

À Madame, Monsieur le Président
Du Tribunal de Grande Instance de PAU

REQUETE AUX FINS DE DESIGNATION
D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE D'UNE COPROPRIETE
ARTICLE 47 DU DECRET N° 67-223 DU 17 MARS 1967

A LA REQUETE DE :

1. **Monsieur Eric ESTECORENA**, de nationalité française, demeurant « Maison IZARRA » - 64310 ASCAIN

Ayant pour avocat postulant :

Maître Antoine TEYRNERE

Avocat au barreau de PAU

Demeurant 17, rue des Cordeliers - 64 000 PAU

Tél. : 06.43.48.64.87

antoineterneyre@wanadoo.fr

Ayant pour avocat plaident :

Maître Julie HABARES

Avocat au barreau de PARIS Toque n° L. 0312

Demeurant 222, boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS

julie.habares@wanadoo.fr

* *
*

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

1 Présentation de la copropriété considérée

1.1 Configuration des Résidences du Valentin

Les « Résidences du Valentin » situées sur la commune des EAUX-BONNES à 64440 GOURETTE sont soumises au règlement de copropriété en date du 23 juillet 1968. (Pièce n°1 : règlement de copropriété de l'immeuble).

Ce grand complexe immobilier a vu sa construction débiter en juin 1968 et s'achever au milieu des années 1970, étant précisé que cette construction avait pour objet de « *doter la station d'environ MILLE LITS SUPPLEMENTAIRES, répartis en QUATRE CENT UN (401) studios et appartements environ* » ainsi que de 1.179 lots de parkings et des locaux d'activités commerciales, tel qu'il ressort du cahier des charges en date du 17 juin 1968, document fondateur de la copropriété. (Pièce n°2 : Cahier des charges en date du 17 juin 1968 p.9bis, 10 et suivantes).

Ledit cahier des charges décrit parfaitement la configuration future de la copropriété à l'achèvement de sa cinquième tranche à savoir notamment que la dalle sur laquelle seront élevés les divers bâtiments « *sera laissée libre à usage de « place publique* » (Pièce n°4 cf. p.6).

Aujourd'hui, cet ensemble immobilier n'a pas évolué dans sa configuration, de sorte que, lors de sa division en volumes, les vues éclatées, établies en 2017, sont l'exact reflet de la description faite en 1968 aux termes du cahier des charges. (Pièce n°3 : vues éclatées des volumes 1,2, 3 et des 11 bâtiments du volume 4 établies en 2017)

Depuis 2003, la copropriété des « Résidences du Valentin » est donc divisée en 4 volumes.

Le volume 1 est constitué de la dalle intermédiaire dite « Plateforme » ;

Le volume 2 est constitué de l'escalier Nord Place Sarrière ;

Le volume 3 est constitué de l'escalier intérieur à l'immeuble Cinto ainsi que du volume compris entre le rez-de-chaussée et la hauteur sous la dalle, dont un aménagement aurait permis l'accès à la plateforme aux piétons venant des parkings publics « B10 » et « Anglas » et à des véhicules motorisés de quitter le parking public « B10 » pour se retrouver sur le domaine public. (Pièce n°4 p.9)

Le volume 4 se décompose en **1.978 lots** qui se répartissent en onze bâtiments, à savoir :

- Bâtiment A dénommé « **Paloumère** » comprenant 157 lots et des 10.981/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B1 dénommé « **Ger** » comprenant 65 lots et des 5.786/100.000èmes les parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B2 dénommé « **Sanctus** » comprenant 215 lots et les 21.415/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B3 dénommé « **Pene Medaa** » comprenant 85 lots et les 11.493/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B4 dénommé « **Sarrière** » comprenant 227 lots et les 18.385/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B5 dénommé « **Immeuble – P1** » comprenant 4 lots et les 1.193/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B6 dénommé « **Immeuble – P4** » comprenant 3 lots et les 556/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B7 dénommé « **Cinto** » comprenant 61 lots et les 5.485/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;

- Bâtiment B8 dénommé « **PFC1-PFC2** » comprenant 6 lots et les 1.434/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B9 dénommé « **Parking Privé P3** » comprenant 809 lots et les 16.088/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B10 dénommé « **Parking public P2** » comprenant 346 lots et les 7.184/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
(Pièce n°4 : division en volumes en date du 16 octobre 2003 cf. notamment p. 13-15 et n°3 vues éclatées des volumes 1, 2, 3 et des 11 bâtiments du volume 4 issus de cette division)

1.2 Origine de la division en volumes

Comme l'indique expressément l'EDD du 16 octobre 2003, cette division en volumes a été pratiquée dans le but d'extraire les volumes 1 à 3 de la copropriété pour que le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » les cède, à titre onéreux, au Département des Pyrénées-Atlantiques.

Il faut savoir que dès l'origine de la construction, des infiltrations d'eau se sont produites au travers de la dalle intermédiaire aménagée en place publique (volume 1).

Que lors de la restauration fin 1992 d'une partie des immeubles, il est apparu qu'existaient d'importants désordres affectant les structures béton armé de la dalle intermédiaire et des parkings situés au-dessous en raison d'une absence d'entretien par le Département du revêtement d'étanchéité de ladite dalle.

