette de WC composant le lot n°32 n'est plus présente ; que

les lots n°34 et 35 situés au septième étage sont accessibles depuis le palier du sixième étage et que le lot n°33 est composé d'un hall, d'une salle de bain, d'un passage, d'une pièce en prolongement de la cuisine de 15,40 m² ainsi que d'un passage dans un mur donnant accès à une dernière pièce d'une surface au sol de 14 m², dépourvue de fenêtre ou de finition.

Il ressort donc du rapport d'expertise que d'une part, des travaux ont été effectués sur le passage au 6ème étage, bien qu'à la date du rapport d'expertise, la porte ait été enlevée ; d'autre part que la surface réelle du lot n°33 s'avère bien supérieure à celle prévue par le règlement de copropriété et son plan annexé, puisque ce lot devrait correspondre à une surface de 9m². Or [REDACTED] apparaît avoir annexé deux pièces non éclairées de 15,40 et 14m² situées sous les combles.

En application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 précité, les passages et corridors ainsi que les combles de l'immeuble doivent être considérés comme des parties communes.

Il est incontestable que la [REDACTED] a réalisé des travaux sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires afin de fermer l'accès au 7ème étage et s'est appropriée indûment des parties communes, les combles, en prolongement du lot n°33.

L'expert judiciaire préconise, afin de remettre les lieux en leur état initial, de faire procéder au bouchage pur et simple des espaces annexés au moyen d'un ensemble de carreaux de béton cellulaire permettant de revenir à l'état initial de l'appartement de 9m² et de démanteler de leurs équipements (doublages, revêtements de sols) les deux espaces sous pente non éclairés et non ventilés, étant précisé que les travaux devront être réalisés sous la direction de la copropriété et de son architecte ou ingénieur.

En revanche, l'expert judiciaire indique que l'accès aux caisses à eau actuellement bouché à côté de la resserre composant le lot n°35 ne fait peut être pas suite à l'initiative de la [REDACTED] de sorte que les travaux de remise en état correspondants ne peuvent lui être imputés.

Dès lors, compte tenu des éléments mis en exergue par l'expert judiciaire et le commissaire de justice, la [REDACTED] sera condamnée à :

- procéder ou faire procéder à la remise en état du palier du 6ème étage de l'immeuble situé à Marseille 13001, 79 La Canebière, en supprimant notamment la limaille de laiton visible au sol et toutes traces de précédente fermeture de l'accès au couloir commun menant notamment au 7ème étage,
 - à procéder ou faire procéder à la remise en état du lot n°33 tel qu'il se présentait initialement, par reconstitution de la cloison qui a été abattue pour accéder aux combles, et à restituer au Syndicat les espaces sous combles de 14 et 15m² annexés,
 - à remettre en état et démanteler les deux espaces sous pente de 14 et 15m² des équipements installés (doublages, revêtements de sols),
- ce dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision.

En revanche, le syndicat sera débouté de sa demande au titre de la reconstitution des lots n°34 et 35, puisqu'il n'est pas établi que la [REDACTED] est à l'origine de ces travaux.

Il résulte des pièces du dossier que le syndicat des copropriétaires a été contraint d'engager de [REDACTED] démarches judiciaires afin de pouvoir accéder aux parties communes privatisées par la [REDACTED] et que celle-ci n'a cessé de se soustraire volontairement aux opérations d'expertise. L'intervention d'un serrurier s'est ainsi avérée nécessaire afin de mener à bien ces opérations.

Aussi, pour assurer la bonne exécution de la décision, les condamnations précitées seront assorties d'une astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard à l'issue du délai de deux mois, l'astreinte courant pendant un délai de deux mois.

Il convient également de condamner la [REDACTED] à justifier au syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, des travaux correspondants qu'elle aura réalisés ou fait réaliser dans un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard à l'issue de ce délai, l'astreinte courant pendant un délai de deux mois.

