

# SAISIE IMMOBILIÈRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CRÉANCIER POURSUIVANT :**

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 199  
Me de Foyeberg ST Denis à PARIS 10

Me Xavier GUITTON

Avocat ARPEI ANDRÉ-VERNEAU-GUITTON

**DÉBITEUR SAISI :**

Succesion ME Ernestine  
REUSSELET

Me \_\_\_\_\_

Avocat

**Adresse des biens vendus :**

PARIS 10<sup>ème</sup>, 199 me de Foyeberg  
St Denis

**Dépôt au Greffe :**

\_\_\_\_\_

**Mise à Prix :**

35 000 EURS

**Audience d'orientation :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

**Audience d'adjudication :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A PARIS 10<sup>ème</sup> 199 rue du Faubourg Saint Denis, un appartement de 3 pièces principales au 4<sup>ème</sup> étage, une cave.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup>**, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice le Cabinet HASSLER-EFGTP, SAS au capital de 165 796,40 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 084 496, ayant son siège social 1 rue Lavoisier à PARIS 8<sup>ème</sup>, agissant elle-même poursuites et diligences de son Gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 29 novembre 2016.

Ayant pour avocat l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître Xavier GUITTON, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 10 rue de la Pépinière à PARIS 8<sup>ème</sup>.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 19 mai 2016 par la 8<sup>ème</sup> Chambre 2<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS, signifié le 6 juin 2016 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 16 septembre 2016.

- De l'inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3 le 10 octobre 2016 volume 2016 V numéro 2017, reprise pour ordre suivant bordereau rectificatif publié le 16 décembre 2016 volume 2016 V numéro 2437.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL Jean-Eudes BICHON - Robert RENASSIA, Huissiers de Justice à PARIS, en date du 19 mai 2017, fait signifier commandement à :

La succession de Madame Ernestine Marguerite Eulalie ROUSSELET, veuve de Monsieur Armand Lucien LOUBIER, de nationalité française, née le 14 février 1892 à PARIS 17<sup>ème</sup>, décédée le 21 décembre 1989 à PARIS 12<sup>ème</sup>, représentée suivant jugement rendu le 29 janvier 2014 par la Chambre du Conseil 1<sup>ère</sup> Chambre 1<sup>ère</sup> Section A du Tribunal de Grande Instance de PARIS par le Service des Domaines en la personne du Directeur Régional chargé de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ès qualité de curateur à la succession vacante de Madame Ernestine ROUSSELET Veuve LOUBIER, domicilié « Les Ellipses » 3 avenue du Chemin des Presles à SAINT MAURICE (Val de Marne).

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **TREIZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX EUROS CINQUANTE ET UN CENTIMES (13 890,51 €)**, se décomposant comme suit :

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
28/04/2016	13076,37							13076,37			
	Principal - Taux : LEGAL										
25/04/2016	23,69							23,69			
	Principal - Taux : LEGAL										
19/05/2016	1000,00							1000,00			
	Principal - Taux : LEGAL										
19/05/2016	2000,00		2000,00								
	Compensation - Taux : LEGAL										
08/09/2016	62,27			62,27							
	Compt.										
30/04/2017	664,18					664,18					
	Intérêts sur 13076,37 depuis 28-04-2016										
					28-04-2016	au	31-12-2016	248 jours au Taux LEGAL : 0,93%	160,96		
					07-08-2016	au	31-12-2016	219 jours au Taux LEGAL : 1,01%	61,07		
					07-08-2016	au	31-12-2016	147 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	241,94		
					01-01-2017	au	30-04-2017	120 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	192,49		
30/04/2017	1,33							1,33			
	Intérêts sur 23,69 depuis 28-04-2016										
					28-04-2016	au	31-12-2016	248 jours au Taux LEGAL : 0,93%	0,16		
					01-01-2017	au	08-08-2017	216 jours au Taux LEGAL : 1,01%	0,14		
					07-08-2016	au	31-12-2016	147 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	0,68		
					01-01-2017	au	30-04-2017	120 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	0,46		
30/04/2017	45,81							45,81			
	Intérêts sur 1000,00 depuis 19-05-2016										
					19-05-2016	au	06-06-2016	60 jours au Taux LEGAL : 1,01%	2,21		
					07-06-2016	au	31-12-2016	147 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	24,20		
					01-01-2017	au	30-04-2017	120 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	19,40		
30/04/2017	91,63							91,63			
	Intérêts sur 2000,00 depuis 19-05-2016										
					19-05-2016	au	06-06-2016	60 jours au Taux : 1,01%	4,43		
					07-06-2016	au	31-12-2016	147 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	49,41		
					01-01-2017	au	30-04-2017	120 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	38,79		
<b>Total :</b>	<b>13890,51</b>	<b>0,00</b>	<b>2025,27</b>	<b>0,00</b>	<b>702,95</b>	<b>0,00</b>	<b>11102,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde :</b>	<b>13890,51</b>		<b>2025,27</b>		<b>702,95</b>		<b>11102,29</b>		<b>0,00</b>		

Outre le coût du présent commandement.

Et les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir du 1<sup>er</sup> mai 2017 au jour du parfait paiement.

Sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.



Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3 le 10 juillet 2017 volume 2017 S numéro 22

Par exploit de  
huissier de justice à  
en date du

le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup> a donné assignation à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales es qualité de curateur à la Succession vacante de Madame ROUSSELET veuve LOUBIER d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 5 octobre 2017 à 9H30** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

#### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

**Dans un immeuble sis à PARIS 10<sup>ème</sup> 199 rue du Faubourg Saint Denis,**

**Cadastré Section AD numéro 9 pour une contenance de 5a 44ca.**

Elevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

**LE LOT NUMERO QUATORZE (14)** de l'état descriptif de division,  
savoir :

Au quatrième étage dans l'escalier A, à gauche, un appartement  
composé d'entrée, trois pièces, cuisine, water-closets, penderie,  
pièce pour bains.

Et les 68/2 000èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)** de l'état descriptif de  
division, savoir :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 29.

Et le 1/ 2 000ème des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été  
dressé le 12 juillet 2017 par Maître Robert RENASSIA, Huissier de  
Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après et duquel il ressort  
que l'appartement comprend actuellement une entrée, un cagibi,  
séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec wc.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent,  
s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances,  
circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés,  
sans aucune exception ni réserve.

## OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 25 février 1960 par Maître BARON, notaire à PARIS, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 7 avril 1960 volume 3419 numéro 14.

Modifié selon acte reçu le 13 mars 1991 par Maître DELAFON, notaire à PARIS, publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS les 2 mai et 24 juin 1991 volume 1991 P numéro 2361.

Modifié selon acte reçu le 4 décembre 1991 par Maître ABIB, notaire à PARIS, publié le 20 janvier 1992 volume 1992 P numéro 301.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître BARON, notaire à PARIS, le 5 juillet 1962

En la personne de Madame Ernestine ROUSSELET Veuve LOUBIER,

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Madame Ernestine Marguerite Eulalie ROUSSELET, susnommée, pour les avoir acquis étant séparée de biens de Monsieur Armand Lucien LOUBIER suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de Première Instance d'ORAN le 5 juin 1929, de :

La société dite « LES SUCCESSEURS DE GASTON FOURNIER » Société Anonyme au capital d'un million de francs, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 56 B 3.465, dont le siège social est à PARIS, 76 boulevard Magenta.

Selon acte reçu par Maître BARON, Notaire à PARIS, le 5 juillet 1962 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 14 septembre 1962 volume 4459 numéro 21.

Moyennant le prix principal de 54 000 francs payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.



# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.



## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

*M* ° rôle

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître Xavier GUITTON, Avocat poursuivant

Approuvé                      lignes                      mots rayés nuls et                      renvois

15<sup>e</sup> rôle



AFFAIRE : SDC 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup> C/  
DNID ès qualité de curateur à la succession vacante de Mme  
ROUSSELET Veuve LOUBIER

## DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître  
Xavier GUITTON, Avocat du Syndicat des Copropriétaires de  
l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup>,  
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Robert  
RENASSIA, Huissier de Justice à PARIS, le 12 juillet 2017,

2°/ du dossier technique établi par le CABINET JACQUES ARAV,  
Géomètre Expert, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le constat de risque d'exposition au plomb
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le diagnostic de performance énergétique
- l'état parasitaire
- l'état de l'installation au gaz
- l'état des risques naturels et technologiques

Et Maître Xavier GUITTON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.

EXPEDITION

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF****L'AN DEUX MILLE DIX SEPT et le DOUZE JUILLET à 15 HEURES 30****À LA REQUETE DU :****SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE** sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à 75010 PARIS,Pour lequel est élu domicile au cabinet de **L'AARPI AUDINEAU - GUITTON**,Représenté par **Maître Xavier GUITTON**, Avocat au Barreau de PARIS, 10 rue de la Pépinière 75008 PARIS**LEQUEL M'EXPOSE :**

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un jugement contradictoire et en premier ressort du 19/05/2016, le Tribunal de Grande Instance de PARIS a condamné le service des domaines en la personne du directeur régional chargé de la direction nationale d'intervention domaniale ès-qualité de curateur à la succession vacante de Madame Ernestine Marguerite Eulalie ROUSSELET veuve de Monsieur Armand LOUBIER, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à 75010 PARIS, **la somme de treize mille huit cent quatre-vingt dix € cinquante et un centimes (€ 13890,51)**, l'ensemble plus amplement détaillé dans un commandement de payer par saisie immobilière par acte de la SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, en date du 19/05/2017.

Que n'ayant pas optempéré au commandement de payer aux fins de saisie immobilière, Maître Xavier GUITTON, me requiert afin d'effectuer un procès verbal descriptif.

Que ce procès verbal porte sur les biens ci-après désignés, plus amplement décrits dans le commandement à fins de saisie immobilière du 19/05/2017, à savoir :

Lot n° 14 au 4<sup>ème</sup> étage dans l'escalier A, un appartement composé de 3 pièces, cuisine, WC, penderie, pièce pour bain.

Lot n°71 de l'état descriptif de division, au sous-sol, une cave portant le n° 29

**C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION EXPRESSE**

**Nous, SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de Paris, Audienciers au Conseil d'Etat et la Cour de Cassation, y demeurant, 63 rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS, et 7 Place Félix Eboué 75012 PARIS, l'un d'eux soussigné, par Maître Robert RENASSIA**

Me suis rendu sis à PARIS 75010, 199 rue du Faubourg Saint-Denis.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de Justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



Le présent procès verbal descriptif est effectué en présence de :  
**Monsieur Alexandre BERNARDIN**, serrurier, **Monsieur Jackie ARAV**, chargé d'établir les diagnostics immobiliers prévus par les textes en vigueur.

Observation est ici faite que lors de l'établissement du pv descriptif dans l'appartement constituant le lot n° 14 ci-dessus désigné, j'ai constaté sur place la présence d'une personne qui m'a indiqué être Mr Jean LOUBIER, lequel, informé de mon identité et de l'objet de ma présence dans les lieux ne s'est pas opposé à la réalisation du Procès-verbal descriptif et m'a laissé pénétrer dans les parties privatives afin de procéder à ma mission.

En conséquence de quoi, j'ai constaté ce qui suit :

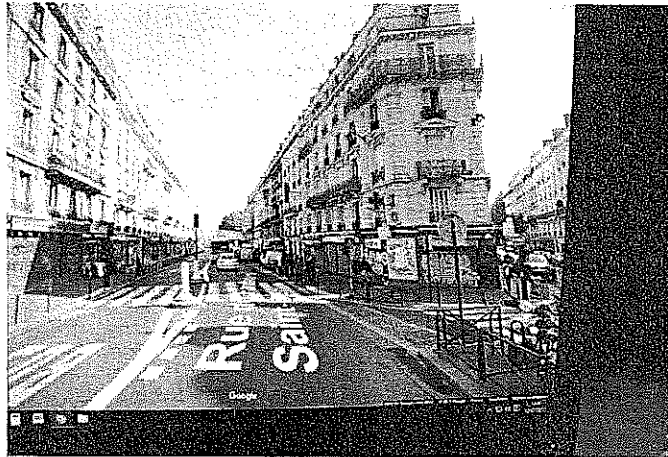
7500 Le 199 rue du Faubourg Saint Denis, est un immeuble haussmannien édifié sur 6 étages dont le 6<sup>ème</sup> est occupé par des chambres de services.  
La façade présente un aspect en bon état d'entretien



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7501 La rue du Faubourg Saint Denis est une artère importante du 10<sup>ème</sup> arrondissement, desservant sur le nord, le boulevard de la Chapelle vers les périphériques extérieurs, vers le sud en direction de la gare St Lazarre.



7502 Ce quartier extrêmement populaire de la ville de PARIS, présente une rue du Faubourg Saint Denis, riche en commerces de proximité , restaurants et représente un quartier très animé du 10<sup>ème</sup> arrondissement.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48





1706535

Acle : 86473



7503 Une entrée par une porte avec code digital  
Le sol du hall d'entrée, est recouvert d'un carrelage en mauvais état d'entretien.  
Murs et plafond présentent une peinture usagée.  
A gauche, je constate la présence d'un grand meuble avec boîtes aux lettres.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



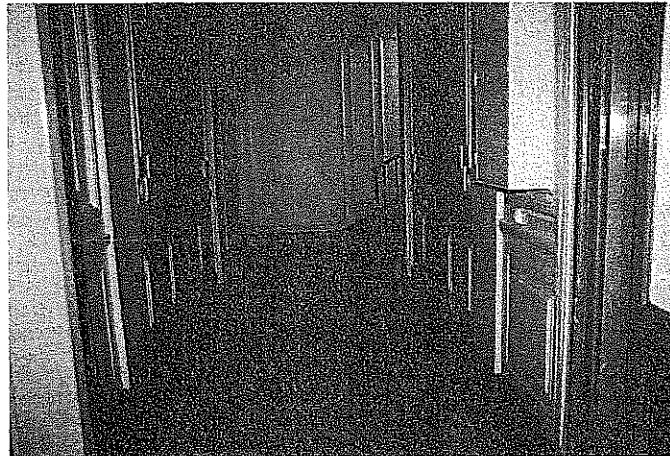
7504 Au fond du hall, une porte vitrée dont l'accès ne peut se faire que par un interphone situé à droite en entrant dans le hall, donne accès un autre couloir desservant à droite l'escalier B et à gauche, l'escalier A.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7505 Le sol est également recouvert d'un carrelage usagé.  
Murs et plafonds présentent une peinture usagée.



7506 A gauche, fond côté droit, je constate la présence d'un ascenseur desservant les étages.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7507 Présence également d'une cage d'escalier dont les marches sont en bois.  
Murs et plafonds, peinture usagée.