Que déjà à l'époque, en sus des importants travaux de réhabilitation devant être réalisés, le statut de la dalle particulièrement complexe sur le plan juridique, ont conduit le Département et le syndic d'alors (le Cabinet ORANOVSKY) à se rapprocher.

Ainsi, c'est pour éviter un lourd contentieux judiciaire, que les parties ont décidé d'extraire de l'assiette de la copropriété la plate-forme litigieuse en la vendant au Département dans un volume qui entrerait dans le domaine public et qui comprendrait :

- « La structure en béton armé de la dalle
- Les escaliers et passerelles d'accès (l'escalier Nord permettant l'accès à la plate-forme depuis la place Sarrière – l'escalier Est situé à l'arrière de l'immeuble Ger – les 2 passerelles d'accès aux pistes – la passerelle de liaison entre la partie A et la partie B)
- L'étanchéité qui recouvre la dalle et la passerelle
- La protection d'étanchéité
- L'ensemble des garde-corps de la plate-forme et passerelles d'accès
- Les escaliers de liaison entre les deux niveaux de la plate-forme
- Les installations d'éclairage public »

Le prix de cession était, alors, arrêté à la somme de 2.397.978,58 Francs. (Pièce n°30 : Projet d'acte de vente entre le Syndicat des copropriétaires et le Conseil départemental en date de 1994)

Dans la même perspective, le 30 mars 1999, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, incité en cela par le Département, a acquis le lot 8036, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment Cinto, soit 600 m² de locaux.

Que le Département des Pyrénées-Atlantiques a assuré pour moitié le financement de cette acquisition, selon délibération en date du 3 avril 1998. (Pièce n°32 : Délibération du Département en date du 3 avril 1998)

Que cette participation au financement de cette acquisition trouve sa cause dans le fait que le Syndicat des copropriétaires devait, à terme, rétrocéder au Département une partie dudit lot pour la réalisation de travaux sur le volume 3 ayant pour objet l'aménagement d'un accès à la plate-forme pour les piétons venant des parkings publics « B10 » et « Anglas » et permettre la sortie des véhicules motorisés du parking public « B10 » pour se retrouver sur le domaine public. (Pièce n°31 : acte d'acquisition par le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » en date du 30 mars 1999 cf. p. 5)

Le Syndicat des copropriétaires et le Département ont donc dûment échangé leur consentement pour procéder à la vente.

Que le Département et la Commune ont clairement manifesté leur intention d'acquérir, aux termes de plusieurs délibérations, et d'être les propriétaires des volumes 1 à 3. (Pièces n°32 à 35)

Qu'à ce jour, et pour des raisons totalement inconnues, ladite vente n'a jamais été régularisée, alors pourtant que le prix y correspondant a été payé par le Département au Syndicat des copropriétaires, ce que les parties reconnaissent respectivement aux termes de délibérations de leurs organes.

Cette circonstance est à l'origine de bon nombre des difficultés rencontrées aujourd'hui par le Syndicat des copropriétaires.

1.3 Administration actuelle du Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin »

Actuellement, le Syndicat des copropriétaires « les Résidences du Valentin », syndicat principal, n'est aucunement administré.

A ce jour, seuls les bâtiments organisés en syndicats secondaires sont administrés selon la manière qui va suivre, certains groupes de lots n'étant administrés par personne.

Ainsi, la Société ALTER IMMO est syndic des syndicats secondaires des bâtiments :

- « Paloumère » (Pièce n°5 : contrat de syndic Paloumère)
- « Sanctus » (Pièce n°6 : contrat de syndic Sanctus)
- « Pene Medaa » (Pièce n°7 : Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de PAU en date du 17 décembre 2015)
- « Parking Privé P3 » (Bâtiment B9). (Pièce n°8 : contrat de syndic Parkings bâtiment B9)

Ensemble, ces bâtiments représentent 1.266/1.978 lots, soit 64 % des lots et 59,98% des tantièmes de la copropriété des « Résidences du Valentin ».

La Société FONCIA ORANOVSKY est, quant à elle, syndic des syndicats secondaires des bâtiments :

- « Ger »
- « Sarrière »
- « Cinto »
- « PFC1-PFC2 »

Soit 359/1978 lots de copropriété au total soit 18,15% des lots et 30,85% des tantièmes de la copropriété « les Résidences du Valentin ».

Les autres lots des immeubles P1 et P4 (bâtiments B5 et B6) ainsi que du parking public P2 (bâtiment B10) sont en déshérence sur le plan de leur administration.

Ils représentent 353/1.978 lots, soit 17,84% des lots assis sur 8,93% des tantièmes de parties communes de la copropriété « les Résidences du Valentin ».

Or, en raison de sa configuration, de son usage et de sa situation géographique, l'ensemble immobilier « les Résidences du Valentin » doit observer plusieurs corpus réglementaires contraignants à savoir, les établissements recevant du public (ci-après ERP), les dispositions réglementaires de préventions d'incendie et des risques de panique, et la « Loi Montagne ».

Monsieur Eric ESTECORENA¹, en sa qualité de Président du Conseil syndical du parking privé P3 (bâtiment B9)² a découvert de nombreux dysfonctionnements directement liés à l'absence d'administration du syndicat principal des « Résidences du Valentin », alors pourtant que sont valablement administrés les syndicats secondaires de certains bâtiments qui la composent.