S'agissant de la demande de dommages et intérêts formulée par le syndicat, il est indéniable que les travaux réalisés sans autorisation de l'assemblée générale ainsi que l'appropriation du couloir et des espaces situés sous les combles a privé l'ensemble des copropriétaires de la jouissance de ces parties communes depuis le mois de mars 2020.

Les absences, carences et multiples manquements de la [REDACTED] depuis l'engagement des démarches judiciaires par le syndicat des copropriétaires en 2020 apparaissent en outre constitutifs d'une résistance abusive de la société copropriétaire, qui était nécessairement consciente de la privatisation de parties communes au préjudice du syndicat mais s'est sciemment abstenue de participer aux opérations d'expertise judiciaire et de remédier à ses fautes.

En conséquence, [REDACTED] sera condamnée à verser la somme de 7 000 euros au syndicat des copropriétaires à titre de dommages et intérêts.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

[REDACTED] qui succombe, sera condamnée aux dépens dont distraction au profit de la SELAR LESCUDIER & ASSOCIES, comprenant les frais d'expertise judiciaire, les frais de constat d'huissier du 17 novembre 2020 ayant fait l'objet d'une ordonnance sur requête ainsi que les frais relatifs aux instances sur requête et en référé ayant préparé la présente instance ; et à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort :

CONDAMNE la [REDACTED] dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision, à :

- procéder ou faire procéder à la remise en état du palier du 6ème étage de l'immeuble situé à Marseille 13001, 79 La Canebière, en supprimant notamment la limaille de laiton visible au sol et toutes traces de précédente fermeture de l'accès au couloir commun menant notamment au 7ème étage,
- procéder ou faire procéder à la remise en état du lot n°33 tel qu'il se présentait initialement, par reconstitution de la cloison qui a été abattue pour accéder aux combles, et à restituer au Syndicat les espaces sous combles de 14 et 15m² annexés,

- remettre en état et démanteler les deux espaces sous pente de 14 et 15m² des équipements installés (doublages, revêtements de sols),

DIT que ces condamnations seront assorties d'une astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard à l'issue du délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision, l'astreinte courant pendant un délai de deux mois,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 79 la Canebière 13001 Marseille de sa demande au titre de la reconstitution des lots n°34 et 35,

CONDAMNE [REDACTED] à justifier au syndicat des copropriétaires situé 79 la Canebière 13001 Marseille, représenté par son syndic, des travaux correspondants qu'elle aura réalisés ou fait réaliser, dans un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard à l'issue de ce délai, l'astreinte courant pendant un délai de deux mois,

CONDAMNE [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires situé 79 la Canebière 13001 Marseille la somme de 7 000 euros à titre de dommages et intérêts,

CONDAMNE [REDACTED] aux dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire, les frais de constat d'huissier du 17 novembre 2020 ayant fait l'objet d'une ordonnance sur requête ainsi que les frais relatifs aux instances sur requête et en référé ayant préparé la présente instance, dont distraction au profit de la SELAR LESCUDIER & ASSOCIES,

CONDAMNE [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires situé 79 la Canebière 13001 Marseille la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires situé 79 la Canebière 13001 Marseille du surplus de ses demandes,

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire ;

