

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MARSEILLE**

TROISIEME CHAMBRE CIVILE

**JUGEMENT N° 514
du 18 Décembre 2018**

Enrôlement : N° RG 15/13134 - N° Portalis DBW3-W-B67-SE4B

**AFFAIRE : S.A. HSBC FRANCE (l'ASSOCIATION CABINET
ROUSSEL-CABAYE)
C/ le Syndicat des copropriétaires l'ensemble immobilier sis Quartier Saint
André 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE (Me Aude VAISSIERE) et autres**

DÉBATS : A l'audience Publique du 02 Octobre 2018

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats

Président : Madame Hélène SOULON, Vice-Présidente

Greffier : Madame Taklite BENMAMAS, Greffier

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : **18 Décembre 2018**

PRONONCE : Par mise à disposition au greffe le 18 Décembre 2018

Par Madame Hélène SOULON, Vice-Présidente

Assisté de Madame Taklite BENMAMAS, Greffier

NATURE DU JUGEMENT

réputé contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDERESSE

la société HSBC FRANCE, S.A.

dont le siège social est sis 103 Avenue des Champs Elysées - 75419 PARIS
CEDEX 08

représentée par Maître Hubert ROUSSEL de l'ASSOCIATION CABINET
ROUSSEL-CABAYE, avocats au barreau de MARSEILLE

C O N T R E

DEFENDEURS

**le Syndicat des copropriétaires l'ensemble immobilier sis Quartier Saint
André 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE**, représenté par son syndic
bénévole Monsieur Emmanuel MALATRAY, demeurant 121 Rue Condorcet -
13016 MARSEILLE

représenté par Me Aude VAISSIERE, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Emmanuel Alain MALATRAY,
demeurant 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE

représenté par Me Aude VAISSIERE, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Rebecca BRAHIC,
demeurant 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE

représentée par Me Aude VAISSIERE, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur André MAUFROY, demeurant
121 Rue Condorcet ou encore - 5 Rue Rabelais - 13016 MARSEILLE

représenté par Me Aude VAISSIERE, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Thérèse MALATRAY, demeurant
121 Rue Condorcet ou encore - 5 Rue Rabelais - 13016 MARSEILLE

représentée par Me Aude VAISSIERE, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Armande GALLIGANI,
demeurant 1 Rue Frédéric Mistral - 13170 LES PENNES MIRABEAU

représentée par Me Hakim IKHLEF, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Marc DUTSHER,
demeurant 2 Le Pont Saint-Jean - 33420 TIZAC DE CURTON

représenté par Me Hakim IKHLEF, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Justine GALLIGANI épouse DUTSHER,
demeurant 1 Le Pont Saint-Jean - 33420 TIZAC DE CURTON

représentée par Me Hakim IKHLEF, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Marie-Claude DUTSHER,
demeurant 9 Chemin des Bacheliers - 16290 SAINT SATURNIN

représentée par Me Hakim IKHLEF, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame Bérengère ARMELIN,
demeurant 3 Allées des Genêts d'Or - 13620 CARRY LE ROUET

représentée par Me Hakim IKHLEF, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Corradin GALLIGANI,
demeurant 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE

défaillant

la S.C.I. SMPG JUSTE,
dont le siège social est sis 121 Rue Condorcet - 13016 MARSEILLE

défaillante

**Maître Jean-Pierre LOUIS, mandataire judiciaire
en qualité de liquidateur la SCI SMPG IMMOBILIER,**
demeurant 30 Cours Lieutaud - 13001 MARSEILLE
INTERVENANT VOLONTAIRE

représenté par Maître Thomas D'JOURNO de la SELARL PROVANSAL
D'JOURNO-GUILLET & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE

**la société dénommée SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET
D'AMENAGEMENT DE L'AIRE MA MARSEILLAISE, ayant pour
sigle SOLEAM, Société Anonyme ayant son siège en l'Hôtel de Ville et
son siège administratif, à Marseille (1^{er} arrondissement), dont le siège
social est sis 49 La Canebière - 13001 MARSEILLE**

Ladite société est représentée aux présentes par Monsieur Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, La SOLEAM venant aux droits de la société MARSEILLE
AMENAGEMENT

représentée par Me Fabienne BEUGNOT, avocat au barreau de MARSEILLE

EXPOSÉ DU LITIGE :

Suivants actes notariés du 1^{er} juillet 2008, du 2 juillet 2009 et du 1^{er} avril 2010, la SA HSBC France a consenti à la SCI SMPG IMMOBILIER trois prêts d'un montant de 165 000 €, 210 000 € et 25 000 €.