Compte tenu de la situation de vacance du syndicat principal des « Résidences du Valentin », le requérant est légitime à saisir la présente Juridiction aux fins de la voir désigner un administrateur provisoire.

2 Les difficultés actuelles de la copropriété des « Résidences du Valentin »

Elles sont de plusieurs ordres, à savoir :

- des risques en termes de sécurité aux biens et aux personnes pour défaut d'entretien ;
- des risques environnementaux ;
- une absence de souscription de polices d'assurance conformes à la réglementation d'ordre public ;
- un imbroglio comptable et juridique.

2.1 Les risques en termes de sécurité

Compte tenu des caractéristiques des « Résidences du Valentin », lesquelles sont soumises à des réglementations spécifiques en termes de sécurité, le Service départemental d'incendie et de secours (ci-après SDIS) ainsi que la sous-commission départementale pour la sécurité incendie (ci-après SCDSI) dans les ERP et IGH ont dressé des constatations alarmantes lors de leurs visites respectives.

2.1.1 Visite du SDIS de l'immeuble « Cinto » Bâtiment B7

Pour mémoire :

¹ Propriétaire des lots de parking n°7053 et 7054 compris dans le bâtiment dit « Parking privé B9 »

² Ledit Conseil syndical est composé de membres titulaires, copropriétaires de lots au sein des bâtiments principaux (Paloumère, Pene Medaa, Sanctus, Sarrière) et est, à ce titre, pleinement représentatif de la copropriété des « Résidences du Valentin ».

- l'immeuble **« Cinto »**, correspond au Bâtiment B7 et comprend 61 lots et les 5.485/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;
- la cage d'escalier visitée par le SDIS correspond à une partie du volume 3 (Pièces n° 3 et 4).

Lors de sa visite, le SDIS a constaté qu' « *une partie de l'escalier desservant des niveaux non exploités servent de lieux de stockage et de dépotoir* ». Il conclut que **« cette partie mal isolée et mal protégée est dangereuse »**

Les photographies prises à cet endroit sont édifiantes, tout comme le devis de l'entreprise ISS faisant état de problèmes liés à l'hygiène (Pièce n°9 : Rapport du SDIS en date du 22 août 2017 et pièce n°26 : devis de l'entreprise ISS)

2.1.2 Visite de contrôle périodique de la SCDSI du parking public P2 (bâtiment B10)

Pour mémoire :

- Le Bâtiment B10 dénommé **« parking public P2 »** comprenant 346 lots dont le Département est propriétaire et les 7.184/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier dit « les Résidences du Valentin » ;

Lors de cette visite, et sur la totalité des niveaux dudit parking, la commission a notamment constaté

- Dégradation du flocage à reprendre rapidement afin de garantir la résistance au feu des planchers, [...]
- Présence de deux portes de locaux en partie basse de l'escalier Sanctus non coupe-feu
- Présence de trous au niveau du chemin de câbles donnant dans le pied de la cage d'escalier, [...]
- Absence d'identification du niveau dans la cage d'escalier (ex : niveau – 1)
- **Problème récurrent des coffrets électriques et des passages de câbles depuis les transformateurs vers des installations électriques étrangères au parking (alimentations des gaines montantes dans les immeubles et des commerces)**
- Présence de toit contre la neige gênant le fonctionnement des installations de désenfumage en sortie extérieure
- Présence de corrosion et d'éclatement des bétons (cage d'escalier où se trouve le SSI)

La Sous-commission relève que pour les niveaux du parking privé des

« [...] installations électriques étrangères au parking ne seront pas mises hors tension lors d'une coupure d'urgence du parking, laissant des câbles qui peuvent être soumis à l'incendie sous tension, générant un risque d'électrisation des sapeurs-pompiers lors d'une intervention. »

Concernant le parking dont le Département des Pyrénées-Atlantiques est propriétaire, elle constate que

« Le défaut de fonctionnement de l'extracteur de désenfumage du canton n°2 ne permettra pas l'évacuation des fumées et gaz chauds que peut produire un feu de voiture. Engendrant des difficultés pour les personnes se trouvant dans le parking pour regagner les issues de secours, vu la toxicité, la perte de visibilité, la chaleur dégagée, l'abaissement rapide du plafond de fumées cachant l'éclairage de sécurité indiquant l'emplacement des issues de secours.

De plus ce défaut de fonctionnement favorisera la propagation aux véhicules situés à proximité, une augmentation rapide de la température du volume et une perte de résistance des structures environnantes (planchers béton).

Il est à noter que ce parking se trouve sous des immeubles sur dalle dont les structures porteuses traversent le parking. » (Pièce n°10 : procès-verbal de visite du B10)

La sous-commission indique que compte tenu de la situation des « Résidences du Valentin », il est :

« Indispensable de mettre en place un responsable unique de sécurité pour assurer un suivi et un entretien régulier des parties communes de l'ensemble immobilier concourant à la sécurité du public et des résidents accueillis ».

Elle termine en indiquant qu'il est important de réagir avant que le niveau de sécurité ne se dégrade de trop et devienne irréversible.