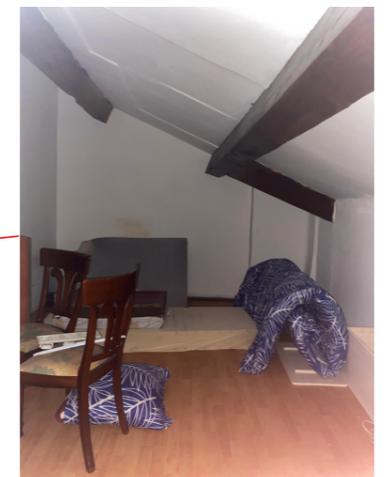
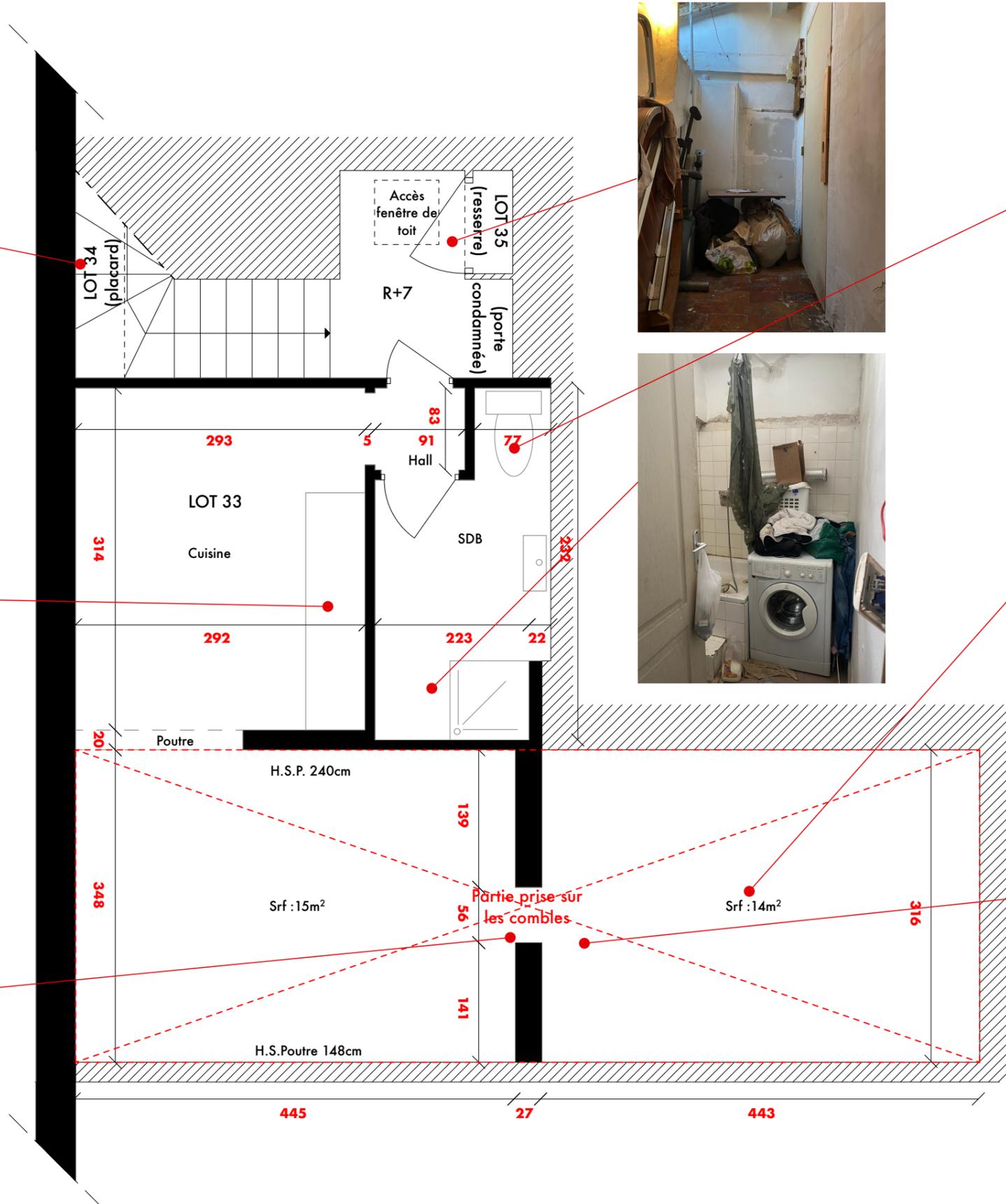
Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe de la troisième chambre civile section A1 du tribunal judiciaire de Marseille, le 18 mars 2025.