A la suite de la défaillance de la SCI SMPG IMMOBILIER dans le règlement des échéances, elle a diligenté une procédure de saisie immobilière à l'encontre de sa débitrice et les procès-verbaux de constat d'huissier des 14, 17, 21 janvier et 19 mars 2014 ont révélés l'existence au-dessus du lot numéro 37, deux autres étages et un toit terrasse.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 121 rue Condorcet la résolution numéro 3 qui consistait à autoriser le projet de réalisation de travaux de rénovation des façades et d'aménagement des combles avec l'élévation d'un étage supplémentaires au-dessus des combles avec rénovation de la toiture sur les lots 33.37 et 37 bis de l'immeuble appartenant à la SCI SMPG a été approuvé à la majorité de 883/1000.

Par acte d'huissier du 26 février 2010, Madame Armande GALLIGANI et Madame Justice GALLIGANI épouse DUTSCHER ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet à Marseille et la SCI SMPG IMMOBILIER afin de voir prononcer l'annulation des résolutions 1, 2, 3 de l'assemblée générale extraordinaire du 2 septembre 2008, l'arrêt des travaux réalisés par la société SMPG et la remise en état des lieux sous astreinte, la condamnation de la SCI SMPG à leur payer la somme de 30 000 € à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que la somme de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile. Le syndicat des copropriétaires a sollicité reconventionnellement l'annulation de la résolution numéro 2 pour vice du consentement, la remise en état des lieux aux frais de la société SMPG et a invoqué subsidiairement un empiètement.

Le Tribunal de Grande Instance de Marseille, par jugement du 18 mars 2014 a déclaré irrecevables les demandes d'Armande GALLIGANI, de Justine DUTSCHER et du syndicat des copropriétaires qu'il a également débouté de ses demandes subsidiaires.

La SA HSBC qui souhaite poursuivre la vente aux enchères de biens qui ne sont pas pris en compte dans le règlement de copropriété, a fait assigner par actes d'huissier des 15, 20, 21, 22 octobre et 4 novembre 2015, devant le tribunal de grande instance de Marseille, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en copropriété 121 rue Condorcet 13016 Marseille, la société SOMICA (Société Marseillaise Mixte Communale d'Aménagement et d'Equipement), Monsieur Emmanuel MALATRAY, Monsieur Corradin GALLIGANI, Madame Justine GALLIGANI, Monsieur Marc DUTSCHER, Madame Marie-Claude DUTCHER, Madame Armande GALLIGANI, Madame Bérengère ARMELIN, Mademoiselle Rebecca BRAHIC, SMPG IMMOBILIER, SMPG JUSTE et Monsieur André MAUFROY, au visa de l'article 1166 du code civil, afin de voir :

Ordonner la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier en copropriété sis à Marseille (16^{ème}) Quartier Saint André 121 rue Condorcet, cadastré lieudit 121 Rue Condorcet section 910 L numéro 204 pour 28 a 15 ca, dont le syndic bénévole est Monsieur Emmanuel MALATRAY, demeurant à Marseille (16^{ème}) 121 rue Condorcet, afin de tenir compte des travaux et de l'élévation d'une partie de l'immeuble par la SCI SMPG IMMOBILIER consécutivement au PV d'AG du 2 septembre 2008 du syndicat des copropriétaires

et pour ce faire nommer tel notaire qu'il plaira au tribunal afin de soumettre aux parties un projet de modification avec toutes les conséquences sur les millièmes notamment

Dire et juger que le notaire devra publier au service de publicité foncière les actes modificatifs

Dire et juger qu'à défaut de signature par tous les copropriétaires, la partie la plus diligente pourra alors saisir le tribunal aux fins d'homologation judiciaire

Dire et juger que les frais et honoraires du notaire et du service de publicité foncière et plus généralement de tous les frais accessoires nécessaires comme ceux d'un expert géomètre que le notaire pourra s'adjoindre en cas de nécessité resteront à la charge du syndicat des copropriétaires

Condamner solidairement les requis à lui payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens de l'instance.