Pour ce faire, elle souligne la nécessité de procéder à la nomination d'un seul et unique gestionnaire de l'ensemble immobilier. (Pièce n°10)

En sus de ces graves dysfonctionnements en termes de sécurité, le syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin », non administré par un syndic, expose la station à des risques environnementaux.

2.2 Les risques environnementaux auxquels le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » expose l'ensemble de la station de GOURETTE

Il faut savoir que le système de chauffage, situé dans l'immeuble le Sanctus, alimente 8 des 11 bâtiments qui composent la copropriété, soit environ 450 logements et commerces.

Il est constitué d'une immense chaufferie, située dans l'immeuble Sanctus, et de deux cuves à fioul d'une capacité chacune de 25.000 litres, enterrées à proximité.

Compte tenu du défaut de gestion du syndicat principal, et donc de l'absence de souscription par le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » d'un contrat d'assurance ayant pour objet de garantir la copropriété des risques de départ de feu, mais aussi des dommages éventuels d'atteinte à l'environnement que cet élément d'équipement constitue, la station se trouve malgré elle exposée.

Et ce d'autant plus que, si de tels risques venaient à se réaliser, ils s'accompagneraient également de lourdes conséquences en termes d'indemnisation des victimes et de réparation des sinistres.

Cette lacune est la conséquence logique de l'absence d'administration du syndicat principal.

2.3 L'absence de souscription par le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » de polices d'assurance conformes aux dispositions d'ordre public de l'article 9.1 de la Loi du 10 juillet 1965

Ces errements en termes d'assurance ont été révélés au requérant par l'intermédiaire du Cabinet de syndic ALTER IMMO.

Alors qu'elle vient de prendre ses fonctions de syndic de l'immeuble Sanctus, la Société ALTER IMMO interroge le courtier sur les garanties de la police d'assurance souscrite auprès de la Compagnie ZURICH.

Après avoir rappelé que ledit immeuble doit être considéré comme un immeuble R+11 abritant la chaufferie ci-dessus décrite, la Société ALTER IMMO demande si l'immeuble dans sa configuration R+11 est bien couvert et si la chaufferie ainsi que les cuves l'alimentant sont également couvertes, tant sur le plan du matériel qui les compose, que des dommages dont elles pourraient être à l'origine. (Pièce n°12 : Courriel ALTER IMMO à ASSURIMO en date du 31 octobre 2016)

La réponse du courtier est stupéfiante puisqu'il indique ignorer que l'immeuble est un R+11, celui-ci confirmant n'assurer que 7 des 11 étages !

Pour ce qui concerne la chaufferie et les cuves, ledit courtier conclut qu'il appartient au syndicat principal de souscrire une police pour couvrir les risques découlant de cet élément d'équipement commun. (Pièce n°11 : courriel de ASSURIMO à ALTER IMMO en date du 15 novembre 2016)

Il est alors apparu que n'étaient pas non plus couverts par une police d'assurance conforme aux dispositions de l'article 9.1 de la Loi du 10 juillet 1965 :

- le volume 1, à savoir dalle intermédiaire dite « Plateforme » ;
- le volume 2, à savoir l'escalier Nord Place Sarrière ;
- le volume 3, constitué de l'escalier intérieur à l'immeuble Cinto ainsi que du volume compris entre le rez-de-chaussée et la hauteur sous la dalle, dont un aménagement aurait permis l'accès à la plateforme aux piétons venant des parkings publics « B10 » et « Anglas » et à des véhicules motorisés de quitter le parking public « B10 » pour se retrouver sur le domaine public ;
- le volume 4 constitué des parties communes, circulations et équipements communs des 11 bâtiments qui ne sont pas privatifs à l'un d'entre eux ;
- les lots 8036, 8040 et 8041, soit environ 600 m² situé en rez-de-chaussée du bâtiment Cinto, dont le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » est propriétaire.

Qu'informée de cette circonstance dans le cadre de l'exercice de ses missions de syndic des immeubles Paloumère, Sanctus, Pene Medaa, et parking privé P3 (bâtiment B9), afin de protéger les intérêts de tous les copropriétaires du syndicat des « Résidences du Valentin », courant janvier 2018, la Société ALTER IMMO a fait procéder pour le compte dudit syndicat à la couverture des risques responsabilité civile des volumes, des lots, et des équipements communs (la chaufferie et les cuves) ci-dessus indiqués. (Groupe de pièces n°13 : Polices d'assurances responsabilité civile des volumes 1 à 4, des lots 8036, 8040 et 8041, et de la chaufferie par la Compagnie AXA)

2.4 Un imbroglio comptable et juridique

Cela ressort avec acuité des rapports de visites tant du SDIS que de la SCDSI.

Il était nécessaire courant 2016 de réaliser certains travaux sur les parkings afin que ces établissements privé et public obtiennent un avis favorable à leur fonctionnement.

C'est ainsi que lors du second passage de la SCDSI, courant décembre 2016, postérieurement à la réalisation des travaux, l'avis favorable d'exploitation a été délivré mais sa période a été réduite à un an. (Pièce n° p.5)

Que pour éviter toute impasse, le syndicat secondaire du parking privé P3 (bâtiment B9) a fait l'avance des fonds pour la totalité des travaux.