Le Greffier



Le Président





MAÎTRISE D'OEUVRE :

Patrick VERBAUWEN

75 rue d'Endoume
13007 MARSEILLE
p.verbauwen@verbauwenarchitecture.com
04 91 89 50 94

PROJET :

79 La Canebière
13001 MARSEILLE

TITRE :

PLAN DE L'ETAT DES LIEUX DU R+7 (30.08.2022)

DATE :

17/10/2022

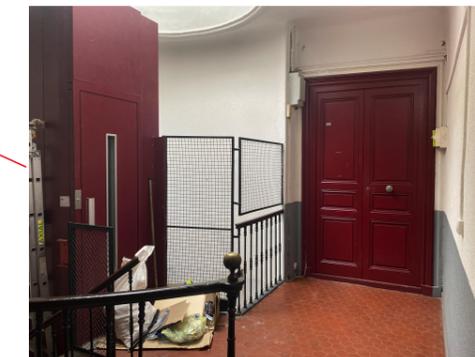
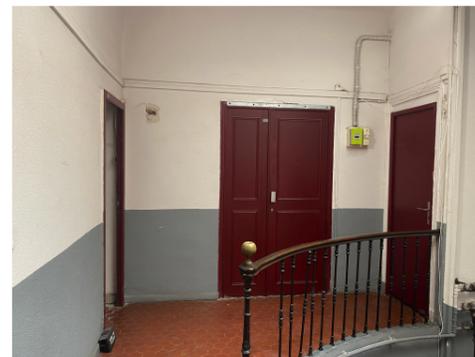
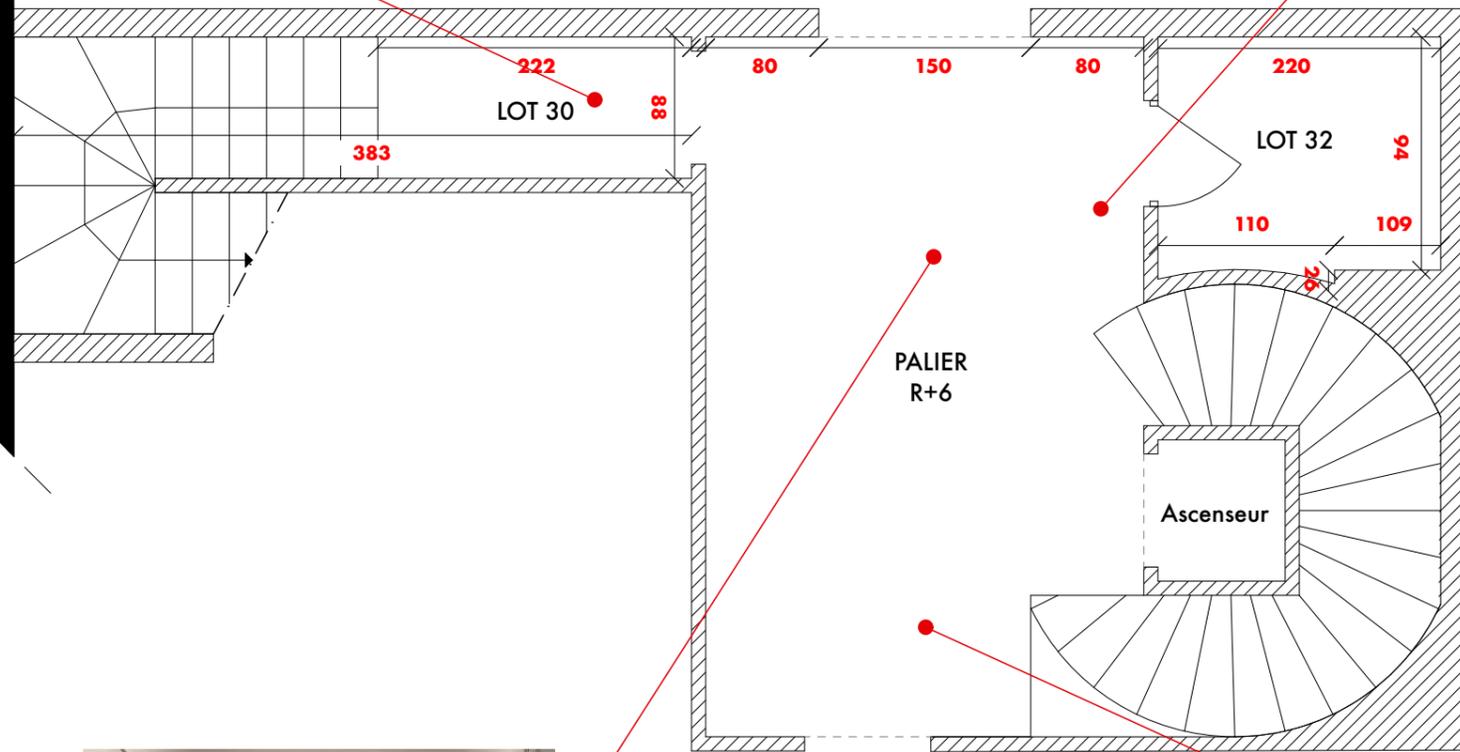
ECHELLE :