Par conclusions numéro 2, notifiées par RPVA le 8 juin 2018, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, la **SA HSBC France**, demande au tribunal de :

Constater le désistement d'instance de la société HSBC France à l'encontre de la société SOLEAM, Monsieur Corradin GALLIGANI, Madame Justine GALLIGANI, Madame Armande GALLIGANI, Monsieur Marc DUTSHER, Madame Marie-Claude DUTSHER, Madame Bérangère ARMELIN, Mademoiselle Rebecca BRAHIC et Monsieur André MAUFROY

Désigner un géomètre expert aux fins de calculer les nouveaux tantièmes de copropriété et de charges à attribuer aux nouveaux lots créés par les travaux de surélévation réalisés par la SCI SMPG IMMOBILIER, aux frais de cette dernière et à défaut du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Cordorcet 13016 Marseille

Dire et juger que le géomètre expert devra rendre son rapport dans un délai de trois mois à compter de sa désignation

Condamner, sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suite au dépôt du rapport par le géomètre, le syndic en exercice au moment du dépôt du rapport du géomètre qui actuellement est Monsieur MALATRAY, à convoquer une assemblée générale et à mettre à l'ordre du jour les questions suivantes :

- autorisation de procéder à la modification de la répartition des tantièmes de copropriété conformément au projet établi par le géomètre expert
- autorisation à procéder à la modification de la répartition des charges communes conformément au projet établi par le géomètre expert
- autorisation donnée au syndic de faire établir par notaire tout acte modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division aux fins de constater la création de nouveaux lots de copropriété correspondant aux constructions nouvelles et les nouvelles répartitions des tantièmes de copropriété et des charges communes

Dire et juger qu'à défaut de vote favorable en assemblée générale par les copropriétaires, il conviendra de condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts au profit de la société HSBC

Nommer tel notaire qu'il plaira au tribunal afin d'établir, après le vote en assemblée générale, la modification de l'état descriptif de division et du règlement de

copropriété pour prendre en compte la création de nouveaux lots du fait des travaux de surélévation réalisés par la société SCI SMPG IMMOBILIER

Dire et juger que le notaire devra publier au service de publicité foncière les actes modificatifs

Dire et juger qu'à défaut de signature par tous les copropriétaires, la partie la plus diligente pourra alors saisir le tribunal aux fins d'homologation judiciaire

Dire et juger que les frais et honoraires du notaire et du service de publicité foncière et plus généralement de tous les frais accessoires nécessaires comme ceux d'un expert géomètre que le notaire pourra s'adjoindre en cas de nécessité resteront à la charge du syndicat des copropriétaires

Condamner solidairement les requis à lui payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens de l'instance.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 121 rue Cordorcet 13016 Marseille, pris en la personne de son syndic bénévole Monsieur Emmanuel MALATRAY, Monsieur Emmanuel MALATRAY, Mademoiselle Rebecca BRAHIC, Monsieur André MAUFROY et Madame Thérèse MALATRAY, par conclusions notifiées par RPVA le 14 mars 2018, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, demande au tribunal de :

Vu les pièces versées aux débats,

Prendre acte du désistement d'instance et d'action de la société HSBC France à l'encontre de Monsieur Emmanuel MALATRAY, Mademoiselle Rebecca BRAHIC, Monsieur André MAUFROY et Madame Marie-Thérèse MALAFRAY, pris individuellement en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble sis 121 rue Condorcet 13016 Marseille

Condamner la société HSBC France à payer à Monsieur Emmanuel MALATRAY, Mademoiselle Rebecca BRAHIC, Monsieur André MAUFROY et Madame Marie-Thérèse MALAFRAY la somme de 500 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Prendre acte de l'accord du syndicat des copropriétaires 121 rue Condorcet de convoquer l'assemblée générale conformément à l'article 700 du code de procédure civile