Or, étaient directement concernés par la réalisation de ces travaux le parking privé P3 (bâtiment B9), le parking public P2 (bâtiment B10), et le bâtiment Sanctus (bâtiment B2).

Le bâtiment Sanctus (bâtiment B2) et parking privé P3 (bâtiment B9) ont, aux termes d'assemblées générales respectives, approuvé la grille de répartition de la ventilation des travaux réalisés pour être en conformité avec la réglementation relative à la protection contre l'incendie et les risques de panique des établissements recevant du public.

Toutefois, la quote-part afférente au parking public P2 (bâtiment B10) n'a fait l'objet d'aucune délibération d'assemblée générale, et pour cause, puisque ces lots sont en déshérence administrative.

Cette situation résulte du fait que la totalité des lots composant cet immeuble est la propriété du Département des Pyrénées-Atlantiques.

D'ailleurs, ce dernier n'a assuré le paiement de sa quote-part au titre desdits travaux que plus de 10 mois après leur date d'achèvement.

Quoi qu'il en soit, il est évident que le bénéficiaire de ces travaux est le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin », et c'est donc lui qui aurait dû en être le maître d'ouvrage, en assurant la surveillance, en appelant les appels de fonds selon la grille de répartition votée en assemblée générale auprès des copropriétaires concernés.

C'est dans ce même imbroglio que sont aujourd'hui réparties les charges communes des « Résidences du Valentin » telles que :

- l'électricité alimentant la chaufferie générale, dont l'immeuble Sanctus (immeuble B2) apparaît comme l'unique bénéficiaire du contrat d'abonnement. Or, tel n'est pas le cas. (Pièce n°14 : Factures de consommation EDF au titre de l'année 2017) ;
- le contrat d'entretien des colonnes EU/EV. (Pièce n°15 : Facture en date du 3 octobre 2017 de l'entreprise ISS) ;
- le contrat de chauffage au nom des « Résidences du Valentin » ;
- les charges générales afférentes aux lots privatifs (n°8036, 8040 et 8041) d'une superficie de 600m² dont le Syndicat des copropriétaires les « Résidences du Valentin » est le propriétaire (Pièce n°16 : Appel des fonds des lots 8036, 8040 et 8041 et sa refacturation aux autres bâtiments par FONCIA ORANOVSKY, syndic du bâtiment Cinto).

Le Président relèvera qu'ici la pratique n'est pas en cohérence avec la réalité juridique et qu'il est donc nécessaire d'y remédier rapidement en désignant un administrateur provisoire de ladite copropriété, afin que les « Résidences du Valentin » soient désormais gérées dans le respect de la loi impérative fixant le statut des immeubles bâtis.

3 Sur la désignation d'un administrateur provisoire

Comme le résume très parfaitement le requérant, aux termes de sa correspondance au Capitaine BELLOY, actuellement il n'y a :

- « [...] Aucun syndic [...] assurant la gestion des parties communes du parking public [...] le département des Pyrénées atlantiques n'étant pas habilité à gérer ces aspects ;
- Aucun syndic [...] assurant la gestion des parties communes et éléments d'équipements communs qu'ont en commun le parking public, le parking privé et le bâtiment Sanctus (circulations, boisseaux de ventilation etc...)
- Aucun syndic [...] assurant la gestion des équipements collectifs (canalisations, câbles, etc..) propres à d'autres bâtiments du complexe immobilier que les bâtiments précités mais traversant les parkings privé et public et impactant donc la sécurité de ces deux établissements recevant du public [...] »

Et le requérant de poursuivre, en soulignant l'assourdissant silence du Département résultant de son absence totale de participation à la gestion de ces problématiques. (Pièce n°17 : Mail de Monsieur ESTECORENA au Capitaine BELLOY en date du 14 janvier 2018)

C'est ainsi, que conscient qu'il est « *personnellement en risque en tant que copropriétaire du parking privé dépendant des Résidences du Valentin* », [...] en tant que *Président du Conseil Syndical du parking privé [...]* » et fort de ses expériences passées et notamment du « *fiasco* » qu'a représenté la désignation de Maître LIVOLSI ès qualités d'administrateur provisoire du parking privé P3 (bâtiment B9), le requérant s'est naturellement rapproché de la Société ALTER IMMO, actuel syndic du parking privé P3 (bâtiment B9), pour connaître ses conditions d'intervention pour l'accomplissement d'une telle mission.

La Société ALTER IMMO se propose d'assumer les fonctions d'administrateur en contrepartie du paiement d'un émolument de 3.000 € TTC par les copropriétaires composant ledit syndicat. (Pièce n°18 : correspondance de la Société ALTER IMMO à Monsieur ESTECORENA en date du 7 septembre 2017)

3.1 Sur le coût exorbitant d'une administration provisoire assurée par un mandataire judiciaire professionnel

On précisera ici que, pour pareille mission, l'administration provisoire du Syndicat des copropriétaires du parking P3 (bâtiment B9) effectuée en 2016 par Maître LIVOLSI, mandataire judiciaire professionnel, avait été taxée à la somme de 56.603,52 €. (Pièce n°19 : ordonnance de taxe en date du 6 octobre 2016 du Président du Tribunal de Grande Instance de PAU)