1:50, 1:21,34

N° DE PLAN :

INDICE :

1



MAÎTRISE D'OEUVRE :

Patrick VERBAUWEN

75 rue d'Endoume
13007 MARSEILLE
p.verbauwen@verbauwenarchitecture.com
04 91 89 50 94

PROJET :

79 La Canebière
13001 MARSEILLE

TITRE :

PLAN DE L'ETAT DES LIEUX DU R+6 (30.08.2022)

DATE :

17/10/2022

ECHELLE :

1:50

N° DE PLAN :

INDICE :

1

Compte rendu de l'accédit du 30 août 2022
Tenu sur les lieux litigieux
79 La Canebière 13001 Marseille

Pré-conclusions.

Marseille 22 novembre 2022

Affaire : N° RG 21/00259
N° Portalis DBW3-W-B7F-YJXV
Ordonnance n° 21/441
Du 23 avril 2021

Présents :

DEMANDERESSE	Coordonnées Mail
Syndicat des copropriétaires du 79 La Canebière 13001 Marseille Syndic PUJOL 7 rue Jean Fiolle 13006 Marseille	Syndic de copropriétaires Immobilière représenté par Mme Sandra ANSELMET sandraansalmet@immobilière-pujol.fr Mme MAGRANIER
Maitre Roland Escudier de la SCP W&R Lescudier, avocats	<ul style="list-style-type: none"> Maitre de GOLBERY 04 91 15 75 75
Maître Uren Huissier de Justice	<ul style="list-style-type: none">
M Sala Mikael Serrurier	<ul style="list-style-type: none">
DEFENDERESSE	
 Thiers 13001 Marseille	<i>Dûment convoqué - Absent</i>

1 - RAPPEL DE LA MISSION DE L'EXPERT :

L'expert est commis avec pour mission de :

« Après avoir pris connaissance du dossier et les parties présentes ou dument appelées, ainsi que leurs Conseils, et après s'être fait remettre tous documents utiles à la solution du litige

- Se rendre sur les lieux litigieux sis 79 La Canebière 13001 Marseille,
- Déterminer et écrire les travaux réalisés par la [REDACTED] dans ses lots, affectant les parties communes par appropriation, modification, extension, réunion,
- Décrire ce que devraient être ces lots au regard de la composition actuelle des espaces qu'elle occupe
- Établir des plans succincts mais cotés, comparatifs, des lots acquis par [REDACTED] et du logement qu'elle a par la suite constitué tel qu'il se présente aujourd'hui,
- De décrire les travaux à effectuer aux fins de remise des lieux en leur état initial,
- De fournir toutes précisions à la solution du litige,
- Établir des pré-conclusions qui seront remises aux parties ou à leurs conseils pour leurs éventuels dires ou observations à fournir dans un delà impératif et y apporter la réponse appropriée et motivée dans son rapport étant précisé que l'expert n'est pas tenu de prendre en compte les observations et réclamations tardives.