Dire et juger que l'intégralité des frais afférents à cette nouvelle répartition sera mis à la charge exclusive de la société SMPG IMMOBILIER

Débouter en conséquence la société HSBC de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions à l'endroit du syndicat des copropriétaires 121 rue Condorcet

Reconventionnellement

Condamner la société HSBC France à payer au syndicat des copropriétaires 121 rue Cordorcet la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens

A titre infiniment subsidiaire,

Dire et juger n'y avoir lieu à astreinte

Dire n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Laisser les dépens à la charge du demandeur.

La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise, SOLEAM, demande au tribunal de :

A titre principal :

Donner acte aux parties du désistement d'instance de la société HSBC France

A titre subsidiaire :

Rejeter l'ensemble des demandes, fins et prétentions de la société HSBC France dirigées contre la SOLEAM en qualité de copropriétaire alors qu'elle n'est plus copropriétaire

A titre infiniment subsidiaire :

Rejeter l'ensemble des demandes, fins et prétentions de la société HSBC France dirigées individuellement contre la SOLEAM alors que seule l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires est compétente pour modifier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division

En tout état de cause

Condamner la société HSBC France à payer à la SOLEAM la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamner la société HSBC France aux entiers dépens.

Madame Armande GALLIGANI, Madame Bérengère GALLIGANI, Madame Justine GALLIGANI épouse DUTSCHER, Monsieur Marc DUTSCHER et Madame Marie-Claude DUTSCHER, par conclusions du 20 septembre 2016, demandent au tribunal de :

Dire et juger que la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété relève de la compétence exclusive du syndicat des copropriétaires

Constater l'absence de production par la SCI SMPG IMMOBILIER d'un certificat de conformité délivré par les services de l'urbanisme de la ville de Marseille

En conséquence,

Prononcer la mise hors de cause de Mesdames Armande GALLIGANI, Bérengère GALLIGANI, Justine DUTSCHER, Marie-Claude DUTSCHER et Monsieur Marc DUTSCHER, pris individuellement en leur qualité de copropriétaires

Débouter la société HSBC de l'ensemble des des demandes, fins et conclusions

Condamner la société HSBC payer à Mesdames Armande GALLIGANI, Bérengère GALLIGANI, Justine DUTSCHER, Marie-Claude DUTSCHER et Monsieur Marc DUTSCHER la somme de 1500 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

La condamner aux entiers dépens d'instance.

Par conclusions du 27 septembre 2018, **Maître Jean-Pierre LOUIS, pris en sa qualité de liquidateur de la société SCI SMPG IMMOBILIER** demande au tribunal de :

Révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 4 septembre 2018

Accueillir l'intervention volontaire de Maître Jean-Pierre LOUIS ès qualité de liquidateur de la SCI SMPG IMMOBILIER

Lui donner acte de ce qu'il s'associe aux demandes de la banque HSBC France

Statuer ce que de droit sur les dépens.

Monsieur Corradin GALLIGANI et la SCI SMPG JUSTE n'ont pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 septembre 2018. Elle a été rabattue à la demande de Maître Jean-Pierre LOUIS pris en sa qualité de liquidateur de la SCI SMPG IMMOBILIER au vu du jugement du 24 juillet 2018, aux fins de respecter le principe de contradictoire et une nouvelle clôture a été prononcée avant l'ouverture des débats. L'audience s'est tenue le 2 octobre 2018 et l'affaire a été mise en délibéré au 18 décembre 2018.

MOTIFS DE LA DECISION :

Le tribunal reçoit l'intervention volontaire de Maître Jean-Pierre LOUIS en sa qualité de liquidateur de la SCI SMPG IMMOBILIER en application de l'article 325 du code de procédure civile.

La SA HSBC France se désiste de son instance à l'encontre de la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), de Monsieur Corradin GALLIGANI, Madame Justine GALLIGANI, Madame Armande GALLIGANI, Monsieur Marc DUTSCHER, Madame Marie-Claude DUTSCHER, Madame Bérengère ARMELIN, Madame Rebecca BRAHIC et Monsieur André MAUFROY.