Que, lors de l'assemblée générale du 14 septembre 2016, ledit Syndicat a refusé de donner quitus de sa mission à cet administrateur, et introduit un recours aux fins de voir arrêter la rémunération de Maître LIVOLSI à la somme de 27.093,15 € TTC. (Pièce n°20 : recours devant le Premier Président de la Cour d'Appel de PAU en date du 18 novembre 2016)

Que les parties ayant trouvé une issue transactionnelle à leur différend, c'est dans ce contexte qu'a été prononcée l'ordonnance de désistement en date du 24 mai 2017. (Pièce n°21 : ordonnance de désistement en date du 24 mai 2017 de la Cour d'Appel de PAU)

Cette mise en abîme des honoraires de la Société ALTER IMMO avec ceux sollicités par Maître LIVOLSI laisserait accroire que la Société ALTER IMMO manque de sérieux. Or, il n'en est rien.

3.2 Sur le sérieux et les compétences professionnelles de la Société ALTER IMMO

Si Monsieur ESTECORENA a formulé cette demande particulière auprès de la Société ALTER IMMO, cela se trouve pleinement justifié par les motifs ci-après exposés.

En premier lieu, en sa qualité de syndic professionnel, la Société ALTER IMMO a une parfaite connaissance du droit de la copropriété et notamment de la Loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application en date du 17 mars 1967.

Ceci évitera manifestement une erreur aussi grossière que celle commise par Maître LIVOLSI ayant consisté à facturer au Syndicat des copropriétaires du parking P3 (bâtiment B9) l'établissement de 28 états datés, alors qu'ils sont à la seule charge du copropriétaire vendeur en application des dispositions de l'article 10-1 de la Loi susvisée. (Pièce n°22 : Courriel de Monsieur ESTECORENA à Maître LIVOLSI en date du 5 mai 2017)

En second lieu, et cela a déjà été dit ci-dessus, la Société ALTER IMMO occupe actuellement les fonctions de syndic auprès de 4 immeubles des « Résidences du Valentin », représentant presque 60% des tantièmes généraux de l'ensemble immobilier.

Elle a donc une parfaite connaissance des problématiques touchant non seulement la gestion des immeubles dont elle a la charge, mais également celles plus larges intéressant directement les « Résidences du Valentin », comme en témoignent les diligences accomplies par elle pour assurer à la hâte, mais pour le bien de tous, l'ensemble des volumes de cette copropriété. (cf. Pièces n°12 et 13)

C'est ainsi, que dans le cadre de ses fonctions de syndic, la Société ALTER IMMO a acquis une parfaite maîtrise de l'état descriptif de division (ci-après EDD) ce qui lui a permis notamment d'identifier :

1. Que trois modificatifs de l'EDD n'avaient pas été publiés au Service de la publicité foncière du bureau de Pau n°2.

De sorte que, depuis 40 ans, aucun Notaire n'a été capable d'indiquer à l'acquéreur d'un lot dont il a instrumentalisé l'acte authentique, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division applicable audit lot, pourtant objet de la mutation. (Pièce n°24 : Courriel de la Société ALTER IMMO au service de la publicité foncière en date du 29 août 2017)

2. Qu'il existait des permutations « théoriques » de lots entre 4 copropriétaires au sein du bâtiment Sanctus entraînant des appels de fonds appliquant une base de tantièmes erronée pour chacun des lots concernés, ceci résultant directement de la modification initiale de l'EDD réalisée le 10 avril 1970 et non publiée. (Pièce n°23 : courriel de la Société ALTER IMMO à Maître MONTAGNE en date du 8 août 2017)

Que sa connaissance de l'EDD est si accrue, que la Société ALTER IMMO a saisi le chef de service du deuxième bureau du Service de la publicité foncière de Pau aux fins de le voir inscrire les EDD modificatifs en date du 10 avril 1970, du 3 octobre 1974, ainsi que 20 septembre 2006 portant sur les parcelles AP 22 et AR 41 correspondant à l'assiette foncière de la copropriété les « Résidences du Valentin ». (Pièce n°24)

Qu'encre une fois, c'est grâce à l'intervention du Cabinet ALTER IMMO que, désormais, les avis de recouvrement au titre de l'impôt foncier relatif aux lots privatifs dont les syndicats secondaires et le syndicat principal sont propriétaires seront adressés directement aux syndicats concernés. (Pièces n°28 : Correspondance de la Société ALTER IMMO au SIP de Pau en date du 31 août 2017 et n°29 : Réponse du SIP de Pau à la Société ALTER IMMO en date du 7 septembre 2017)

Davantage, sa parfaite connaissance des lieux lui permet de savoir exactement les actions qu'il convient de mener à très court terme, voire dans l'urgence, à savoir :

- débarrasser l'escalier Cinto du volume 3 de tous matériaux inflammables ;
- nettoyer les lots n°8036, 8040 et 8041 appartenant au Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » en vue de respecter les règles d'hygiène et de sécurité ;
- sécuriser l'accès aux lots n°8036, 8040 et 8041 ;
- remédier aux désordres constatés au niveau de l'entrée haute du parking privé P3 (Bâtiment B9)
- intervenir sur un joint de dilatation de la passerelle reliant la Paloumère à la plateforme publique ;
- intervenir sur un mur de soutènement s'affaissant. (Pièce n°25 : Correspondance de la Société ALTER IMMO à Monsieur ESTECORENA en date du 23 janvier 2018)

Enfin et surtout, comme dit plus haut, la Société ALTER IMMO est actuellement syndic de l'immeuble parking public P3 (bâtiment B9), comptant 809 lots, étant précisé que les propriétaires de ces parkings sont très majoritairement également propriétaires d'appartements ou de commerces compris dans l'immeuble concerné.