2 - OBJET DU LITIGE ET CHRONOLOGIE :

- Par acte du 19 janvier 2021 le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 79 La Canebière 13001 Marseille représenté par son syndic PUJOL a assigné la [REDACTED]
- Le syndic souhaite faire évaluer et déterminer les travaux que la [REDACTED] aurait réalisé affectant les parties communes de l'immeuble par appropriation, modification, extension, réunion.

3 - CHRONOLOGIE DES OPERATIONS D'EXPERTISE :

- 23/04/2021 : Ordonnance de référé du Tribunal Judiciaire de Marseille - désignation de l'expert - Mme JAUSSAUD
- 24/06/2021 Ordonnance de référé du Tribunal Judiciaire de Marseille - désignation de l'expert - Mme BONTE
- 24/06/2021 : Ordonnance de référé du Tribunal Judiciaire de Marseille - désignation de l'expert - M VERBAUWEN Patrick
- 13/07/2021 : Décision d'acceptation de la mission par l'expert
- 26/08/2021 : Avis de versement provision expertise
- 16/07/2022 : Première prise de convenances
- 09/09/2021 : Prise de convenances « concluantes »
- 13/12/2021 : Première réunion d'expertise - ouverture des opérations - impossibilité d'accéder à l'appartement
- 14/04/2022 : Assignation en référé de la SCI 26
- 08/07/2022 : Ordonnance de référé
- 13/07/2022 : Recherche de convenances second accédit
- 30/08/2022 : Second accédit en présence de serrurier et huissier
- 31/08/2022 : Demande officielle par l'expert au notaire d'avoir les plans annexés au règlement de copropriété
- 17/10/2022 : Réception des plans par un dire du Conseil de la Demanderesse

4 - PIECES REMISES PAR LES PARTIES :

L'expert rappelle que toute pièce qui lui est communiquée doit faire l'objet d'une diffusion à toutes les autres parties, et que mention doit en être faite sur le courrier ou bordereau d'expédition.

Par la demanderesse, via son avocat, Maître Roland LESCUDIER, transmis le 15/01/2021 :

- Lettre d'accompagnement du dire N° 01
- Ordonnance du 23/04/2021
- Assignation du 19/01/2021
- Conclusions responsives
- Pièces suivantes :

- Pièce N° 01 État descriptif de division par lots - Règlement de copropriété (sans les plans)
- Pièce N° 02 Attestation notariale de propriété de la SCI 26 (en date du 02/09/2002)
- Pièce N° 02 Constat d'huissier du 11/03/2020
- Pièce N° 03 Courrier du syndic PUJOL à la SCI 26 demandant accès aux combles en date du 11/03/2020
- Pièce N° 04 Courrier du syndic PUJOL à la SCI 26 demandant accès aux combles en date du 02/04/2020
- Pièce N° 05 Requête du cabinet LESCUDIER du 29/10/2020
- Pièce N° 06 Procès-verbal de constat d'huissier (Maître UREN) du 17/11/2020
- Pièce N° XX Extraits du plan de la copropriété avec les désignations des lots transmis le 17/10/2022

5- REPONSES AUX CHEFS DE MISSION :

- **Se rendre sur les lieux litigieux sis 79 La Canebière 13001 Marseille,**

Lors de la réunion 13 décembre 2021 à 9h30, nous avons pu monter au 7^{ème} étage par l'escalier depuis le palier du 6^{ème}, mais nous n'avons pas pu pénétrer dans l'appartement, faute d'occupant présent dans ledit logement.

Note de l'expert : dans le constat d'huissier (pièce N° 06), ce dernier n'arrive pas à monter au 7^{ème} étage car une porte avec serrure avait été mise au droit du palier du 6^{ème} étage empêchant l'accès aux combles et à l'appartement.