Ainsi, en application des articles 394 et 398 du code de procédure civile, l'instance engagée par la société HSBC France est éteinte à l'égard de SOLEAM et des personnes précitées.

En ce qui concerne Madame Thérèse MALATRAY et Monsieur Emmanuel MALATRAY, copropriétaires assignés à titre individuel, ils seront mis hors de cause, les demandes de la SA HSBC relevant uniquement de la compétence du syndicat des copropriétaires.

La décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 septembre 2008 qui est devenue définitive a autorisé la réalisation des travaux de rénovation des façades, d'aménagement des combles, d'élévation d'un étage supérieur au-dessus des combles avec rénovation de la toitures sur les lots 33.37 et 37 bis de l'immeuble appartenant la SCI SMPG et l'unanimité n'était requise, en vertu de l'article 35 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR, que pour les travaux de surélévation créant des locaux privatifs réalisés par le syndicat des copropriétaires alors que les travaux litigieux ont eu pour objet la création de de lots privatifs par un copropriétaire et ils ont été accepté par une majorité supérieure aux deux tiers des voix et de la majorité des membres du syndicat des copropriétaires.

De plus, l'autorisation n'a pas été subordonnée à une étude technique et ou à l'autorisation d'un architecte et il n'est pas établi que les travaux réalisés ne soient pas conformes à l'accord donné.

Selon l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, « Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. »

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges comme en l'espèce, malgré la lettre recommandée adressée au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires par la société HSBC France en juillet 2015,

celle-ci par le biais de l'action oblique est en droit de solliciter une nouvelle répartition des tantièmes et des charges communes.

Aussi, Monsieur Yves MILOCH sera désigné en qualité de géomètre expert selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision et cette mesure sera ordonnée aux frais de la SA HSBC qui la sollicite et qui y a intérêt.

Le syndic en exercice au moment du dépôt du rapport du géomètre expert sera condamné, sous astreinte de 20 euros par jour de retard après l'expiration d'un délai de deux mois à compter du dépôt du rapport d'expertise par le géomètre expert, à convoquer l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille et à mettre à l'ordre du jour les questions suivantes : autorisation de procéder à la modification de la répartition des tantièmes de copropriété conformément au projet établi par le géomètre expert, autorisation de procéder à la modification de la répartition des charges communes conformément au projet établi par le géomètre expert, autorisation donnée au syndic de faire établir par notaire tout acte modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division aux fins de constater la création de nouveaux lots de copropriété correspondant aux constructions nouvelles et les nouvelles répartitions des tantièmes de copropriété et des charges communes avec publication au service de la publicité foncière des actes modificatifs.

Le tribunal ne peut condamner le syndicat des copropriétaires à des dommages et intérêts à défaut de vote favorable, de manière anticipée sans avoir eu connaissance des causes de cet éventuel refus et pour un préjudice qui n'existe pas à ce jour.

Il n'y a pas lieu de désigner un notaire, ce dernier sera choisi par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille qui assumera les frais et honoraires du notaire et du service de publicité foncière et le tribunal n'a pas à se prononcer sur sa saisine éventuelle aux fins d'homologation judiciaire à défaut de signature par le syndicat des copropriétaires.

L'équité ne justifie pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de la SA HSBC France et cette dernière sera condamnée à payer à Monsieur Emmanuel MALATRAY, Madame Justine GALLIGANI, Madame Armande GALLIGANI Monsieur Marc DUTSCHER, Madame Marie-Claude DUTSCHER, Madame Bérangère ARMELIN, Madame Rébecca BRAHIC, Monsieur André MAUFROY, Madame Thérèse MALATRAY la somme de 200 € chacun.

Elle devra également payer à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) la somme de 1000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La demande du syndicat des copropriétaires au titre de ce même article est rejetée.