Que, par ailleurs, compte tenu de sa qualité de syndic des immeubles Paloumère, Pene Medaa, Sanctus et parking public P3 (bâtiment B9), la Société ALTER IMMO gère en tout 1.266 des 1.978 lots de la copropriété, soit 64% des copropriétaires des lots et environ 59% en tantièmes.

Dès lors, la Société ALTER IMMO dispose d'une aisance pour procéder à la reconstitution de la feuille de présence du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les « Résidences du Valentin ».

En égard à la haute technicité que requiert la gestion des « Résidences du Valentin », tant sur le plan de la structure physique que juridique, et afin d'assurer une période d'administration courte et efficace de nature à permettre rapidement à l'ensemble des copropriétaires d'être couverts des risques auxquels cette copropriété les expose tant eux-mêmes que tout public fréquentant la station, la Société ALTER IMMO apparaît la seule structure compétente et capable de mener à bien, à moindre coût et avec célérité, une telle mission.

*

C'EST POURQUOI :

Vu l'article 47 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Le requérant vous demande de désigner le **Cabinet ALTER IMMO**, demeurant 25 rue Montpensier - 64000 PAU, Société par actions simplifiée inscrite au RCS de PAU sous le numéro 810 272 294, **à qualités d'administrateur provisoire** du Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » ;

Avec pour mission :

- de se faire remettre immédiatement par les syndics en exercice des bâtiments compris dans le volume 4 de l'état descriptif de division établi le 20 septembre 2006, à savoir notamment la Société FONCIA ORANOVSKY, la liste à jour des copropriétaires de chacun des immeubles qu'ils administreraient compris dans le volume 4, compris dans l'ensemble immobilier dit les « Résidences du Valentin », liste comprenant notamment l'identité et les coordonnées complètes de chacun des copropriétaires, leurs numéros de lots, le nombre de tantièmes y correspondant, et ce immédiatement le jour de la notification de l'ordonnance à intervenir auprès de chacun d'eux et notamment de la Société FONCIA ORANOVSKY ;
- d'administrer l'immeuble du Syndicat des copropriétaires les « Résidences du Valentin » sis à 64440 GOURETTE, avec les pouvoirs donnés au syndic de copropriété par les articles 18, 18-1 et 18-2 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et notamment de procéder aux travaux indispensables à la conservation de l'immeuble et de nature à assurer la sécurité du public le fréquentant à quelque titre que ce soit ;
- de convoquer l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les « Résidences du Valentin » - 64440 GOURETTE, en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

SOUS TOUTES RÉSERVES

Le 13 février 2018 à PAU

Antoine TERNEYRE

Avocat à la Cour

17 Rue des Cordeliers

64000 PAU



Pièces produites au dossier :

Pièce n°1. Règlement de copropriété des « Résidences du Valentin »

Pièce n°2. Cahier des charges en date du 17 juin 1968

Pièce n°3. Vues éclatées des volumes 1,2, 3 et des 11 bâtiments du volume 4 établies en 2003

Pièce n°4. Division en volume en date du 16 octobre 2003

Pièce n°5. Contrat de syndic PALOUMERE

Pièce n°6. Contrat de syndic de la résidence Sanctus

Pièce n°7. Ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance de PAU en date du 17 décembre 2015

Pièce n°8. Contrat de syndic Parkings bâtiment B9

Pièce n°9. Rapport du SDIS en date du 22 août 2017

- Pièce n°10. Procès-verbal de visite du 10 janvier 2017 du Parking B10
- Pièce n°11. Courriel d'ASSURIMO à ALTER IMMO en date du 15 novembre 2016
- Pièce n°12. Courriel ALTER IMMO à ASSURIMO en date du 31 octobre 2016
- Pièce n°13. Polices d'assurances des volumes 1 à 4 et des lots 8036, 8040 et 8041 par la Compagnie AXA
- Pièce n°13.1. Assurance responsabilité civile des volumes 1, 2, et 3 en date du 23 janvier 2018 ;
- Pièce n°13.2. Assurance responsabilité civile du volume 4 du 23 janvier 2018 ;
- Pièce n°13.3. Assurance responsabilité civile de la chaufferie et des deux cuves du 23 janvier 2018 ;
- Pièce n°13.4. Assurance responsabilité civile propriétaire non occupant des lots 8036, 8040 et 8041 en date du 23 janvier 2018 ;
- Pièce n°13.5. Assurance protection juridique en date du 23 janvier 2018 ;
- Pièce n°14. Factures de consommation EDF du syndicat principal des « Résidences du Valentin » au titre de l'année 2017 facturées au syndicat secondaire Sanctus
- Pièce n°15. Facture en date du 3 octobre 2017 de l'entreprise ISS
- Pièce n°16. Appel de fonds des lots 8036, 8040, et 8041 et sa refacturation aux autres bâtiments par FONCIA ORANOVSKY syndic du bâtiment Cinto
- Pièce n°17. Mail de Monsieur ESTECORENA au Capitaine BELLOY en date du 14 janvier 2018
- Pièce n°18. Correspondance de la Société ALTER IMMO à Monsieur ESTECORENA en date du 7 septembre 2017
- Pièce n°19. Ordonnance de taxe en date du 6 octobre 2016 du Président du Tribunal de Grande Instance de PAU
- Pièce n°20. Recours devant le Premier Président de la Cour d'Appel de PAU en date du 18 novembre 2016
- Pièce n°21. Ordonnance de désistement en date du 24 mai 2017 de la Cour d'Appel de PAU
- Pièce n°22. Courriel de Monsieur ESTECORENA à Maître LIVOLSI en date du 5 mai 2017
- Pièce n°23. Courriel de la Société ALTER IMMO à Maître MONTAGNE en date du 8 août 2017
- Pièce n°24. Courriel de la Société ALTER IMMO au service de la publicité foncière en date du 29 août 2017
- Pièce n°25. Correspondance de la Société ALTER IMMO à Monsieur ESTECORENA en date du 23 janvier 2018
- Pièce n°26. Devis de nettoyage du lot 8036 de l'entreprise ISS en date du 5 septembre 2017
- Pièce n°27. Tableau récapitulatif du règlement de copropriété et de l'EDD
- Pièce n°28. Correspondance de la Société ALTER IMMO au SIP de Pau en date du 31 août 2017
- Pièce n°29. Réponse du SIP de Pau à la Société ALTER IMMO en date du 7 septembre 2017
- Pièce n°30. Projet d'acte de vente en la forme administrative en date de 1994
- Pièce n°31. Acte d'acquisition du lot 8036 par le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » en date du 30 mars 1999
- Pièce n°32. Délibération du Département en date du 3 avril 1998
- Pièce n°33. Délibération du Département en date du 19 novembre 1993
- Pièce n°34. Délibération du la Commune en date du 23 novembre 1993
- Pièce n°35. Délibération du Département en date du 28 janvier 1994

ORDONNANCE

18/18

de Nous, *C. Baumothé, Vice présidente faisant fonction*
Président du Tribunal de grande instance de PAU,

*Vu la requête qui précède et les pièces produites,
Vu l'article 46 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

- Désignons **le Cabinet ALTER IMMO** demeurant 25 rue Montpensier - 64000 PAU, Société par actions simplifiée inscrite au RCS de PAU sous le numéro 810 272 294 en **qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin- 64440 GOURETTE ;**
- Disons que l'administrateur provisoire exercera ses attributions jusqu'à l'acceptation par le nouveau syndic de sa mission ;
- Disons que les frais afférents à l'administration provisoire seront à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin sis 64440 GOURETTE ;

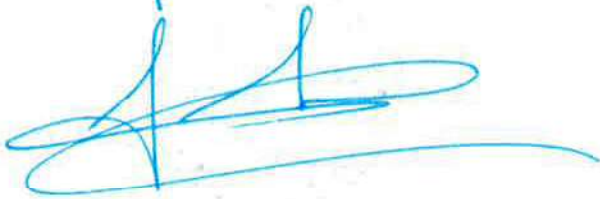
Donnons mission à l'administrateur provisoire ainsi désigné :

- De se faire remettre immédiatement par les syndics en exercice des bâtiments compris dans le volume 4 de l'état descriptif de division établi le 20 septembre 2006, à savoir notamment la Société FONCIA ORANOVSKY, la liste à jour des copropriétaires de chacun des immeubles qu'ils administreraient compris dans le volume 4, compris dans l'ensemble immobilier dit les Résidences du Valentin, liste comprenant notamment l'identité et les coordonnées complètes de chacun des copropriétaires, leurs numéros de lots, le nombre de tantièmes y correspondant, et ce immédiatement le jour de la notification de l'ordonnance à intervenir auprès de chacun d'eux et notamment de la Société FONCIA ORANOVSKY ;
- D'administrer l'immeuble du Syndicat des copropriétaires les Résidences du Valentin - 64440 GOURETTE, avec les pouvoirs donnés au syndic de copropriété par les articles 18, 18-1 et 18-2 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et notamment de procéder aux travaux indispensables à la conservation de l'immeuble et de nature à assurer la sécurité du public le fréquentant à quelque titre que ce soit ;
- De convoquer l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin - 64440 GOURETTE, en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

- Disons que cette mission cessera de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin sis 64440 GOURETTE ;
- Disons que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin (64440 GOURETTE) pris en la personne de son administrateur provisoire ainsi désigné, à savoir le Cabinet ALTER IMMO, notifiera la présente ordonnance dans le délai de ~~trois~~ ^{un} mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires qui pourront nous en référer dans les quinze jours de cette notification ;
- Disons que la présente ordonnance sera déposée au secrétariat greffe de ce Tribunal et qu'il nous en sera référé en cas de difficulté, mais seulement après exécution de l'ordonnance ;
- Rappelons que la présente est exécutoire sur minute,

Fait, au Palais de Justice, à PAU

Le 15 février 2018

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.