Lors du premier accédit, de la limaille de laiton était visible au sol. Le vantail avait été enlevé.

Lors de la réunion du 30 août 2022 et après avoir de nouveau recherché les convenances (sans résultat pour la partie défenderesse), je me suis présenté avec la partie défenderesse et son conseil, un huissier et serrurier pour enfin accéder à l'appartement.

- Déterminer et écrire les travaux réalisés par la ██████ dans ses lots, affectant les parties communes par appropriation, modification, extension, réunion,

Description des lots propriété de ██████ (Pièce N° 4 de la demanderesse) :

Lot 32 : un Water-closet Indépendant sur le palier du 6ème étage du bâtiment principal (3/1000)

Lot 33 : un petit logement comprenant une chambre et une cuisine, situé au 7ème étage (10/1000)

Lot 34 : un placard situé au 7ème étage contre la cage d'escalier (1/1000)

Lot 35 : une resserre située au 7ème étage près de la trappe d'accès au toit (1/1000)

Cette description nécessite le plan annexé au règlement de copropriété dont est issue cette description et ce, avant tout constat de différence avec l'état des lieux que j'ai pu réaliser lors du second accédit et qui est joint au présent document.

- Décrire ce que devraient être ces lots au regard de la composition actuelle des espaces qu'elle occupe

Description des lots tels que nous avons pu en faire le constat lors du second accédit :

Lot 32 : Après ouverture de la serrure par le serrurier, nous rentrons dans un espace d'environ 2 m² dans lequel un tuyau en PVC traverse la pièce de haut en bas sans qu'il y ait la présence d'une cuvette de WC. Les seules traces d'une éventuelle cuvette sont un tuyau d'alimentation d'eau et deux trous au sol, les restes de fixation d'une cuvette de WC.

Lot 33 : Passés la porte ouverte par le serrurier, nous arrivons sur un minuscule hall de même pas 1m². En face une porte donne sur ce qu'on peut appeler une salle de bain équipée d'un WC, un lavabo et un receveur de douche rehaussé. Une fenêtre haute (ouverte) éclaire et ventile cette pièce. Le sol est revêtu de carrelage et quelques faïences sont collées aux murs.

Depuis ce petit palier un passage (sans porte ni huisserie) donne sur une pièce également éclairée par une fenêtre haute. Cette pièce d'environ 9,2 m² est équipée d'un évier et d'une plaque de cuisson. Les parois sont peintes en blanc et un carrelage existe au sol.

Une poutre de charpente délimite cette pièce d'un autre espace sous pente. Nous percevons au droit du mur et du plafond des traces de ce qui a pu être un raccord d'une cloison.

Cette pièce en prolongement de la cuisine fait une surface au sol d'environ 15,40 m². La hauteur de ce cette pièce varie de 2,40 m à 1,48 m sous plafond. Cette pièce n'est pas éclairée mais bénéficie de la lumière en second jour de « la pièce cuisine ». Le plafond en pente ainsi que les parois sont revêtus de plâtre et peints. Le sol est recouvert d'un plancher bois stratifié. Au milieu de la pièce le sol est très instable.

Depuis cette pièce, un passage dans un mur donne accès à une dernière pièce qui a une surface au sol de 14 m². Cette pièce est totalement dépourvue de fenêtre ou de ventilation.

Cette pièce bénéficie des mêmes finitions.

Note de l'expert : L'ensemble offre un état d'habitabilité très précaire. Il n'y a pas a priori de présence de blattes ni cafards ni rongeurs - on ne peut parler d'insalubrité.

Lot 34 : Lorsque l'on emprunte les escaliers menant au 7ème étage nous retrouvons un placard au-dessus de la tête. Ce placard est en quelque sorte suspendu en hauteur contre le mur mitoyen.

Lot 35 : A côté de l'entrée du lot 33 au 7ème étage se trouve un renforcement près de la trappe d'accès au toit.

Ces deux derniers lots se trouvent donc accessibles depuis les parties communes.

- **Établir des plans succincts mais cotés, comparatifs, des lots acquis par la SCI26 et du logement qu'elle a par la suite constitué tel qu'il se présente aujourd'hui,**

Nous reproduisons ci-joint les plans de l'ensemble des lots et un reportage photo, permettant de comprendre la description de l'état des lieux que j'ai pu faire.

Une seconde planche montre la superposition du plan de l'état des lieux à celui du plan annexé au règlement de copropriété.

- **De décrire les travaux à effectuer aux fins de remise des lieux en leur état initial,**

La remise en état peut s'opérer de la manière suivante :

- Faire procéder par le bouchage pur et simple des espaces annexés au moyen d'un ensemble de carreaux de béton cellulaire permet de revenir à l'état initial du « petit appartement », c'est à dire la seule pièce de 9m2
- Les deux espaces sous pente (non éclairés ni ventilés) peuvent également être démantelés de leurs équipements (doublages, revêtements de sols)

Note de l'expert : L'accès aux caisses à eau (actuellement bouché) comme il est indiqué dans le plan initial à côté du ressers (placard lot N° 35) n'est peut-être pas un travail à l'initiative du copropriétaire SCI 26. Étant donné que les éléments sanitaires ainsi que les réseaux ont été réalisés au sein même du lot 33, ils ne font pas partis d'une remise en l'état initial.

- **De fournir toutes précisions à la solution du litige,**

Deux solutions :

D'une part, il peut être effectué des travaux de restitution à l'état initial par le bouchage au moyen d'une cloison de l'ouverture créée comme décrit ci-dessus.

D'autre part, la solution du litige peut également consister à vendre à la SCI 26 ces parties communes annexés mais seulement après la réalisation des travaux sous la direction de la copropriété et son architecte ou ingénieur.

Auparavant, il y a lieu de réaliser un diagnostic de l'ensemble de ces parties communes aussi bien quant à l'installation des sanitaires (réseau vers les communs), que de la structure de l'ensemble. En effet l'état du plancher des deux pièces annexées montre des

faiblesses de résistance. La solidité de ce plancher est à « vérifier et à renforcer », le cas échéant.

Il est évident que le diagnostic ainsi que l'ensemble des études et travaux de consolidation de la structure tout comme les travaux de mise aux normes des réglementations (électricité, thermique, sanitaires, etc.) seront assumés par la copropriété qui les répercutera dans le prix final de la vente.

Je propose cette éventuelle solution afin d'éviter de se retrouver tôt ou tard dans une situation similaire avec les mêmes résultats. L'état vétuste et la promiscuité du « petit appartement » comme décrit dans le règlement de copropriété ne permet pas de répondre aux normes d'habitabilité d'aujourd'hui.

En effet sachant que ces espaces « vacants » existent, il semble assez vain de croire à la résignation de ne pas agrandir l'espace vital.

6- REPONSES AUX DIRES :

Ayant répondu à l'ensemble des chefs de mission, je laisse aux parties 3 semaines (+15 jours liées aux délais de la poste pour les lettres RAR) pour me faire part des observations et remarques.

7- REPONSES AUX DIRES :

Par la demanderesse, via son avocat, Maître **Roland LESCUDIER**, transmis le 15/01/2021 :

- Dire N° 01 :
S'agissant de pièces transmises dans le cadre de la compréhension du dossier, ce dire n'appelle pas de commentaire de la part de l'expert.

Par la demanderesse, via son avocat, Maître **Roland LESCUDIER**, transmis le 17/10/2022 :

- Dire N° 02 :
La récupération des plans à l'étude du notaire me permet de superposer l'état que nous avons relevé au 6ème et le 7ème étage de l'immeuble.

Marseille
Le 22 novembre 2022
L'expert nommé par le Tribunal
Patrick Verbauwen