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, les dépens de l'instance seront mis à la charge du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal statuant après audience publique, à juge unique, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition des parties au greffe

RECOIT l'intervention volontaire de Maître Jean-Pierre LOUIS en sa qualité de liquidateur de la SCI SMPG IMMOBILIER ;

DIT que l'instance engagée par la SA HSBC France est éteinte à l'égard de la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) de

Monsieur Corradin GALLIGANI, Madame Justine GALLIGANI, Madame Armande GALLIGANI, Monsieur Marc DUTSCHER, Madame Marie-Claude DUTSCHER, Madame Bérengère ARMELIN, Madame Rebecca BRAHIC et Monsieur André MAUFROY.

MET hors de cause Monsieur Emmanuel MALATRAY et Madame Thérèse MALATRAY ;

DESIGNE Monsieur MILOCH Yves , 50 chemin du Roucas Blanc 13007 Marseille, 04 91 52 84 05 yvesmiloch@wanadoo.fr, **aux frais de la SA HSBC France**, aux fins de calculer les nouveaux tantièmes de copropriété et de charges à attribuer aux nouveaux lots créés par les travaux de surélévation réalisés par la SCI SMPG IMMOBILIER ;

DIT que la SA HSBC France devra consigner auprès du Régisseur du tribunal de grande instance de Marseille la somme de 5000 € à titre de provision à valoir sur la rémunération du géomètre expert dans un délai de deux mois à compter du prononcé de la présente décision ;

DIT que l'expert commencera sa mission au plus tard dans les huit jours de la réception de la provision ;

DIT qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités imparties, la désignation de l'expert sera caduque à moins que le magistrat chargé du contrôle des expertises, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou un relevé de caducité ;

DIT que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de **4 mois** à compter de la consignation, sauf prorogation autorisée par le magistrat chargé du contrôle des expertises et délivrera lui-même copie du rapport au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille représenté par son syndic en exercice, à Maître Jean Pierre LOUIS liquidateur de la SCI SMPG IMMOBILIER et à la SA HSBC France ;

DIT qu'en cas d'empêchement, refus ou négligence, l'expert commis pourra être remplacé par ordonnance rendue sur simple requête au magistrat chargé du contrôle des expertises présentée par la partie la plus diligente ;

CONDAMNE le syndic en exercice au moment du dépôt du rapport du géomètre expert à convoquer l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille, sous astreinte de 20 euros par jour de retard après l'expiration d'un délai de deux mois à compter du dépôt du rapport d'expertise par le géomètre expert et à mettre à l'ordre du jour les questions suivantes :

- autorisation de procéder à la modification de la répartition des tantièmes de copropriété conformément au projet établi par le géomètre expert,
- autorisation de procéder à la modification de la répartition des charges communes conformément au projet établi par le géomètre expert,
- autorisation donnée au syndic de faire établir par notaire tout acte modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division aux fins de constater la création de nouveaux lots de copropriété correspondant aux constructions nouvelles et les nouvelles répartitions des tantièmes de copropriété et des charges communes avec publication au service de la publicité foncière des actes modificatifs ;

DEBOUTE la SA HSBC France de sa demande de dommages et intérêts dirigée contre le syndicat des copropriétaires ;

REJETTE la demande de désignation d'un notaire et DIT que le notaire sera choisi par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille qui assumera les frais et honoraires du notaire et du service de publicité foncière ;

DIT n' y avoir lieu à se prononcer sur sa saisine éventuelle aux fins d'homologation judiciaire à défaut de signature par le syndicat des copropriétaires ;

CONDAMNE la SA HSBC France à payer à Monsieur Emmanuel MALATRAY, Madame Justine GALLIGANI, Madame Armande GALLIGANI Monsieur Marc DUTSCHER, Madame Marie-Claude DUTSCHER, Madame Bérangère ARMELIN, Madame Rébecca BRAHIC, Monsieur André MAUFROY, Madame Thérèse MALATRAY la somme de 200 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SA HSBC France à payer à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) la somme de 1000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille et la SA HSBC France de leur demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 121 rue Condorcet 13016 Marseille aux dépens de l'instance ;

REJETTE toutes les autres demandes des parties.

Ainsi jugé et prononcé le 18 décembre 2018, la minute étant signée par Madame SOULON, Vice-Présidente et par Madame BENMAMAS, Greffière.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT