

PARC CÉZANNE

Assemblée Générale Extraordinaire du 04 septembre 2024

Permis de construire AIC-Provence Recours contentieux

Note d'information du conseil syndical

Recours gracieux

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 25 juin 2024 a validé le recours gracieux déposé le 24 mai 2024 entre les mains du Maire d'AIX EN PROVENCE au nom du syndicat des copropriétaires et de 48 copropriétaires qui s'étaient portés requérants, aux fins de retrait de l'arrêté de permis de construire (PC) du 26 mars 2024 délivré par le Maire d'AIX EN PROVENCE au profit de la société AIC PROVENCE pour son projet immobilier sur le site de la villa JOANIN, au 09 chemin du Marbre Noir.

Ce recours gracieux a fait l'objet d'un rejet exprès, mais non motivé, notifié au nom du Maire d'AIX EN PROVENCE le 12 juillet 2024.

Recours contentieux

Après avoir pris l'avis de Maître GOUGOT, avocat-conseil du syndicat des copropriétaires, le Conseil Syndical (CS) et le syndic lui ont demandé de préparer le dossier d'un recours contentieux qui sera présenté au vote d'une nouvelle AGE. Celle-ci a été fixée au 04 septembre 2024 compte tenu du délais légal de deux mois pour déposer ce recours. Ce dossier sera présenté en séance dans le cadre du débat préalable au vote de la résolution n°4.

Comme dans le cas du recours gracieux, tous les propriétaires qui le souhaitent peuvent s'associer au recours contentieux à titre individuel, pour renforcer l'action du syndicat des copropriétaires. Les quarante-huit copropriétaires qui se sont déjà portés requérants pour le recours gracieux, mais aussi tous les autres, sont invités à transmettre très rapidement à Madame Leïla DUNAND (leila.dunand@cgimmo.fr) les documents suivants qu'elle transmettra au secrétariat de Maître GOUGOT pour constituer le dossier de recours contentieux : **1)** un scan (fichier au format pdf) de leur titre de propriété (sans les annexes) ; **2)** les avis des taxes foncières des 3 dernières années.

La procédure au Tribunal Administratif pourra durer entre plusieurs mois et quelques années. Si des travaux sont engagés avant la fin de la procédure, il sera possible de demander la suspension du PC en urgence (en référé) ; seul un référé peut suspendre la construction. Si le PC est suspendu en référé, cela accélèrera le recours contentieux qui n'est pas suspensif du PC.

Négociation

Considérant les éléments du débat intervenu à l'occasion de l'AGE du 25 juin 2024, le CS et le syndic ont également décidé de ne pas exclure a priori une possible négociation, comme alternative au recours contentieux. Mais celle-ci ne pourra intervenir que dans la mesure où le promoteur en aura manifesté le souhait auprès de Maître GOUGOT, et dans le cadre d'un mandat explicite confié par les copropriétaires au CS et au syndic, dans les conditions spécifiées dans le projet de résolution n°5 de l'AGE du 04 septembre prochain.

L'objectif visé sera de réduire les impacts négatifs du projet immobilier dans toute la mesure du possible et de les compenser. Le CS a identifié les principaux axes de négociation suivants : **1)** limitation des nuisances (bruits et visuel) liées à la présence des piscines du projet en vis-à-vis des logements de la copropriété ; **2)** limitation des nuisances liées à la circulation et au

stationnement des véhicules dans l'environnement proche de la copropriété et du bâtiment Gd-Pin en particulier ; **3)** limitation des nuisances liées à la réalisation des travaux pendant toute la durée du chantier ; **4)** Garanties de stabilité du talus supportant l'ancien canal Zola ; **5)** Amélioration de l'environnement paysager du bâtiment Gd-Pin (voie d'accès au projet depuis le chemin du Marbre Noir ; aménagement de l'ancien canal Zola ; mutualisation des dépôts poubelles...) ; il s'agit là d'une mesure compensatoire ; **6)** Servitude d'accès pour l'entretien des espaces verts de la copropriété - mesure compensatoire ; **7)** Indemnité forfaitaire compensatoire liée à l'emprise du chemin d'accès du projet AIC-Provence, en référence à l'emprise foncière définie par le procès-verbal de bornage établi par M. Girard, géomètre-expert, le 21 octobre 1998 et signé par les parties le 21 avril 1999 - mesure compensatoire. Cette liste n'est pas limitative ; elle pourra être revue et complétée à la suite du débat qui interviendra dans le cadre de l'AGE du 04 septembre prochain, et selon la teneur des négociations à venir.

L'accord de l'AGE du 04 septembre prochain pour engager un recours contentieux est nécessaire pour créer les conditions favorables à une telle négociation.

Si la négociation débouchait sur un projet de protocole d'accord, celui-ci serait alors présenté au vote d'une nouvelle AGE. Si celle-ci validait ce protocole, alors elle serait invitée à décider de se désister du recours contentieux.

Assignment en annulation du procès-verbal de bornage de 2015

Le projet de la voie d'accès au projet immobilier d'AIC-Provence est basé sur le procès-verbal de bornage de 2015 qui est contesté par la copropriété. Dans le cadre du mandat confié au syndic et au CS par l'AG du 16 mai 2023 (résolution n°19), et par les soins de Maître GOUGOT, une assignation a été donnée à Monsieur JOANIN le 06 juin 2024 d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le lundi 17 mars 2025 à 09 heures. Cette assignation vise à :

- ✓ « Annuler en toutes ses dispositions le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé par Monsieur Pierre LAROUSSINIE, Géomètre-Expert à MARSEILLE, le 21 décembre 2015 et signé le 12 janvier 2016 par le Cabinet NEXITY déclarant représenter le syndicat des copropriétaires LE PARC CEZANNE »,
- ✓ « Juger en conséquence que ce document ne pourra sortir à aucun effet »,
- ✓ « Condamner les époux JOANIN à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence LE PARC CEZANNE une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 C.P.C. »,
- ✓ « Les condamner aux entiers dépens. »

Si le recours contentieux est rejeté, et donc le PC confirmé, l'établissement d'un plan de bornage contradictoire sera nécessaire. Une action au civil pourra être engagée pour arrêter la construction. L'assignation en annulation du procès-verbal de bornage peut donc stopper le processus.

Aix-en-Provence, le 01 août 2024

Pour le conseil syndical,

Le président

H. CARRON