7509 A gauche de l'ascenseur, je constate la présence d'un appartement dont la double porte d'entrée est en bois verni



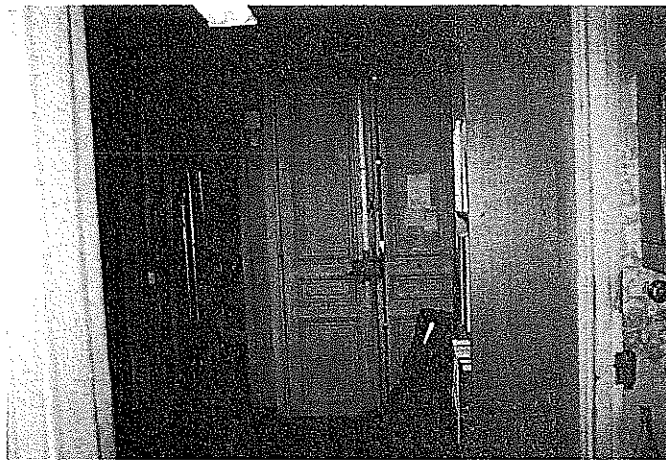
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7510 Côté intérieur, la porte est équipée d'une serrure keso à 3 points de sécurité.

Une entrée :

Sol parquet  
Murs et plafond, peinture défraîchie



75011 A gauche de la porte d'entrée, un petit cagibi



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7512 Première porte à droite en entrant du couloir d'entrée, une chambre

**Chambre à coucher :**

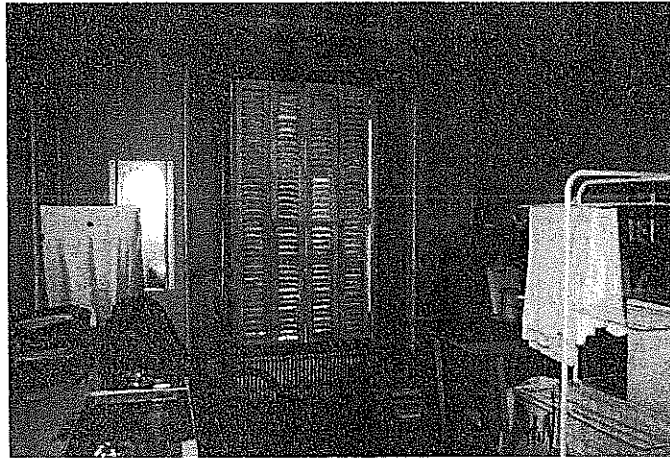
Un sol, parquet en état d'usage  
Murs et plafond, peinture défraîchie. Le plafond est assorti d'une corniche  
Sculpture décorative, l'ensemble présentant de nombreuses fissures.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7513 Une fenêtre double battant, encadrement bois, assure la luminosité naturelle de cette pièce.  
Les vitres donnent sur la rue du Faubourg Saint Denis.  
L'encadrement est en très mauvais état d'entretien.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1706535

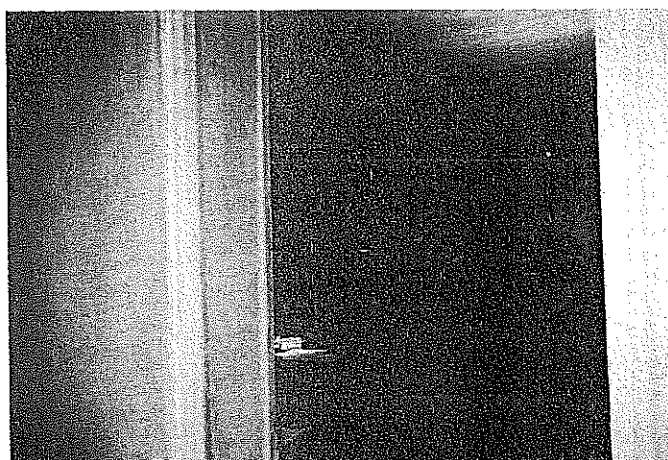
Acte : 86473

7514 Deuxième porte à droite de l'entrée, un grand salon

**Un Salon :**

Sol parquet usagé,  
Murs et plafond, peinture en mauvais état

.../...



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48





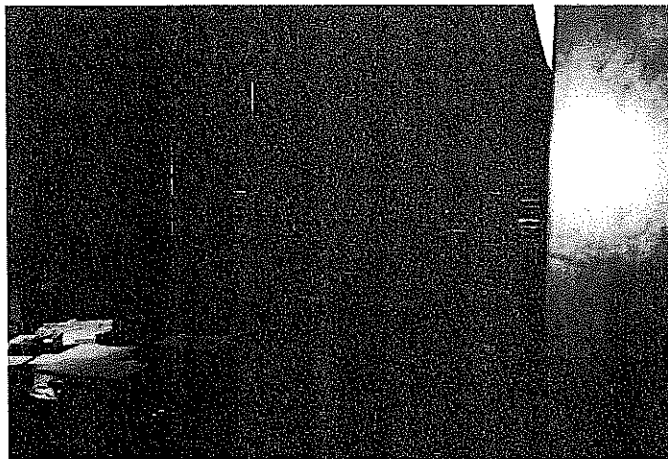
1706335

Acte : 86473

7515.../...



7516.../...



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7517 La luminosité du salon est assurée par 2 fenêtres donnant sur la rue Saint Denis.  
Ces fenêtres sont constituées de double battant , encadrement bois, l'ensemble est en mauvaise état d'entretien.



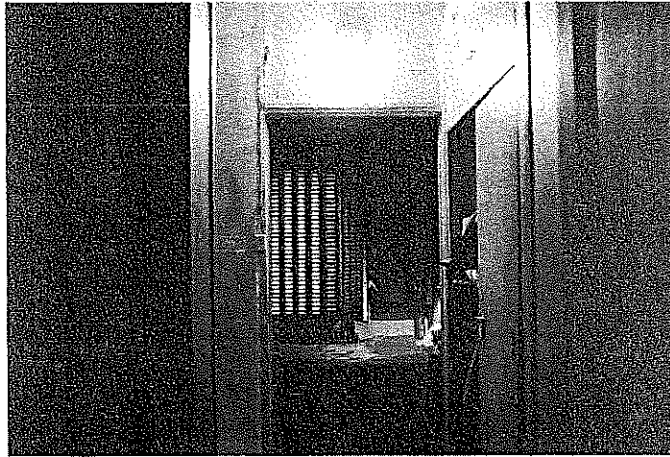
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7518 Fond gauche du salon, une porte mène vers un passage distribuant le couloir d'entrée et une chambre.

**Petit couloir :**

Le sol parquet est usagé  
Murs et plafond sont en très mauvais état d'entretien



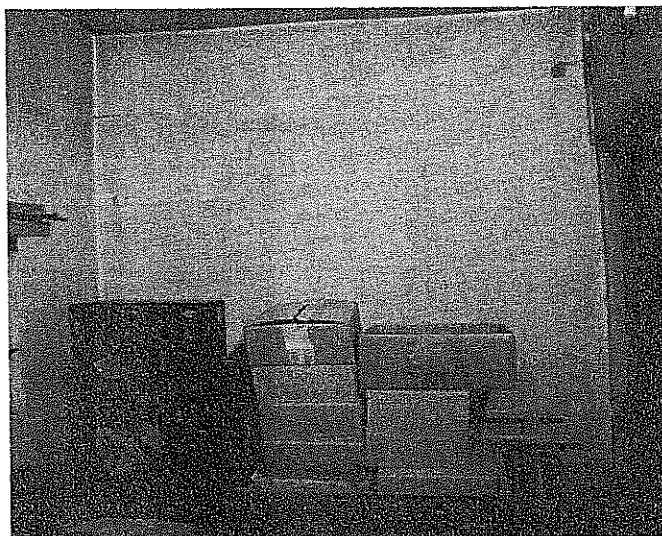
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1706535

Acte : 86473

7519.../...

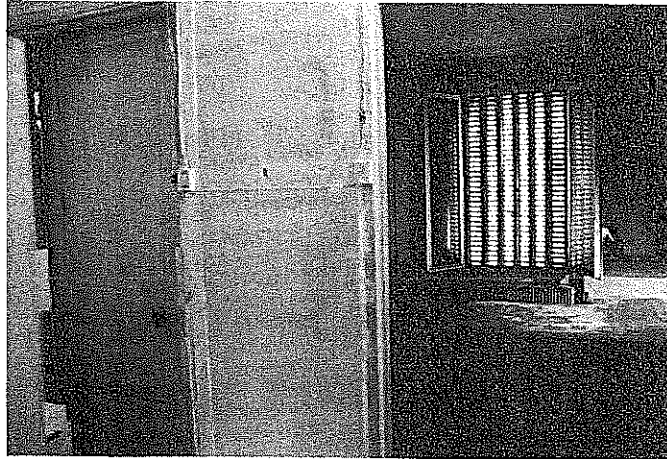


15

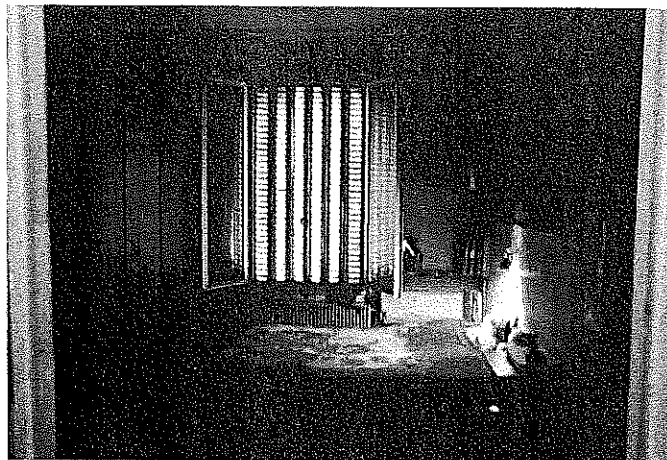


SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

7520 Deux portes distribuent une entrée et une chambre à coucher



7521 La 1<sup>ère</sup> porte à droite distribue une chambre à coucher



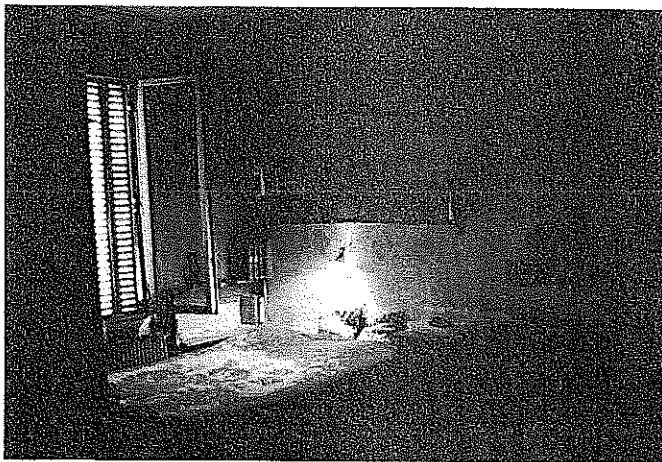
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



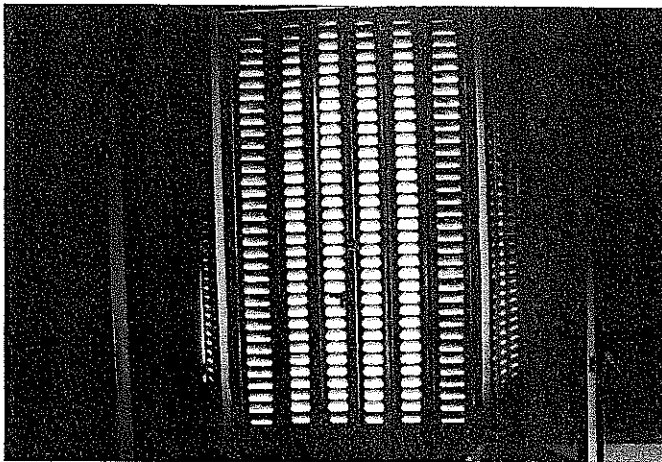
**7523 Une chambre à coucher :**

Sol parquet en mauvais état d'entretien

Murs et plafond, la peinture est défraîchie ; la peinture au plafond, se décolle et tombe en lambeaux.



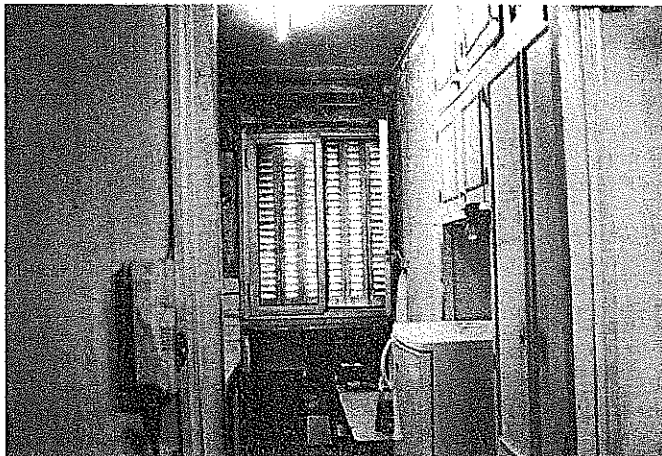
7524 Je constate la présence d'une fenêtre double battant à l'encadrement métallique, assurant une lumière naturelle à la chambre à coucher. Cette fenêtre donne sur les voles ferrées.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7525 Première porte à gauche du couloir d'entrée, une cuisine :



18



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

1706535

Acte : 86473

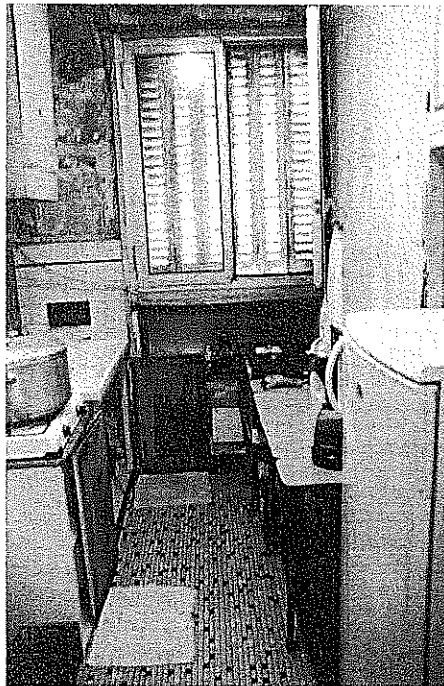
7526 Sol et cuisine :

Sol, petits carreaux

Murs et plafonds, peinture dégradée et défraîchie

Une fenêtre, encadrement métallique double vitrage, assure la luminosité naturelle de la cuisine

La cuisine donne sur les voies.

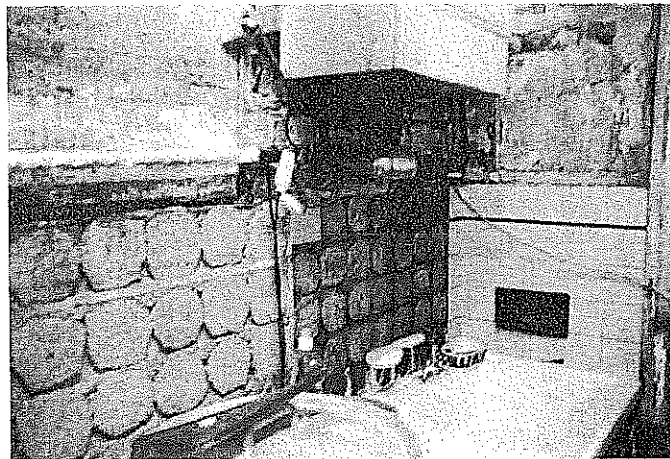


SELARI Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48





7527 Une partie des murs de la cuisine, est fortement dégradée



20

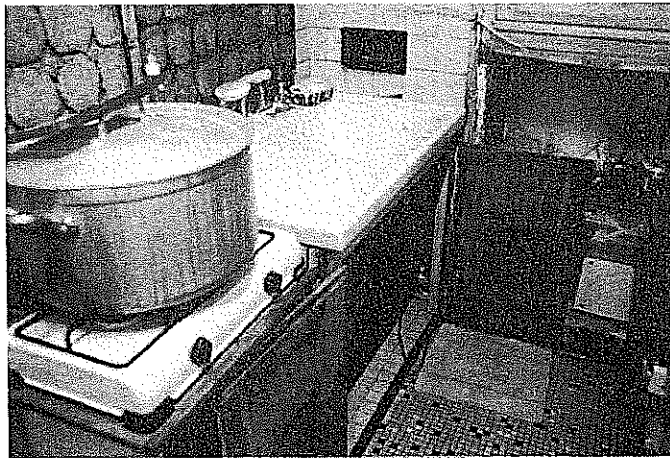


SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

**7528 Equipement de la cuisine :**

- 1 évier en émail avec égouttoir,
- 1 robinet eau chaude, un robinet eau froide, bec verseur muni d'une douche

21



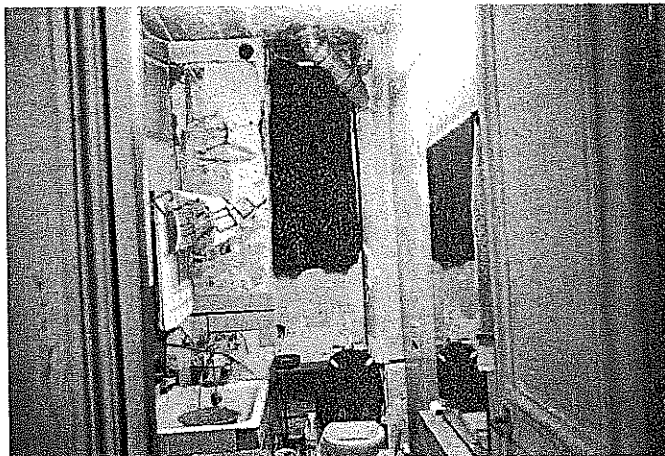
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



7529 Deuxième porte à gauche du couloir d'entrée, une salle de bains.

**Salle de bains :**

Sol, petits carreaux en mauvais état  
Murs et plafond présentent une peinture défraîchie, fissurée en très mauvais état d'entretien.



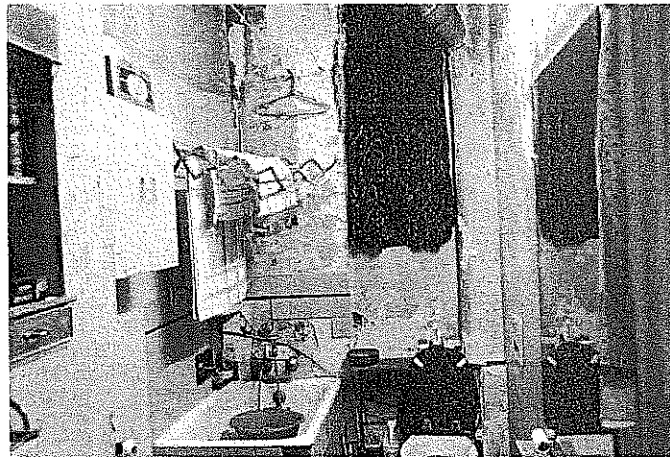
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

7530 Je constate la présence d'un fenestron encadrement P.V.C., double vitrage, en partie haute au-dessus du W.C., donnant sur les voies ferrées.

**Équipement de la salle de bains :**

- o 1 lavabo fixé au mur
- o 1 robinet eau chaude, robinet eau froide

.../...



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de Justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



**7531 .../... Équipement de la salle de bain (suite) :**

- o 1 bidet
- o 1 petite baignoire sabot avec un robinet flexible et pommeau de douche
- o 1 W. C. à l'anglaise sans chasse d'eau

**Observations d'ordre général :**

Cet appartement est en très mauvais état d'entretien.

Je constate la présence de radiateurs de chauffage central ; l'occupant m'indique que le système de chauffage ne fonctionne pas.

7532 Je constate également que dans l'ensemble, l'alimentation électrique est ancienne et non conforme, ne présentant pas de prise de terre.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

1706535

Acte : 86473

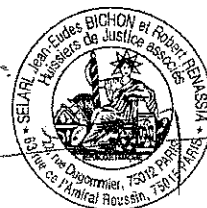
L'appartement est occupé par Monsieur Jean LOUBIER qui me déclare être *propriétaire indivis du bien*.

Je ne peux me diriger à la cave dont il ignore l'existence et la localisation.

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**Maître Robert RENASSIA**



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**  
Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

Réf dossier n° 120717.3370

**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 Type de bien : Appartement T/3 Etage: 4ème N° lot(s): 14	Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 Date du relevé : 12/07/2017

Mesurage visuel       Consultation règlement copropriété       Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	4e étage	Entrée	8,35	0,71	
	4e étage	Cuisine	5,28	0,08	
	4e étage	Salle de bains et WC	4,42		
	4e étage	Chambre 1	12,73		
	4e étage	Chambre 2	14,84		
	4e étage	Séjour	20,95	0,49	
	4e étage	Dégagement et placard	3,92		
		<b>TOTAL</b>	<b>70,49</b>	<b>1,28</b>	<b>0</b>

**Total des superficies privatives 70,49 m<sup>2</sup>**  
(soixante dix mètres carrés quarante neuf )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°88-1107 du 18/12/96 et par l'article 54 de la loi ALUR du 24/03/2014, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (art.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art.4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note: en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : 12/07/2017  
OPERATEUR : ARAV Candice

SIGNATURE



Dossier n°: 120717.3370

1/1

Cabinet Jacques ARAV contrôle et diagnostics immobiliers  
12 BOULEVARD EMILE AUGIER - 75016 PARIS --- Email :jacques@cabinetarav.fr- Mobile : +33(0)6 64 81 44 70

CABINET JACQUES ARAV - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS


**CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)**  
AVANT VENTE

Article L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la Santé Publique; CREP réalisé en application de l'article L. 1334-6 du même code; arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, norme NF X 46-030.

Réf dossier n° 120717.3370

A - Désignation de l'immeuble		
LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	OCCUPATION
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 Type de bien : Appartement T/3 Année de construction : Antérieure à 1949 Etage : 4ème N° lot(s) : 14	Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	L'occupant est:  Présence d'enfants : NON

B - Désignation du donneur d'ordre	
IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Date de mission : 12/07/2017 Date d'émission du rapport : 12/07/2017 Documents remis : Aucun document technique fourni  Accompagnateur :

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic	
IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV Nom : ARAV Candice N° de siret : 447 604 604 000 28  Signature : 	Certificat de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1428  Cie d'assurance : ALLIANZ IARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2017  Référence réglementaire spécifique utilisée : Norme NF X 46-030

APPAREIL A FLUORESCENCE X UTILISÉ	
Modèle : Horizon Pbi/070409	N° de série de l'appareil : Horizon Pbi/070409
Date de chargement de la source : 02/05/2016	Nature du radionucléide : Cd 109
Activité à cette date : 20 MCi	

**Conclusion :**

Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.

63 unités de diagnostic	0,00% non classées	74,60% de classe 0	0,00% de classe 1	25,40% de classe 2	0,00% de classe 3
-------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Nombre total de pages du rapport : 9

Dossier n°: 120717.3370

1/9



## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### SOMMAIRE

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	1
DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC.....	1
METHODES D'INVESTIGATION.....	2
APPRECIATION SUR L'ETAT GENERAL DU BIEN OBJET DE LA MISSION.....	3
RELEVÉ DES MESURES.....	5
SYNTHÈSE DU RELEVÉ DES MESURES.....	8
NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE.....	9

### D – METHODES D'INVESTIGATION

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Le présent constat est réalisé en application de l'article L. 1334-6, et porte uniquement sur les revêtements privés du logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Lorsque le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (y compris par exemple, la partie extérieure des portes palières).

Les mesures effectuées sur les unités de diagnostics sont réalisées à l'aide d'un analyseur portable permettant de détecter le plomb éventuellement présent dans les différents revêtements. Conformément à la réglementation en vigueur, l'utilisateur de cet appareil a obtenu une autorisation de détention régulière délivrée par la DGSNR (Direction Générale de la Sécurité Nucléaire et de la Radioprotection). Le présent constat ne comprend pas la mise en œuvre de méthodes destructives, ni la dépose d'éléments de la construction ou d'habillage ou le déplacement de mobilier. Un prélèvement du revêtement pour analyse chimique est effectué lorsque la mesure est impossible (éléments difficiles d'accès pour l'appareil, surfaces insuffisamment planes ou forte rugosité) ou non concluante au regard de la précision de l'appareil ou éventuellement lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2mg/cm<sup>2</sup>.

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par l'opérateur conformément à la norme NF X 46-030 «Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Analyseur utilisé

<b>APPAREIL A FLUORESCENCE X</b>			
Nom du fabricant de l'appareil	OXFORD INSTRUMENTS		
Autorisation ASN (DGSNR)	N° :	Date d'autorisation : 02/06/2016	
	Date de fin de validité de l'autorisation : 01/06/2021		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)			
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)			
Fabricant de l'étalon		n° NIST de l'étalon	
Concentration	mg/cm2	Incertitude	mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP	Date : 12/07/2017	n° de la mesure	0
		concentration	1 mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP	Date : 12/07/2017	n° de la mesure	125
		concentration	1 mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil si une remise sous tension a lieu	Date : Sans objet	n° de la mesure	
		concentration	mg/cm2

Laboratoire d'analyse éventuel

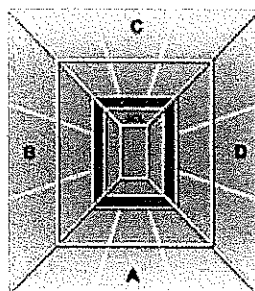
Nom du laboratoire d'analyse	
Nom du contact	Sans objet
Coordonnées	
Référence du rapport d'essai	Sans objet
Date d'envoi des prélèvements	Sans objet
Date de réception des résultats	Sans objet

E – Appréciation sur l'état général du bien objet de la mission

<b>RISQUES DE SATURNISME INFANTILE</b>	
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	NON
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	NON
<b>SITUATIONS DE DEGRADATION DU BATI</b>	
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	NON
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	NON
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	NON

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès au local  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : C=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=Intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

La zone plafond est indiquée en clair sur le croquis de situation.

**Abréviations :**

Cla : classement  
NV : Non visible  
ND : Non dégradé  
EU : Etat d'usage  
DE : Dégradé  
int=intérieur ext=extérieur D=droit G=gauche Fen=fenêtre M=milieu P=porte

1 Fenêtre1 : fenêtre la plus à gauche sur le pan de mur mentionné.  
1 Fenêtre2 : 2<sup>e</sup> mesure sur la fenêtre la plus à gauche  
1 Porte1 : idem

**non visible** : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible

**état d'usage** : c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures ..) ; ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles

**dégradé** : c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, fatéçage, traces de grattage, lésardes).

CABINET JACQUES ARAV - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

F -- Relevé des mesures

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
Calibrage début										
0						POS	1			

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
4E ETAGE ENTREE										
1	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
2	A	porte2	Bois	Peinture		POS	7,7	microfissures EU	2	
3	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,3		0	
4	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
5	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
6	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
7	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
8	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
9	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,3		0	
10	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
11	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
12	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
13	A	plinihe	Bois	Peinture		POS	4,5	traces de chocs EU	2	
14	C	plinihe	Bois	Peinture		NEG	0,1		0	
15		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,3		0	
16		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,3		0	
Nombre total d'UD			8	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3			0%

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
4E ETAGE CUISINE										
17	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
18	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
19	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
20	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
21	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
22	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
23	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
24	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
25	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
26	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
27	A	plinihe	Bois	Peinture		POS	4,7	traces de chocs EU	2	
28	C	plinihe	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
29		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
30		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,4		0	
Nombre total d'UD			7	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3			0%

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
4E ETAGE SALLE DE BAINS ET WC										
31	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,3		0	
32	A	porte2	Bois	Peinture		POS	8,1	traces de chocs EU	2	
33	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,4		0	
34	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
35	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
36	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
37	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,3		0	
38	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
39	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,3		0	

Dossier n°: 120717.3370

5/9

CABINET JACQUES ARAV - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

40	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
41	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
42	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
43	A	plinthé	Bois	Peinture		NEG	0,1		0	
44	C	plinthé	Bois	Peinture		NEG	0,1		0	
45		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
46		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,4		0	
Nombre total d'UD			6	Nbre d'unités de classe 3	0	Pourcentage de classe 3		0%		

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>4E ETAGE CHAMBRE 1</b>										
47	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
48	A	porte2	Bois	Peinture		POS	7,3	traces de chocs EU	2	
49	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,4		0	
50	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,4		0	
51	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
52	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
53	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
54	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
55	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
56	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
57	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
58	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
59	A	plinthé	Bois	Peinture		POS	4,4	traces de chocs EU	2	
60	C	plinthé	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
61		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
62		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,5		0	
Nombre total d'UD			8	Nbre d'unités de classe 3	0	Pourcentage de classe 3		0%		

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>4E ETAGE CHAMBRE 2</b>										
63	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
64	A	porte2	Bois	Peinture		POS	7,5	usure par friction EU	2	
65	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
66	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
67	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
68	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
69	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
70	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
71	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
72	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
73	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
74	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
75	A	plinthé	Bois	Peinture		POS	4,3	microfissures EU	2	
76	C	plinthé	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
77		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,5		0	
78		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
79	C	Fenêtre1 int	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
80	C	Fenêtre2 int	Bois	Peinture		POS	8,5	usure par friction EU	2	
81	D	allège1	Béton	Peinture		NEG	0,3		0	
82	C	allège2	Béton	Peinture		NEG	0,3		0	
83	C	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
84	C	Fenêtre2 ext	Bois	Peinture		NEG	0,3		0	
85	C	vole12 int	Bois	Peinture		POS	9,1	usure par friction EU	2	
Nombre total d'UD			12	Nbre d'unités de classe 3	0	Pourcentage de classe 3		0%		

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>4E ÉTAGE SÉJOUR</b>										
86	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
87	A	porte2	Bois	Peinture		POS	7,7	traces de chocs EU	2	
88	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
89	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
90	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
91	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
92	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
93	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
94	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
95	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
96	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
97	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
98	A	plinthe	Bois	Peinture		POS	4,2	traces de chocs EU	2	
99	C	plinthe	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
100		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,1		0	
101		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
102	C	Fenêtre1 int	Bois	Peinture		NEG	0,3		0	
103	C	Fenêtre2 int	Bois	Peinture		POS	8,6	usure par friction EU	2	
104	C	allège1	Béton	Peinture		NEG	0,2		0	
105	C	allège2	Béton	Peinture		NEG	0,5		0	
106	C	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture		NEG	0,4		0	
107	C	Fenêtre2 ext	Bois	Peinture		NEG	0,3		0	
108	C	volet2 int	Bois	Peinture		POS	9	microfissures EU	2	
Nombre total d'UD			12	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>4E ÉTAGE DÉGAGEMENT ET PLACARD</b>										
109	A	porte1	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
110	A	porte2	Bois	Peinture		POS	8,2	traces de chocs EU	2	
111	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,2		0	
112	A	huisserie3 porte	Bois	Peinture		NEG	0,5		0	
113	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
114	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
115	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,3		0	
116	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
117	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
118	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
119	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
120	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
121	A	plinthe	Bois	Peinture		POS	4,3	traces de chocs EU	2	
122	C	plinthe	Bois	Peinture		NEG	0,1		0	
123		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,1		0	
124		plafond	Béton	Peinture		NEG	0,3		0	
Nombre total d'UD			8	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure (mg/cm²)	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>Calibrage fin</b>										
125						POS	1			

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Les n° de mesures commençant par la lettre P correspondent à des prélèvements.  
Leur concentration est exprimée en mg/g, le seuil positif est de 1.5 mg/g

**RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE SUR LA PRESENCE EVENTUELLE DE PLOMB DANS LES PARTIES COMMUNES**

En sus du présent rapport, afin que le propriétaire vendeur soit exonéré de la garantie de vices cachés que pourrait constituer la présence de revêtements contenant du plomb à une concentration > 1mg/cm<sup>2</sup> dans les parties communes, il doit impérativement fournir à l'acquéreur un « Constat des Risques d'Exposition au Plomb » (CREP) portant sur les parties communes. Lorsque le bien ne fait pas partie d'un ensemble immobilier comprenant des parties communes, il n'y a pas lieu de prendre en compte cette remarque.

**Durée de validité**

Si le présent constat révèle la présence de revêtements contenant du plomb avec une concentration supérieur à 1mg/cm<sup>2</sup>, il doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou de contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble et moins de six ans à la date de signature de tout nouveau contrat de location. Passé ce délai, le constat devra être actualisé.

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'inégalement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

**Liste des locaux visités :** Entrée, Cuisine, Salle de bains et WC, Chambre 1, Chambre 2, Séjour, Dégagement et placard

**Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités**

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Néant	Néant

**G – SYNTHÈSE DU RELEVÉ DES MESURES**

Nombre total d'unités de diagnostic : 63

Pourcentage respectif des unités de diagnostic de classe 0, 1, 2 et 3 par rapport au nombre total d'unités de diagnostic :

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement	% des unités de diagnostic
< 1mg/cm <sup>2</sup> (ou < 1,5 mg/g)		0	75%
>= 1mg/cm <sup>2</sup> (ou >= 1,5 mg/g)	Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1	0%
	Etat d'usage (EU)	2	25%
	Dégradé (DE)	3	0%

**Classement des unités de diagnostic**

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	63	0	47	0	16	0
%	100,00 %	0,00 %	74,60 %	0,00 %	25,40 %	0,00 %

**Recommandations au propriétaire**

Il est rappelé au propriétaire du bien l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les peintures au plomb afin d'éviter leur dégradation future. Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Dossier n°: 120717.3370

8/9

**NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE SUR LES RISQUES LIÉS  
À LA PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB**  
(conformément à l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011)

**Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.**

**Deux documents vous informent :**

le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements ; lieez-le attentivement à la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

**Les effets du plomb sur la santé**

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- > s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- > s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- > s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- A. Surveillez l'état des peintures et effectuez les petites réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- B. Luites contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- C. Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- D. Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- E. Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- F. Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- G. Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

DATE DU RAPPORT : 12/07/2017

OPERATEUR : ARAV Candice

SIGNATURE





**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS  
CONTENANT DE L'AMIANTE**

*POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI*

En application de l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique, de l'article R. 1334-16  
du décret 2011-620 du 8 juin 2011, arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012 Jlees A et B,  
des articles R 1334-20 et R 1334-21 et de la norme NF X 46-020.

Réf dossier n° 120717.3370

**A - Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 Catégorie bien : Habitation (parties privatives) Date permis de construire : Type de bien : Appartement T/3 Etage: 4ème N° lot(s): 14  N° Cave : Lot 71	Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Documents remis : Aucun document technique fourni  Laboratoire :  N° :

**B - Désignation du commanditaire**

IDENTITE DU COMMANDITAIRE	MISSION
Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Date de commande : 07/07/2017 Date de repérage : 12/07/2017 Date de signature du rapport : 12/07/2017  Accompagnateur :

**C - Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV  Nom : ARAV Candice  N° de siret : 447 604 604 000 28	Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1426  Cie d'assurance : ALLIANZ IARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2017  Référence réglementaire spécifique utilisée : Norme NF X46-020

Conclusion :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

*Objet de la mission : dresser un constat de présence ou d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante et déterminer si le bien présente un danger potentiel ou immédiat pour les occupants et les professionnels du bâtiment amenés à effectuer des travaux liés à une exposition à l'amiante*

Nombre total de pages du rapport : 6

Dossier n°: 120717.3370

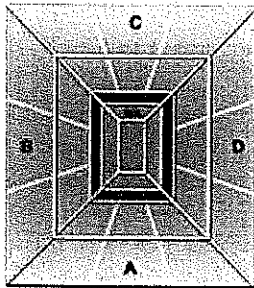
1/6

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### SOMMAIRE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	1
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	1
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION .....	2
PROCEDURES DE PRELEVEMENT .....	3
FICHE DE REPERAGE .....	3

### SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès à la pièce  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

### CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

*Le présent repérage se limite aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau (technique, esthétique...).*

*La recherche ne concernera donc que les zones visibles et accessibles.*

*La recherche est réalisée sans démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visites mobiles. En cas de présence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur préconise des investigations complémentaires et émet des réserves appropriées.*

*En conséquence :*

- aucun sondage ou prélèvement ne peut être réalisé sur des matériaux comme les conduits de fluide, les panneaux assurant l'habillage d'une gaine ou d'un coffre, les panneaux de cloisons, les clapets ou volets coupe-feu, les panneaux collés ou vissés assurant une étanchéité...
- les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

*Sont considérés comme faux plafonds, les éléments rapportés en sous face d'une structure portante et à une certaine distance de celle-ci, constitués d'une armature suspendue et d'un remplissage en panneaux légers discontinus formant une trame.*

*Ne sont pas considérés comme faux plafonds, les faux plafonds constitués de :*

- Plâtre enduits sur béton hourdis
- Plâtre enduits sur grillage, lattes de bois, briquettes de terre cuite ou baculas
- Plâtre préfabriqué en plaques fixées sur ossature (staff, plaque de plâtre) destinées à recevoir une peinture.

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### Procédures de prélèvement

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en application des dispositions de la norme NF X 46-020. L'opérateur délimite une zone d'intervention avant de procéder au prélèvement et applique un fixateur (surfactant) afin de limiter l'émission de fibres d'amiante. Des outils de prélèvement propres et adaptés sont utilisés de manière à générer un minimum de poussière et éliminer tout risque de contamination croisée lors de l'intervention.

L'échantillon doit être suffisant pour permettre une description macroscopique, une analyse et une contre-analyse. Une fois prélevé l'échantillon est immédiatement conditionné dans un double emballage individuel hermétique et l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage dès le prélèvement réalisé. Le point de prélèvement est stabilisé après l'opération à l'aide d'un fixateur. L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible une protection est mise en place afin d'assurer un nettoyage de la zone d'intervention. Une fiche d'accompagnement des prélèvements reprenant l'identification, est transmise au laboratoire.

Pour permettre une parfaite traçabilité ainsi que leur comptabilité, les prélèvements sont repérés sur un schéma de repérage. L'opérateur utilise des gants jetables ainsi qu'un équipement de protection individuelle à usage unique.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition (art. R.1334-19 du décret 2011-629 du 3 juin 2011) ni du repérage avant travaux.

### FICHE DE REPERAGE

Etage	Local	Matériau	Présence d'amiante		Sur décision de l'opérateur	Après analyse	N° prél / N° rep	Etat Statu	ITAMSA ATDC	Préconisation/Obligation Commentaire/Localisation
			Oui	Non						
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

### RESERVES AMIANTE

#### Conditions d'inaccessibilité

Les éléments caches (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffres ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

<b>Légende</b>	
<b>AT</b>	<b>Marquage (AT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit amianté</b>
<b>DC</b>	<b>DC = Document consulté (mentionnant la présence d'un matériau ou produit amianté)</b>
<b>MSA</b>	<b>MSA (matériau sans amiante) = matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante</b>
<b>ITA</b>	<b>Impossibilité Technique d'Accès ou Inaccessible sans travaux destructifs ou inaccessible directement (pas de moyen d'accès)</b>
<b>Liste A</b>	
<b>CAS 1</b>	L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux</b>	
<b>CAS 2</b>	La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Surveillance du niveau d'empoussièrément</b>	
<b>CAS 3</b>	Les travaux de retrait ou de confinement mentionnés sont achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrément inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux. Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.
<b>Travaux</b>	
<b>Liste B</b>	
<b>EP</b>	Cette évaluation périodique consiste à :
<b>Evaluation Périodique</b>	a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ; b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
<b>AC1</b>	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de premier niveau qui consiste à :
<b>Action Corrective de 1er niveau</b>	a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ; c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ; d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.
<b>AC2</b>	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de second niveau de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.
<b>Action Corrective de 2nd niveau</b>	Cette action corrective de second niveau consiste à : a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ; b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégrité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ; c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ; d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités**

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Cave	Non accessible

**Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés**

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés	Motif
Néant	Néant

**Liste des locaux visités et revêtements en place au jour de la visite**

Local	Plancher	Murs, cloisons, poteaux	Plafonds
4e étage	parquet	peinture	peinture
Entrée			
Cuisine	carrelage	Peinture et carrelage	peinture
Salle de bains et WC	carrelage	Peinture et carrelage	peinture
Chambre 1	parquet	peinture	peinture
Chambre 2	parquet	peinture	peinture
Séjour	parquet	peinture	peinture
Dégagement et placard	parquet	peinture	peinture

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

DATE DE SIGNATURE DU RAPPORT : 12/07/2017

OPERATEUR : ARAV Candice

**SIGNATURE**



Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ().

**ELEMENTS D'INFORMATION**


Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

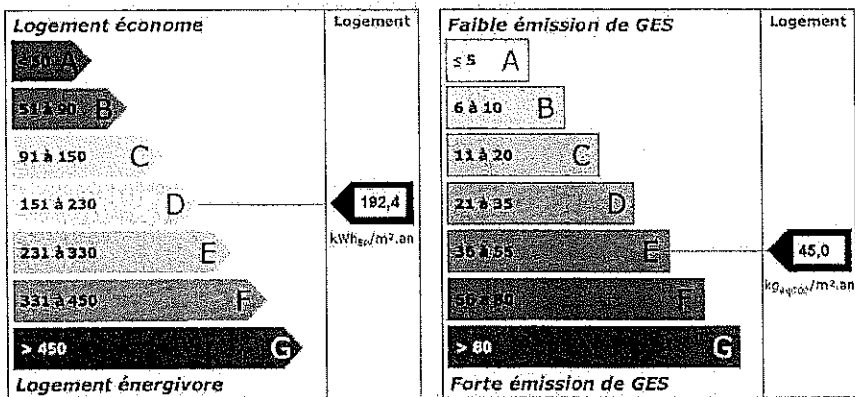
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)			
N°: 120717.3370 Valable jusqu'au : 11/07/2027 Type de bâtiment : Appartement Année de construction : Avant 1976 Surface habitable : 70,49 m² - N° Lot: 14 Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS 10		Date : 12/07/2017 Diagnostiqueur : ARAV Candice Signature : 	
Propriétaire : Civilité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS 10		Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	
Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Cie d'assurance : ALLIANZ IARD		Le : 10/11/2015      Date de validité : 09/11/2020 N° certification : 1428 N° de police d'assurance : 55921555	
Consommations annuelles par énergie			
obtenus par la méthode 3CL, version 15C, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2010			
	Consommations en énergies finales détail par énergie et par usage en kWhEP	Consommations en énergie primaire détail par usage en kWhEP	Frais annuels d'énergie
Chauffage	Gaz distribué 10987 kWhEP	10987 kWhEP	794 € TTC
Eau chaude sanitaire	Gaz distribué 2577 kWhEP	2577 kWhEP	186 € TTC
Refroidissement		0 kWhEP	0 € TTC
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>	<b>13564 kWhEP</b>	<b>13564 kWhEP</b>	<b>980 € TTC</b>
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle : 192,43 kWhEP/m².an		Estimation des émissions : 45,03 kg éqCO2/m².an	



Nombre total de pages du rapport : 4

<b>Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)</b>		
<b>Descriptif du logement et de ses équipements</b>		
Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Murs : Murs en pierre de taille moellon	Système : Chaudière individuelle gaz	Système : Chaudière individuelle gaz
Toiture : appartement mitoyen	Emetteurs : radiateurs	
Menuiseries : Fenêtre simple vitrage bois Fenêtre double vitrage métal 4/6/4 ou inconnue Porte bois opaque pleine	Inspection > 15 ans :	
Plancher bas : appartement mitoyen		
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	okWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an *
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		
<p><b>Pourquoi un diagnostic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour informer le futur locataire ou acheteur ;</li> <li>• Pour comparer différents logements entre eux ;</li> <li>• Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p><b>Consommation conventionnelle</b></p> <p>Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.</p> <p>Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.</p> <p><b>Conditions standard</b></p> <p>Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.</p> <p><b>Constitution des étiquettes</b></p> <p>La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.</p>		<p><b>Énergie finale et énergie primaire</b></p> <p>L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.</p> <p>L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.</p> <p><b>Usages recensés</b></p> <p>Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.</p> <p>Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.</p> <p><b>Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie</b></p> <p>Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.</p> <p>La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.</p> <p>Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.</p> <p><b>Énergies renouvelables</b></p> <p>Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.</p>

\* Représente l'énergie économisée grâce au(x) système(s)



<b>Diagnostic de performance énergétique</b> – logement (6.1)	
<b>Conseils pour un bon usage</b>	
En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.	
<p><b>Chauffage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez-le thermostat à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.</li> <li>Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.</li> <li>Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.</li> <li>Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.</li> <li>Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...). cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.</li> </ul> <p><b>Eau chaude sanitaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.</li> <li>Préférez les mixeurs thermostatiques aux mélangeurs.</li> </ul> <p><b>Aération</b></p> <p>Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.</li> </ul> <p>Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel. Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :</li> <li>Aérez périodiquement le logement.</li> </ul> <p><b>Confort d'été</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.</li> <li>Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.</li> </ul> <p><b>Autres usages</b></p> <p><b>Eclairage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optez pour des lampes basse consommation (fluo compactes ou fluorescentes).</li> <li>Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.</li> <li>Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.</li> </ul> <p><b>Bureautique / audiovisuel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.</li> </ul> <p><b>Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :</b></p> <p>Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).</p>

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)																																									
Recommandations d'amélioration énergétique																																									
<p>Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5.5 %.</p>																																									
Mesures d'amélioration	Nouvelle consomat* Kwh/m2	Coût	Économies	Retour sur Invest.	Crédit d'impôt																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Légende</th> <th colspan="2">Effort d'investissement</th> <th colspan="2">Rapidité du retour sur investissement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Économies</td> <td>€</td> <td>moins de 200 € TTC</td> <td colspan="2">* * * * *</td> </tr> <tr> <td>★</td> <td>moins de 100 € TTC/an</td> <td>€€</td> <td>de 200 à 1000 € TTC</td> <td colspan="2">* * * * : moins de 5 ans</td> </tr> <tr> <td>★ ★</td> <td>de 100 à 200 € TTC/an</td> <td>€€€</td> <td>de 1000 à 5000 € TTC</td> <td colspan="2">* * * : de 5 à 10 ans</td> </tr> <tr> <td>★ ★ ★</td> <td>de 200 à 300 € TTC/an</td> <td>€€€€</td> <td>plus de 5000 € TTC</td> <td colspan="2">* * : de 10 à 15 ans</td> </tr> <tr> <td>★ ★ ★ ★</td> <td>plus de 300 € TTC/an</td> <td></td> <td></td> <td colspan="2">* : plus de 15 ans</td> </tr> </tbody> </table>						Légende		Effort d'investissement		Rapidité du retour sur investissement		Économies		€	moins de 200 € TTC	* * * * *		★	moins de 100 € TTC/an	€€	de 200 à 1000 € TTC	* * * * : moins de 5 ans		★ ★	de 100 à 200 € TTC/an	€€€	de 1000 à 5000 € TTC	* * * : de 5 à 10 ans		★ ★ ★	de 200 à 300 € TTC/an	€€€€	plus de 5000 € TTC	* * : de 10 à 15 ans		★ ★ ★ ★	plus de 300 € TTC/an			* : plus de 15 ans	
Légende		Effort d'investissement		Rapidité du retour sur investissement																																					
Économies		€	moins de 200 € TTC	* * * * *																																					
★	moins de 100 € TTC/an	€€	de 200 à 1000 € TTC	* * * * : moins de 5 ans																																					
★ ★	de 100 à 200 € TTC/an	€€€	de 1000 à 5000 € TTC	* * * : de 5 à 10 ans																																					
★ ★ ★	de 200 à 300 € TTC/an	€€€€	plus de 5000 € TTC	* * : de 10 à 15 ans																																					
★ ★ ★ ★	plus de 300 € TTC/an			* : plus de 15 ans																																					
<p>Commentaires :</p>																																									
<p>Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.</p>																																									
<p>Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a></p>																																									
<p>Pour plus d'informations : <a href="http://www.logement.gouv.fr">www.logement.gouv.fr</a></p>																																									

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

*En application de l'arrêté du 10 août 2015 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation et du fascicule de documentation FD C 16-600 de juin 2015.*

Réf dossier n° 120717.3370

**A – Désignation du ou des immeubles bâtis**

LOCALISATION DU OU DES IMMEUBLES BATIS	PROPRIETAIRE	
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10  Etage: 4ème N° lot(s): 14  N° Cave: Lot 71	Qualité : Nom : <b>Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier</b> Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : <b>PARIS 10</b>	Type de bien : <b>Appartement T/3</b>  Année de construction :  Année d'installation :  Distributeur d'électricité :

**B – Identification du donneur d'ordre**

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	
Qualité : Nom : <b>Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier</b> Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Date du diagnostic : <b>12/07/2017</b> Date du rapport : <b>12/07/2017</b>  Accompagnateur : Qualité du donneur d'ordre :

**C – Identification de l'opérateur**

IDENTITE DE L'OPERATEUR	
Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>Cabinet J. ARAV</b>  Nom : <b>ARAV Candice</b>  N° de siret : <b>447 604 604 000 28</b>	Certification de compétence délivrée par : <b>GINGER CATED</b> Adresse : Le : <b>10/11/2015</b> jusqu'au 09/11/2020 N° certification : <b>1428</b>  Cle d'assurance : <b>ALLIANZ IARD</b> N° de police d'assurance : <b>55921555</b> Date de validité : <b>07/12/2017</b>  Référence réglementaire spécifique utilisée : <b>Fascicule de documentation FD C 16-600</b>

Nombre total de pages du rapport : 9

Durée de validité du rapport : 3 ans

Dossier n°: 120717.3370

1/9

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### D – Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité pouvant ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

### E – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

#### E1 – Anomalies et/ou constatations diverses relevées

Cocher distinctement la cas approprié parmi les quatre éventualités ci-dessous :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

#### E2 – Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

Cocher distinctement les domaines où des anomalies non compensées sont avérées en faisant mention des autres domaines :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- 8.1. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2. Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- 10. La piscine privée ou le bassin de la fontaine.

#### E3 – Les constatations diverses concernent :

Cocher distinctement le(s) cas approprié(s) parmi les éventualités ci-dessous :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Dossier n°: 120717.3370

2/9

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

F – Anomalies identifiées.			
N° article (1)	Libellé et localisation(*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.1.b	Une canalisation métallique de liquide ou de gaz est utilisée comme prise de terre.		
B3.3.1.c	Les prises de terre du bâtiment ne sont pas interconnectées.		
B3.3.2.a	Il n'existe pas de conducteur de terre.		
B3.3.6.a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6.a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
B3.3.6.a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B4.3.a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.		
B4.3.a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.		
B4.3.b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
B5.3.a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 ohms).		
B5.3.b	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.		
B5.3.d	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure un contact sûr et durable.		

Dossier n°: 120717.3370

3/9

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

B6.3.1.a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).		
B6.3.1.c	Local contenant une baignoire ou une douche : le matériel électrique placé sous la baignoire est accessible sans avoir à retirer le tablier ou la trappe à l'aide d'un outil.		
B7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		
B7.3.b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.		
B7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B7.3.e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3.a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		
B8.3.b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.		
B8.3.c	L'installation comporte au moins un conducteur actif repéré par la double coloration vert et jaune.		
B8.3.d	L'installation comporte au moins un conducteur actif dont le diamètre est $< 12/10$ mm (1,13 mm <sup>2</sup> ).		
B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		
<p>(1) Référence des anomalies selon la norme XP C 16-600  (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme XP C 16-600  (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.  (*) <i>Avertissement</i> : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.  LEP : liaison équipotentielle LES : liaison équipotentielle supplémentaire DDHS : disjoncteur différentiel haute sensibilité</p>			

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**G1 – Informations complémentaires**

N° article (1)	Libellé des informations
B11.a.3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.
B11.b.2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11.c.2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon le fascicule de documentation FD C 16-600

**G2 – Constatations diverses**

**G2.E1 – Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes**

Les installations, parties de l'installation ou spécificités cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent DIAGNOSTIC :

N° article (1)	Libellé des constatations diverses
	Installation Hors service Vétuste et présentant des dangers

**G2.E2 – Points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés :**

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon le fascicule de documentation FD C 16-600 – Annexe C	Motifs
Néant	Néant	Néant

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Référence des anomalies selon le fascicule de documentation FD C 16-600

**G2.E3 – Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement**

N° article (1)	Libellé des constatations diverses
	La valeur mesurée de la résistance de la prise de terre depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; Il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

**H – Identification des parties du bien (pièce et emplacement) n'ayant pu être visitées et justification**

Néant

DATE DU RAPPORT : 12/07/2017

DATE DE VISITE : 12/07/2017

OPERATEUR : ARAV Candice

**SIGNATURE**



Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ().

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

I – Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
1	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.
2	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
3	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
4	<b>Protection contre les surintensités</b> : les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
5	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
6	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
7	<b>Matériels électriques présentant des risques de contacts directs</b> : les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
8	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
9	<b>Appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
10	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon le fascicule de documentation FD C 16-600



CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

J – Informations complémentaires

Correspondance avec le domaine d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
11	<p>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique : l'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (tels que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à puits : la présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

(1) Référence des informations complémentaires selon le fascicule de documentation FD C 16-600

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**ANNEXE 1 : Points examinés au titre de l'état de l'installation intérieure d'électricité**

Liste des points	Examen visuel	Essai	Mesurage
<b>Appareil général de commande et de protection</b>			
Appareil général de commande et de protection			
Présence	X		
Emplacement	X		
Accessibilité	X		
Caractéristiques techniques (Type d'appareil, type de commande, type de coupure)	X		
Coupure d'urgence	X	X	
Coupure de l'ensemble de l'installation électrique	X	X	
<b>Dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre</b>			
Dispositifs différentiels			
Présence	X		
Emplacement	X		
Caractéristiques techniques	X		
Courant différentiel-résiduel assigné	X	X	
Bouton test (si présent)	X	X	
Prise de terre			
Présence	X (1)		
Constitution	X (1)		
Résistance			X (2)
Installation de mise à la terre (conducteur de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection, conducteurs de protection)			
Présence	X (3)		
Constitution	X (3)		
Caractéristiques techniques	X (3)		
Continuité			X (3)
Mises à la terre			X
Mesures compensatoires	X		X
Socles de prise de courant placés à l'extérieur			
Protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30$ mA	X	X	
<b>Dispositif de protection contre les surintensités</b>			
Dispositif de protection contre les surintensités			
Présence	X		
Emplacement	X		
Caractéristiques techniques	X		X
Courant assigné (calibré) ou de réglage	X		
Interrupteurs généraux et interrupteurs différentiels courant assigné (calibre)	X		
<b>Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire</b>			
Liaison équipotentielle			
Présence	X		
Mise en œuvre	X		
Caractéristiques techniques	X		
Continuité	X		X
Mesures compensatoires	X		X
Installation électrique			
Adaptation de la tension d'alimentation des matériels électriques en fonction de leurs emplacements	X (4)		X (4)

Dossier n°: 120717.3370

8/9

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Adaptation des matériels électriques aux influences externes Protection des circuits électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30$ mA en fonction de l'emplacement	X X	X	
<b>Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension</b>			
Matériels vétustes Absence	X		
Matériels inadaptés à l'usage Inadaptation aux influences externes Conducteur repéré par la double couleur vert/jaune utilisé comme conducteur actif	X X X		
Matériels présentant des risques de contacts directs Fixation Etat mécanique du matériel	X X X		
<b>Conducteurs</b>			
Protection mécanique des conducteurs Présence Mise en œuvre Caractéristiques techniques	X X X		
<b>Installations particulières</b>			
Appareils d'utilisation situés dans les parties communes alimentés depuis la partie privative Tension d'alimentation Protection des matériels électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30$ mA Dispositif de coupure et de sectionnement à proximité.	X X X	X	X
Appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes Tension d'alimentation Mise à la terre des masses métalliques Dispositif de coupure et de sectionnement de l'alimentation dans le logement.	X X X		X X
Piscine privée Adaptation des caractéristiques techniques de l'installation électrique et des équipements	X		X
<p>(1) Sauf pour les immeubles collectifs d'habitation.                  (2) Pour les immeubles collectifs d'habitation, uniquement si le logement dispose d'un conducteur principal de protection issu des parties communes.                  (3) Pour les immeubles collectifs d'habitation, le conducteur de terre, la liaison équipotentielle principale et le conducteur principal de protection ne sont pas concernés.                  (4) Dans le cas où aucune indication de la tension d'alimentation n'est précisée sur le matériel électrique (cas notamment des matériels alimentés en très basse tension).</p>			
<b>Informations complémentaires</b>			
Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30$ mA Protection de l'ensemble de l'installation électrique	X	X	
Socles de prise de courant Type à obturateur	X		

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 mars 2012 – Norme NFP 03-201 – Février 2016

Réf dossier n° 120717.3370

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DU OU DES BATIMENTS		PROPRIETAIRE
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 Immeuble bâti : oui Mitoyenneté : oui	Type de bien : Appartement T/3 Etage: 4ème N° lot(s): 14  N° Cave : Lot 71	Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10

**B – Désignation du donneur d'ordre**

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10	Date de mission : 12/07/2017 Documents remis : Aucun document technique fourni Notice technique : Sans objet Accompagnateur : Durée d'intervention : 1H20 Traitements anti-termites antérieurs : Non communiqué Zone délimitée par arrêté préfectoral : OUI

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV  Nom : ARAV Candice  N°de siret : 447 604 604 000 28	Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1428  Cle d'assurance : ALLIANZ JARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2017  Norme méthodologique ou spécifique technique utilisée : Norme NFP 03-201

Nombre total de pages du rapport : 4

Dossier n°: 120717.3370

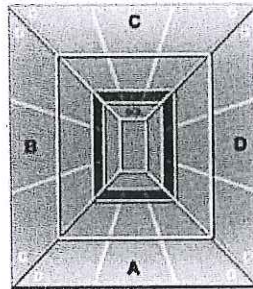
1/4

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas**

Bâtiments et parties de bâtiments visités		Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Niveau	Partie		
4e étage	Entrée	Porte bois , Plancher bas parquet , Plinthes bois , Murs peinture , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Cuisine	Plancher bas carrelage , Plinthes bois , Murs Peinture et carrelage , Fenêtre alu , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Salle de bains et WC	Porte bois , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs Peinture et carrelage , Fenêtre alu , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Chambre 1	Porte bois , Plancher bas parquet , Plinthes bois , Murs peinture , Fenêtre alu , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Chambre 2	Porte bois , Plancher bas parquet , Plinthes bois , Murs peinture , Fenêtre bois , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Séjour	Porte bois , Plancher bas parquet , Plinthes bois , Murs peinture , Fenêtre bois , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
4e étage	Dégagement et placard	Porte bois , Plancher bas parquet , Plinthes bois , Murs peinture , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.

**SCHEMA TYPE DE LA PIECE**



Mur A : Mur d'accès au local  
 Mur B : Mur gauche  
 Mur C : Mur du fond  
 Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

**E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

Locaux non visités	Justification
Cave	Non accessible

**F - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

Dossier n°: 120717.3370

2/4

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Local	Justification
Néant	Néant

**G – Moyens d'investigation utilisés**

A tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...)

- examen visuel des parties visibles et accessibles ;
- recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageols, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, ...)
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sols ou murs, ...)
- recherche et examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, etc.)
- sondage des bois
- sondage de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries font l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

**H – Constatations diverses**

Local	Constatation
Néant	Néant

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Elle se limite exclusivement au constat de présence ou d'absence de trace de termites. Cet examen ne nous substitue pas dans la garantie de contrôle de vices cachés visée par l'article 1641 et suivants du Code Civil. La durée de validité de ce rapport est fixée à six mois (décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006). Passé ce délai, il devra être actualisé.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

DATE DU RAPPORT : 12/07/2017  
OPERATEUR : ARAV Candice

SIGNATURE



NOTE 3 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTE 4 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ()

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Selon l'arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 24 août 2010 et en application de la norme NF P 45-500 de janvier 2013

Réf dossier n° 120717.3370

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DU OU DES BATIMENTS	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE
Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10 N° lot(s) : 14 Etage°: 4ème	Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code postal : 75010 Ville : PARIS 10

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Type de bâtiment : Appartement T/3

Nature du gaz distribué :

GN  GPL  Air propané ou butané

Distributeur :

Installation alimentée en gaz :  OUI  NON

**B – Désignation du donneur d'ordre**

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	TITULAIRE DU CONTRAT DE FOURNITURE GAZ
Qualité : Nom : Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier Adresse : 199 rue du Faubourg Saint Denis  Code Postal : 75010 Ville : PARIS 10	Nom : Adresse : Ville : N° de téléphone : Numéro du point de livraison gaz : Néant Numéro du point de comptage estimation PCE à 14 chiffres : Néant A défaut numéro de compteur : Néant

Date du diagnostic : 12/07/2017

Présent au diagnostic :

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV  Nom : ARAV Candice  N° de siret : 447 604 604 000 28	Certificat de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1428 Cie d'assurance : ALLIANZ IARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2017  Norme méthodologique ou spécification technique utilisée : NF P45-500

Nombre total de pages du rapport : 4

Durée de validité du rapport : 3 ans

Dossier n°: 120717.3370

1/4



CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

D – Identification des appareils

GENRE (1), MARQUE, MODELE	TYPE (2)	PUISSANCE EN KW	LOCALISATION	OBSERVATIONS : Anomalie, défaut calorifique, taux de CO mesuré(s), motifs de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné
A: Plaque de cuisson encastrée 2 feux Proline	Non raccordé	0	Cuisine	
B: Chaudière mixte murale ELM Leblanc	Raccordé	0	Cuisine	

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eau, chaudière, radiateur...  
(2) Non raccordé – Raccordé – Etanche

E – Anomalies identifiées : Chaudière Hors Service l' installation gaz à vérifier dans sont intégralité

POINTS DE CONTROLE n° (3)	A1 (4), A2 (5) ou DGI (6) ou 32c (7)	LIBELLE DES ANOMALIES ET RECOMMANDATIONS
14	A1	La date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée (A: Plaque de cuisson encastrée 2 feux)
19.1	A2	Le local n'est pas pourvu d'une amenée d'air (A: Plaque de cuisson encastrée 2 feux)
19.1	A2	Le local n'est pas pourvu d'une amenée d'air (B: Chaudière mixte murale)
20.1	A1	Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu de sortie d'air (A: Plaque de cuisson encastrée 2 feux)

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.  
(4) A1 : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.  
(5) A2 : l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture de gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.  
(6) DGI (danger grave et immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.  
(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

F – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièce et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs

Néant

G – Constatations diverses

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée.
- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté.
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable

Faire vérifier le conduit de fumée par une entreprise de fumisterie qualifiée.

Dossier n°: 120717.3370

2/4

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

Tant que la (ou les) anomalie(s) DGI n'a (ont) pas été corrigée(s), en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du (ou des) appareil(s) à gaz qui ont été isolé(s) et signalé(s) par la ou les étiquettes de condamnation.

- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**H – Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI**

Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz

Ou

Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil  ou d'une partie de l'installation

Transmission au distributeur de gaz par ARAV Candice des informations suivantes :


- Référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de livraison ou du numéro de compteur ;
- Codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).

Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

**I – Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c**

Transmission au Distributeur de gaz par de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;

Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

Date d'établissement de l'état de l'installation gaz : 12/07/2017	Opérateur : ARAV Candice
	Signature de l'opérateur de diagnostic : 

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ().

## Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L. 125 - 5 et R. 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2006-45-1 du 14 février 2006

mis à jour le 7 juin 2012

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse 199 rue du Faubourg Saint Denis code postal 75010 commune PARIS 10

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit OUI 1  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation NON 1  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé OUI 1

3 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : Autres Zone de poches de gypse et anciennes carrières

Inondation  crue torrentielle  mouvement de terrain  avalanche  séisme   
 sécheresse  cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  volcan

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels NON 2

2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés NON

4. Situation de l'immeuble au regard du plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L. 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit NON 3  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation NON 3  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé NON 3

3 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Mouvements de terrain  Autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers NON 4

4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés NON

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé NON 5

5 Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique  effet thermique  effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé NON

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques NON 6

6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés NON

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement. L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5  forte zone 4  moyenne zone 3  modérée zone 2  faible zone 1  Très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L. 125-5 (IV) du Code de l'environnement

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente NON

vendeur/bailleur/acquéreur/locataire

8.  Vendeur -  Bailleur Nom prénom Service des Domaines - Curteur de la Succession de Mme Loubier

9.  Acquéreur -  Locataire Nom prénom

10. Date à Paris le 12/07/2017

Dossier n°: 120717.3370

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

#### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

#### Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

#### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

#### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'état dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou l) ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

#### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

#### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

#### Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

#### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Prévention des risques naturels, miniers et technologiques... pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net) <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

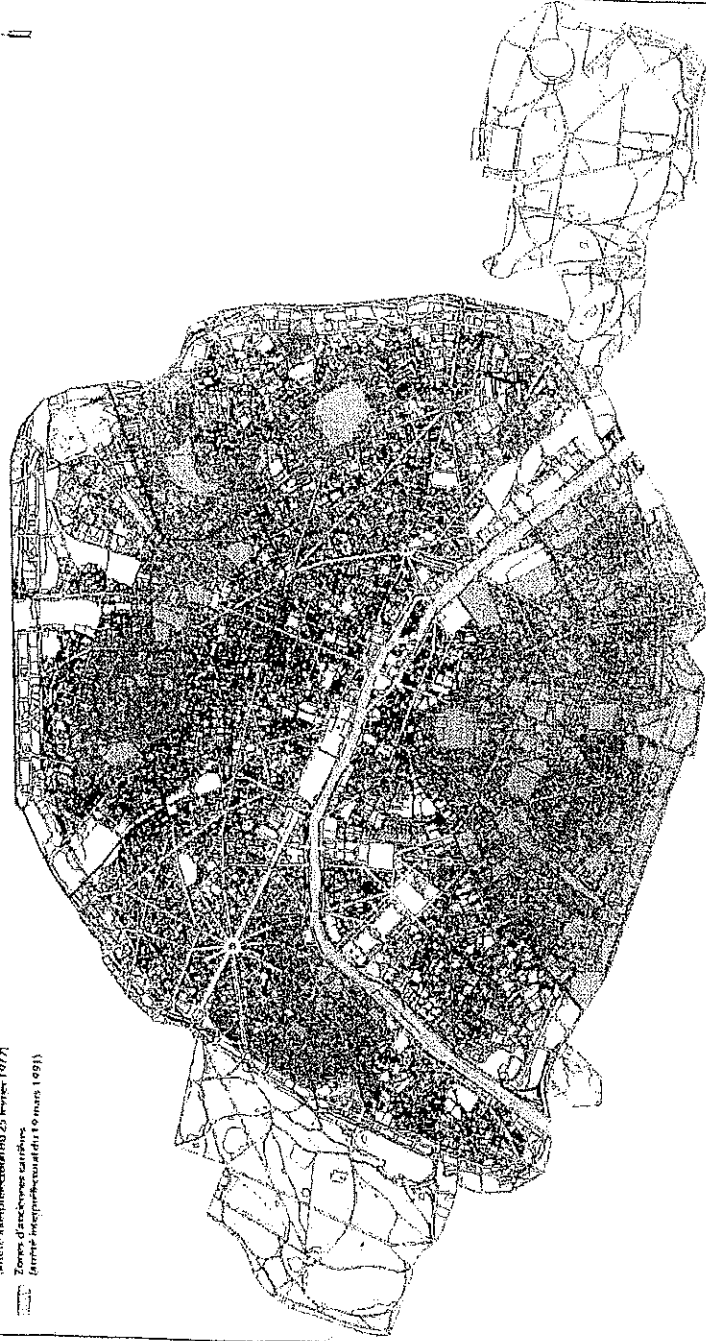
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925655 La Défense cedex  
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement



# Périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antédiluvien

Légende

- Zone comprise dans les limites des gisements antédiluvien (arrêté préfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières (arrêté préfectoral du 19 mars 1993)



Source : Préfecture de Paris.  
Fond de plan : APUR  
Echelle : 1/45 000  
Région Ile-de-France - Région Parisienne - Seine-Saint-Denis  
Région Ile-de-France - Région Parisienne - Seine-Saint-Denis



AFFAIRE : SDC 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup> C/  
DNID ès qualité de curateur à la succession vacante de Mme  
ROUSSELET Veuve LOUBIER

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître  
Xavier GUITTON, Avocat du Syndicat des Copropriétaires de  
l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup>,  
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter l'ARTICLE SEPT - SERVITUDES, il donne ci-  
après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'il a reçus  
des autorités administratives compétentes.

Et Maître Xavier GUITTON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.



**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME  
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT.**Contact : [rens.urba@paris.fr](mailto:rens.urba@paris.fr)

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme.

**DEMANDE**

SITUATION :

PARIS :

10<sup>e</sup> Arr.

N° 199 RUE DU FAUBOURG SAINT DENIS

AFFAIRE : SDC 199 RUE FBG ST DENIS /  
SUCCESSION ROUSSELET-LOUBIER

Référence cadastrale Section AD n° 9 :

**REPOSE**

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

**ADRESSES**

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré).

Adresse complète de la parcelle :

Alignement :

Arrondissement: 10<sup>e</sup> Arr.

199 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS

Limite de fait conservé :

**NOTA :**

<p><b>DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)</b></p> <p>(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> DPU "simple"      <input type="checkbox"/> DPU "renforcé"</p> <p>Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPU s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme</p>	<p><b>NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme de Paris</p> <p><input type="checkbox"/> Secteur Sauvegarde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur du Sahat</p>
<p><b>ZONE</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale      <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains</p> <p><input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte      Destination : <b>Sous-secteur plus favorable à l'emploi</b></p> <p><input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière      Secteur Particulier : <b>Néant</b></p>	
<p><b>NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b></p> <p><input type="checkbox"/> MONUMENT HISTORIQUE :      <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de site :      <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES :</p> <p><input type="checkbox"/> Inscrit      <input checked="" type="checkbox"/> Inscrit      <input checked="" type="checkbox"/> Zones d'ANGIENNES CARRIERES</p> <p><input type="checkbox"/> classé      <input type="checkbox"/> classé      <input checked="" type="checkbox"/> Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antédunien)</p> <p><input type="checkbox"/> Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :      <input type="checkbox"/> Servitude d'allègement :</p> <p>Zonage : <b>Cote des plus hautes eaux connues</b></p> <p>Secteur : <b>Stratégique</b></p>	
<p><b>OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE</b></p> <p><input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour logement social      <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser      <input type="checkbox"/> Rénovation urbaine</p> <p><input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville      <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement de voirie      <input type="checkbox"/> Périmètre de réorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière</p> <p><input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général      <input type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)</p>	
<p><b>DISPOSITIONS DIVERSES</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie      <input checked="" type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social      <input checked="" type="checkbox"/> Zone de surveillance et de lutte contre les fermiles</p> <p><input type="checkbox"/> Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global      <input type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social      <input checked="" type="checkbox"/> Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots      <input type="checkbox"/> Zone à risque d'exposition au plomb</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat : Protection simple</p>	
<p><b>PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL</b></p> <p><input type="checkbox"/> Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés</p> <p><input type="checkbox"/> Elément particulier protégé</p> <p><input type="checkbox"/> Volumétrie existante à conserver</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager</p>	<p><b>PROTECTION DES ESPACES LIBRES</b></p> <p><input type="checkbox"/> Espace boisé classé</p> <p><input type="checkbox"/> Secteur de mise en valeur du végétal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur de renforcement du végétal</p> <p><input type="checkbox"/> Espace vert protégé</p> <p><input type="checkbox"/> Espace libre protégé</p> <p><input type="checkbox"/> Espace libre à végétaliser</p> <p><input type="checkbox"/> Espace à libérer</p>
<p><b>AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION</b></p> <p><input type="checkbox"/> Aménagement piétonnier</p> <p><input type="checkbox"/> Emprise de construction basse en bordure de voie</p> <p><input type="checkbox"/> Voie à conserver, créer ou modifier</p> <p><input type="checkbox"/> Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier</p> <p><input type="checkbox"/> Passage piétonnier sous porche à conserver</p>	<p><b>SERVITUDES DIVERSES</b></p> <p><b>ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE</b></p> <p><input type="checkbox"/> Secteur de compensation renforcée</p> <p><input type="checkbox"/> Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux</p> <p><input type="checkbox"/> Quartiers prioritaires de la politique de la ville</p> <p><input type="checkbox"/> Voies comportant une protection particulière de l'artisanat</p>

PARIS, le 03/05/2017  
LA MAIRE DE PARIS

Service Technique de l'Habitat

Cabinet PAILLARD  
64 BOULEVARD DE CHARONNE  
75020 PARIS

Affaire suivie par : Alexandre SEVIL  
Y/Réf : MME ERNESTINE ROUSSELET  
Paris le : 23/05/17  
Objet : IMMEUBLE SIS A PARIS 10EME  
199 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 25/04/17, je porte à votre connaissance les éléments suivants relatifs à l'immeuble référencé en objet :

- En matière d'insalubrité, l'immeuble fait l'objet du(des) arrêté(s) préfectoral(aux) suivant pris en application des articles 1331-22 et suivants du code de la santé publique (CSP) :

Néant

- En matière de risque d'exposition au plomb, l'ensemble du territoire du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000.

- En matière de lutte contre le saturnisme, l'autorité compétente à Paris est la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

- En matière d'assainissement, tout immeuble à Paris est alimenté en eau potable et ses évacuations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- En matière de police des édifices menaçant ruine, l'autorité compétente à Paris est la préfecture de police.

17 Boulevard Morland 75181 PARIS Cedex 04  
Tél : 01 42 76 72 80 - Fax : 01 42 76 72 85

**TOUTE L'INFO**  
au 3978 et  
sur PARIS.FR

Service d'urgence (du lundi au vendredi, de 8h à 18h)  
Pour savoir tout simplement, par téléphone

Direction du Logement et de l'Habitat  
Sous-direction de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat

·En matière de lutte contre les termites, en application du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'immeuble est situé dans le département de Paris, déclaré comme zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par application de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003.

Le conseil de Paris a voté, en sa séance des 24 et 25 septembre 2012, l'extension aux limites du territoire communal, du secteur à l'intérieur duquel le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites et autres xylophages, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, en application de l'article L. 133-1 du CCH.

·En matière de ravalement, en application des articles 132-1 et suivants du CCH et de l'arrêté du maire de Paris du 27 octobre 2000 relatif au ravalement obligatoire des immeubles à Paris, l'obligation de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Paris.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de subdivision.  
Van-Binh MOHAMED-ABDEL NGUYEN

17 Boulevard Morland 75181 PARIS Cedex 04  
Tél : 01 42 76 72 80 - Fax : 01 42 76 72 85

AFFAIRE : SDC 199 RUE DU FBG ST DENIS / SUCCESSION ROUSSELET-LOUBIER

Paris, le 06/06/2017

**PERIL BÂTIMENTAIRE**

(liste mise à jour le 01/06/2017)

L'immeuble sis :

ADRESSE : 199 rue du Faubourg Saint-Denis, 75010 PARIS

CADASTRE : section AD n° 9

**Ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril**

---

*Un arrêté de péril signifie que l'immeuble concerné est affecté par des désordres graves touchant sa structure susceptibles de porter atteinte à la sécurité soit des occupants, soit des passants. Ils contiennent les mesures à réaliser pour faire cesser définitivement le danger et ont pour effet de suspendre la perception de tous les loyers de l'immeuble. En cas d'inaction prolongée de la part du ou des propriétaires, la Préfecture de Police peut procéder elle-même à ces travaux (d'office et aux frais du ou des propriétaires).*

*Lorsque le danger est très grave, le Préfet de Police ordonne en urgence des mesures provisoires ; il s'agit alors d'un arrêté de péril imminent (API), et non ordinaire. Si l'insécurité d'un immeuble provient de ses équipements collectifs (et non de sa structure), le Préfet de Police prend un arrêté en sécurité (AS) au lieu d'un arrêté de péril, mais selon une procédure similaire. Dans ce cas, les loyers restent toutefois dus.*

*Le service chargé de la mise en œuvre de cette compétence au sein de la Préfecture de Police est le bureau de la sécurité de l'habitat, assisté par un service technique, le service des architectes de sécurité :*

Préfecture de Police  
DTPP - SDSP  
Bureau de la sécurité de l'habitat  
12-14, quai de Gesvres  
75004 Paris



N/Réf. : Affaire suivie par Mme WOUTS Muriel  
N° de l'affaire 2432-17

Paris, le 09/05/2017

La soussignée certifie que la parcelle sise à Paris 10<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrée section AD N° 9 est numérotée conformément aux indications de la collection minute du plan de Paris au 1/500 visée à l'arrêté préfectoral du 14 mai 1956 relatif à la désignation des voies de Paris et au numérotage des immeubles ( feuille n° 52C1 édition 1970 ) soit :

RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS n° 199

Le présent certificat de numérotage est délivré sous réserve du droit des tiers.

Pour l'Ingénieur divisionnaire des travaux,  
Responsable adresses et parcelles  
du Pôle de l'identification foncière et des procédures  
associées  
Muriel WOUTS

Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 04/05/2017  Renseignement fourni selon le plan joint

Références : 810257  
28-37

Code postal : 7 5 0 1 0 Sect. Cadast. A D Parcelle 0 0 0 9

PARIS

Adresse : 199 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS  
75010 Paris. Votre référence : 171359

Adresse complémentaire :

Parcelles complémentaires :

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 652 du Code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement

Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

Paris par arrêté interpréfectoral du 25 février 1977

Zone étendue au périmètre défini par l'arrêté actuel

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

en dehors

en zone de carrière (1)

possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement (1)

3° Particularités du sous-sol :

ancienne carrière de calcaire grossier souterraine  
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert  
ancienne carrière de craie  
ancienne glaisière

T	Pa	Pr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

ancienne carrière de gypse souterraine  
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert  
ancienne sablière  
Autre :

T	Pa	Pr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

Aucun (ou non communiqué à l'IGC)  
 Fondations superficielles armées  
 Fondations profondes prenant appui sur le sol de la

Pa

Carrière  à ciel ouvert  souterraine

Pa : en partie

Consolidations souterraines en carrière par piliers  
 Consolidations souterraines par injection  
 Remblaiement de la carrière  
 Aûlfe :

Pa :

1) Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir.

L'inspection générale des carrières ne donnant aucun renseignement par téléphone, un bureau d'accueil est ouvert pour toute précision orale les lundi, mercredi et vendredi matin de 9 h à 12 h.

Paris, le : 05/05/2017

3 avenue du Colonel Henri Rol-Tanguy  
75014 PARIS

**VILLE DE PARIS (10ème arrondissement)**

Adresse : 199 rue du faubourg Saint-Denis

Cadastre : Section AD n° 9

Contenance cadastrale : 05a 44ca

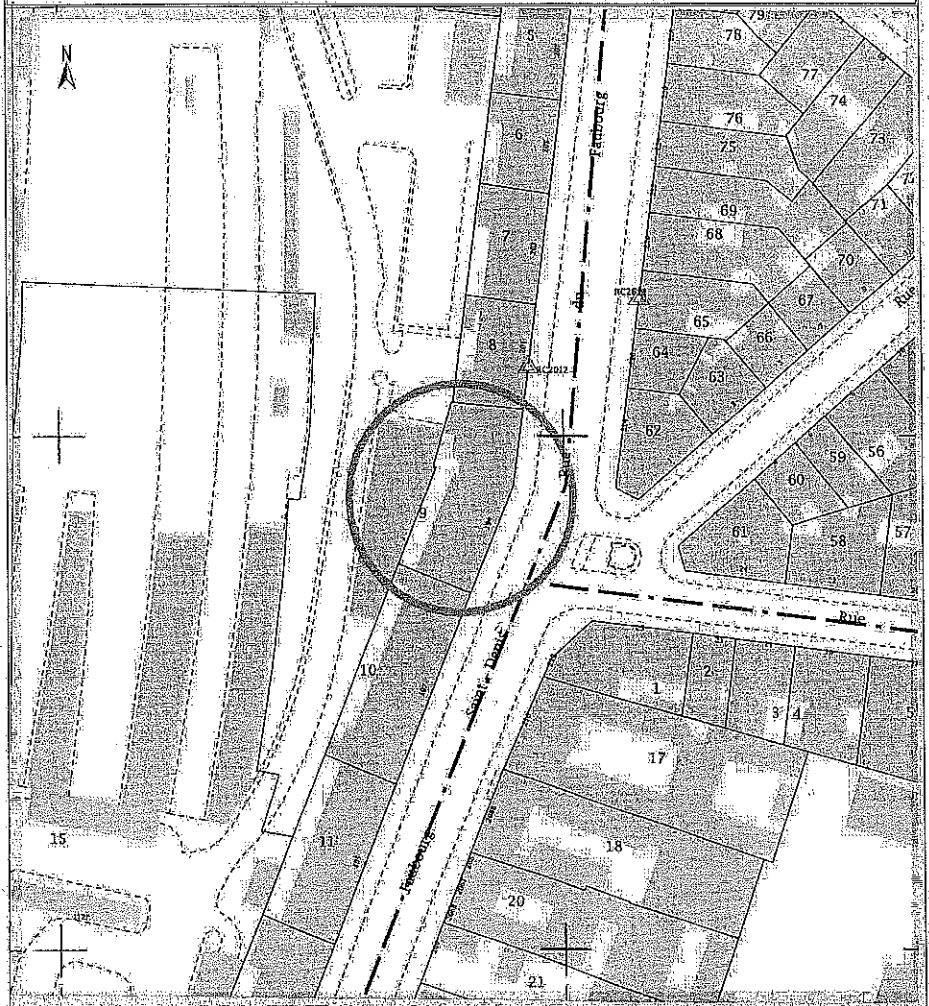
Dossier 171369  
SDC 196 F&G ST DENIS 7  
SUCCESSION ROUSSELET-LOUBIER

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE(S) : Mme Ernestine Marguerite Eulalie ROUSSELET

Lot 14 de l'état descriptif de division

**EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL**





Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**  
conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/06/2017  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : B216G60

SF1701909178

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 110 PARIS 10						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AD	0009				0ha05a446a					
AD	0009	001	14	199 RUE DU FBG SAINT DENIS 88/ 2000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

AFFAIRE : SDC 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup> C/  
DNID ès qualité de curateur à la succession vacante de Mme  
ROUSSELET Veuve LOUBIER

## DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître  
Xavier GUITTON, Avocat du Syndicat des Copropriétaires de  
l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup>,  
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-  
après photocopie de la réponse du Cabinet HASSLER -EFGTP,  
Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage ainsi que  
le rapport amiante concernant les parties communes de l'immeuble.

Et Maître Xavier GUITTON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> FBG ST DENIS 199 - PARIS 10 199 RUE DU FBG ST DENIS 75010 PARIS  Immatriculé sous le n° :	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> SUCC. ROUSSELET-LOUBIER C/O DOMAINE CHANTAL DEGORY 3 AVENUE DU CHEMIN DE PRESLES 94417 SAINT MAURICE CEDEX	<b>LOTS</b> N°14, 71	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 30/06/2017</b>			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07/12/2012.

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES**

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
- B) SITUATION FINANCIERE DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

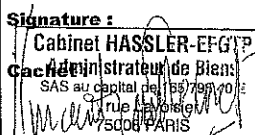
**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

**RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

<b>Date de la demande :</b> 31/05/2017	<b>Délivré par le Syndic :</b>  CABINET HASSLER - EFGTP 1 RUE LAVOISIER 75008 PARIS Représentant : -un syndicat unique Référence : VGT/ 533/29 Dossier n°1430 Contact syndic : GUILLEMET Vincent	<b>Date :</b> 01 Juin 2017  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> Cabinet HASSLER-EFGTP Administrateur de Biens SAS au capital de 185 799,70 € 1 RUE LAVOISIER 75008 PARIS RCS PARIS 542 084 496 SIRET 542 084 496 00042 Tél. : 01 42 65 24 7
--	--	--



- 1 -

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1<sup>ERE</sup> PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)..... 1 460.17  
- Dans les dépenses non comprises dans le budget  
prévisionnel (D. art. 5. 1° b) ..... 150.85

**2- des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c) ..... 15 048.99

**3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) ..... 4 134.83

**4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)**

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)..... 0.00

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)..... 0.00

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de  
certains d'entre eux) ..... 0.00

**5- des cotisations annuelles aux fonds de travaux**

59.30

**6- des autres sommes exigibles du fait de la vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) ..... 2 788.22  
- autres causes telles que condamnations.....

510.00

**7- des honoraires du syndic afférents aux prestations  
demandées par le notaire pour l'établissement du présent  
document .....**

**B/ A DES TIERS, AU TITRE**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est  
assurée par le syndic ..... 0.00

**SOUS TOTAL A/**

24 152.36

**TOTAL ( A/ + B/ )**

24 152.36



**2<sup>EME</sup> PARTIE :**

**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU TITRE :

**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	345.00
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
A 3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. art. 5. 2°b) :**

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la échéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....	0.00
--	------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
--	------

**TOTAL ( A + B + C )** 345.00

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de 345.00

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2**  (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante



**3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3°a)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....		345.00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....		0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....		0.00

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)**

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	486.72
Date d'exigibilité	01/10/2017	Montant	492.06
Date d'exigibilité	01/01/2018	Montant	492.06

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)**  
**(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en**  
**deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	307.28
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00

**3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)**

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	35.58
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00



**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :**

**INFORMATIONS**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1946.93	1969.90	1331.01	0.00
Exercice (N-2)	1777.33	2280.90	0.00	0.00

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI     NON

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :**



**D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :**

Existe-t-il un fonds de travaux ?

OUI     NON

Montant total dudit fonds

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)





**B )-SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20**

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

15/06/2017

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état  
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la  
deuxième partie de l'état daté).....

24 152.36

2 – Montant concernant les lots non visés par la  
mutation et la délivrance du certificat de l'article  
20 : lots n°.....

0.00

**TOTAL**

24 152.36

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé  
joint au présent état.  
(validité 1 mois)

OUI

NON

**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**



- II -

## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

### A) VIE DE LA COPROPRIETE

#### A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque ; RC – Incendie – Dégât des eaux  OUI  NON
- Garantie Reconstruction  valeur à neuf
- Autres risques garantis

- Police N°: 5246126104

Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : PATRIM ONE

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : AXA IARD

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine :  OUI  NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  OUI  NON

#### A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?

OUI  NON

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ?

OUI  NON

#### A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 29 novembre 2016
- Date ou période (avant le....) de la prochaine Assemblée Générale : 4eme TRIMESTRE 2017

*Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.*



**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation : 29/11/2017
- Syndic professionnel :  OUI  NON
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?  OUI  NON

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s).

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?  
 OUI  NON
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

**A6/ ETAT D' AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
Lot N° 14	STRUCTURE PLANCHER HAUT 3E G	757.07	302.83	
Lot N° 71	STRUCTURE PLANCHER HAUT 3E G	11.14	4.45	

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  OUI  NON
- dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)  
 OUI  NON
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?  OUI  NON

- Si oui :
  - Objet de l'emprunt :
  - Nom et siège de l'organisme de crédit :
  - Référence du dossier :



- Capital restant dû pour les lots vendus : «VENT70»

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?  OUI  NON

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

OUI  NON

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

OUI  NON

**A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT  
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

OUI  NON

*Joindre le procès verbal de l'assemblée*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

OUI  NON



## B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :  
(si date connue)

### B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :  OUI  NON  
 IGH  AUTRE

### B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  OUI  NON
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  OUI  NON
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)  OUI  NON

*Joindre la fiche récapitulative du DTA.*

### B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?  OUI  NON
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  OUI  NON

### B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?  OUI  NON

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*

### B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc...  OUI  NON
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  OUI  NON

### B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?  OUI  NON
- Dans l'affirmative :  
DPE   
AUDIT



**Joindre DPE ou AUDIT**

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  OUI  NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  OUI  NON

**Joindre le PV de l'assemblée générale**

**B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  OUI  NON
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  OUI  NON
- Contrôle technique quinquennal  OUI  NON
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
  - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?  OUI  NON
  - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?  OUI  NON
  - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?  OUI  NON

**Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.**

**B8/ PISCINE**

- Existence  OUI  NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  OUI  NON

**B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  OUI  NON
- d'une déclaration d'insalubrité ?  OUI  NON
- d'une injonction de travaux ?  OUI  NON
- d'une interdiction d'habiter ?  OUI  NON
- d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  OUI  NON
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?  OUI  NON
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)  OUI  NON

**B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  OUI  NON

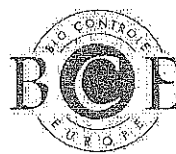


NE SAIT PAS

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

COPIE  Pour information  
FAX  Pour suite à donner  
 Pour affichage  
L: 09/09/03  
CABINET P. BAUDRIER SA

CS



Environnement et Habitat  
Contrôles, Expertises, Diagnostics, Formations,  
Amiante, Plomb, Termites, loi Carrez

Cabinet P. BAUDRIER S.A.  
COURRIER RECULE

9 SEP. 2003

TRAITE LE: .....  
GESTION DOSSIER: IF/SRO

Cabinet Patrick BAUDRIER  
14/16, avenue Richerand  
75010 PARIS

Objet : Rapport amiante  
(Décrets 2001-840 du 13 septembre 2001 & 2002-839 du 3 mai 2002)

Concerne :  
199, rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 PARIS

Monsieur,

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons, dans le respect de la législation en vigueur, relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, réalisé le 28 août 2003 un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

➤ **Les parties communes de l'immeuble cité en référence présentent des matériaux contenant de l'amiante :**

- **chapeau de cheminée en toiture.**
- **Evacuation gaz brûlés allant du 1<sup>er</sup> étage à la toiture.**
- **3 conduits de ventilation passant en cave avec sortie dans la cour.**

Conformément aux consignes générales de sécurité vous devez veiller au bon état des produits référencés ci-dessus. Vous devez également informer de la présence d'amiante toute personne ou entreprise lors d'interventions pouvant mettre en cause l'intégrité du matériau (perçage, ponçage, découpe,...).

Vous trouverez ci-après le rapport RPAM2 0309004 avec le résultat détaillé du repérage.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de notre sincère considération

Thierry MONET-DESCOMBEY  
Directeur Commercial

100, avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL  
Téléphone : 01 48 57 63 05 - Télécopie : 01 48 57 63 25  
S.A.R.L. au capital de 10 000 € - code APE : 743 B - R.C.S. : Evry B 433 377 041 - SIRET : 433 377 041 00010  
Courriels : Environnement : bce2@wanadoo.fr Bio-alimentaire : bio-contrôle-europe@bio-contrôle.com





COPIE  Pour information  
 Pour suite à donner  
 Pour affichage  
 LE : 09/09/03  
 CABINET P. BAUDRIER SA

Environnement et Habitat  
 Contrôles, Expertises, Diagnostics, Formations,  
 Amiante, Plomb, Termites, loi Carrez

Cabinet P. BAUDRIER S.A.  
 COURRIER REÇU LE

9 SEP. 2003

TRAITE LE :  
 GESTION DOSSIER : IF/SRO

CS

**RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS  
 CONTENANT DE L'AMIANTE**

(Décrets 2001-840 du 13 septembre 2001 & 2002-839 du 3 mai 2002)

**Rapport RPAM2 0309004**

<i>Expert</i>	
Raison sociale	BIO CONTROLE EUROPE (B.C.E.)
Adresse	100, avenue de la Résistance 93100 MONTREUIL Tél. : 01 48 57 63 05
Identifiant	N° SIRET : 433 377 0041 00010 Code APE : 741 G
Compagnie d'assurance N° de police :	Caisse Mutuelle d'Assurance et de Prévoyance N° 2479-10076
Nom de l'expert BCE	Stéphane FOCARAZZO
Numéro d'agrément	Attestation de compétence n° 2003/006 certifiée AFAQ-ASCERT sous le n° DI 1788.
<i>Laboratoire</i>	
Nom	BIOGOUJARD
Adresse	27, rue Cardinet - 75017 PARIS
Accréditation COFRAC	1-0969
<i>Désignation du bien</i>	
Adresse	199, rue du Faubourg Saint Denis - 75010 PARIS
Propriétaire	Copropriété
Nature de l'immeuble	Immeuble à usage d'habitation
Date d'intervention	Le 28 août 2003
<i>Donneur d'ordre</i>	
Nom et Qualité du demandeur	Cabinet PATRICK BAUDRIER
Adresse	14/16, avenue Richerand - 75010 PARIS
Représentant du donneur d'ordre présent lors de l'inspection	Clé au Cabinet

100, avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL  
 Téléphone : 01 48 57 63 05 - Télécopie : 01 48 57 63 25

S.A.R.L. au capital de 10 000 € - code APE : 743 B - B.C.S. - Ety B 433 377 041 - SIRET : 433.377.041.00010  
 Courriels : Environnement : bce2@wanadoo.fr Bio-alimentaire : bio-control-europe@bio-control.com

### Objet de la mission

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons, dans le respect de la législation en vigueur, relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liées à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, réalisé un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique amiante du bien décrit ci-après.

### Informations complémentaires

Nature des lieux visités	Parties communes : 1 bâtiment / 2 escaliers (sous-sol + rez-de-chaussée + 6 étages + comble)
Adresse d'exécution	199, rue du Faubourg Saint Denis 75010 PARIS
Lieux non inspectés	Parties privatives
Raison(s)	Zône hors de la mission confiée

### Textes de référence

- ⇒ Article L.1311-1 et L.1312-1 du code de la santé publique.
- ⇒ Décret n°97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n°96-97 du 7 février 96 modifié par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002.
- ⇒ Décret n° 88-466 du 28 avril 1988 modifié relatif aux produits contenant de l'amiante.
- ⇒ Norme NF X-46-020 publiée par l'AFNOR concernant les mission et méthodologie relatives au diagnostic amiante.

### Sommaire

- I. Conclusion du rapport.
- II. Conditions de réalisation du repérage.
  - a) Date de réalisation de l'inspection.
  - b) Conditions de repérage et réserves éventuelles.
- III. Résultat détaillé du repérage.
  - a) Tableau comprenant : la liste des matériaux reconnus visuellement et la liste des matériaux ayant fait l'objet de prélèvement pour analyse.
  - b) Liste des locaux ou parties d'immeuble bâti non visités dans le cadre du repérage réglementaire.

### Annexes

- ✓ Consignes générales de sécurité.

Cabinet P. BAUDRIER S.A.  
COURRIER REÇU

9 SEP. 2003

TRAITE LE  
GESTION DOSSIER

### I. Conclusion du rapport.

- Les parties communes visitées présentent, après décision de l'opérateur, des matériaux et/ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

### II. Conditions de réalisation du repérage.

#### a) Date de réalisation de l'inspection.

- L'inspection a été réalisée le : 28 août 2003.

#### b) Condition de repérage et réserves éventuelles.

- La recherche d'amiante est réalisée de façon visuelle et par prise d'un ou plusieurs échantillons sur les matériaux et/ou produit accessibles et susceptible de contenir de l'amiante.
- Aucun sondage destructif n'est réalisé.

### III. Résultat détaillé du repérage.

#### a) Tableau comprenant : la liste des matériaux reconnus visuellement et la liste des matériaux ayant fait l'objet de prélèvement pour analyse.

Nature des matériaux et produits	Localisation	Nature de l'identification (1)	M.C.A (2)	Etat de conservation
1 - Toiture et étanchéité				
Chapeaux de cheminée	Toiture	Visuelle	Oui (fibrociment)	Bon état
2 - Façades				
Néant				
3 - Parois verticales intérieures et enduits				
Néant				
4 - Plafonds et faux-plafonds				
Néant				
5 - Revêtements de sol et de murs				
Néant				
6 - Conduits, canalisations et équipements				
Evacuation gaz brûlés	Du 1 <sup>er</sup> étage à la toiture (escalier de droite)	Visuelle	Oui (fibrociment)	Dégradé
3 conduits de ventilation	Passant en cave avec sortie sur cour	Visuelle	Oui (fibrociment)	Bon état
7 - Ascenseurs et monte-charges				
Néant				
8 - Equipement divers				
Néant				
Installations industrielles				
Néant				

(1) Identification par méthode visuelle ou par prise d'échantillon(s)

(2) matériaux contenant de l'amiante.

#### b) Liste des locaux ou parties d'immeuble bâti non visités dans le cadre du repérage réglementaire.

- WC commun situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'escalier de gauche.

Fait le 4 septembre 2003

Stéphane FOCARAZZO  
Inspecteur Département Environnement

## CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

### I. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

### II. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

### III. Consignes générales de sécurité

#### A - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

##### *a) L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :*

- Manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment),
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante,
- Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment,
- Déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

##### *b) L'émission de poussières peut être limitée :*

- Par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière,
- En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

##### *c) Le port d'équipements de protection est recommandé*

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

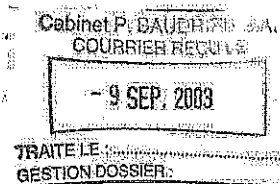
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets, à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

#### B - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

##### *a) Stockage des déchets sur le site :*

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.



**b) Elimination des déchets :**

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

**c) Elimination des déchets connexes :**

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Cabinet P. BAUDRE SA  
COURRIER REÇUS

- 9 SEP. 2003

TRAITE LE :  
GESTION DOSSIER : 6/6

AFFAIRE : SDC 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup> C/  
DNID ès qualité de curateur à la succession vacante de Mme  
ROUSSELET Veuve LOUBIER

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître  
Xavier GUITTON, Avocat du Syndicat des Copropriétaires de  
l'immeuble sis 199 rue du Faubourg Saint Denis à PARIS 10<sup>ème</sup>,  
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-  
après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de  
division reçu le 25 février 1960 par Maître BARON, Notaire à PARIS  
et de ses modificatifs.

Et Maître Xavier GUITTON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.

Copie

M. Marcel Baron  
Notaire

25 Février 1960

Règlement de Co-propriété d'immeuble  
à Paris Rue du Faubourg St Denis, 199

**M<sup>e</sup> Marcel BARON, NOTAIRE A PARIS**  
Successeur de M<sup>e</sup> REVEL  
20 RUE DES PYRAMIDES, 20



PARDEVANT Me Marcel BARON, Notaire  
à Paris, soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jean Louis FOURNIER, négociant, demeurant à Neuilly-sur-Seine (Seine) Boulevard Maillot, N° 54 ;

Agissant au nom de la Société Anonyme actuellement dénommée "UNION-IMMOBILIERE DU FAUBOURG SAINT DENIS" au capital actuel de deux millions quatre cent mille francs, ayant son siège à Paris, Rue du Faubourg Saint-Denis, N° 195, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine, sous le N° 55 B 4.144 ;

Constituée définitivement le douze Juin mil huit cent soixante quinze, pour une durée de soixante ans ( prorogée depuis ) au capital d'un million cent quatre vingt mille francs, sous la dénomination de "1<sup>re</sup> UNION IMMOBILIERE DES CAPITALISTES, DES CONSTRUCTEURS ET DES PROPRIETAIRES FONCIERS" avec siège à Paris, Rue Fléchier, N° 2, en vertu :

- De ses statuts établis suivant acte reçu par Me Jules Emile DELAPALME, Notaire à Paris, le trois Juin mil huit cent soixante quinze ;

- De la déclaration de souscription et de versement du capital souscrit en numéraire, reçue par le dit Me DELAPALME, le même jour ;

- Des deux assemblées constitutives tenues, la première, le trois Juin mil huit cent soixante quinze, et la deuxième, le douze Juin suivant, et dont les procès-verbaux ont été déposés aux minutes du dit Me DELAPALME, suivant

- Première page -

*Société  
Constituée  
le 12-6-1875*

acte reçu par lui, le douze Juin, même mois ;  
Le tout régulièrement publié, au moyen :  
- Des dépôts effectués le vingt six Juin  
suivant, au Greffe du Tribunal de Commerce de la  
Seine, et au Greffe de la Justice de Paix du  
neuvième arrondissement de Paris ;

- Et de l'insertion faite dans le journal  
" Le Droit ", feuille du trente Juin mil huit  
centsoixante quinze ;

Ainsi que le constatent les pièces dé-  
posées au dit Me DELAPALME, le quatre Aout mil  
huit cent soixante quinze ;

Dont le capital a été porté au chiffre  
actuel, ainsi qu'il résulte :

- D'une délibération de l'assemblée gé-  
nérale extraordinaire du vingt Décembre mil  
huit cent soixante quinze, ayant décidé d'aug-  
menter le dit capital d'un million deux cent  
vingt mille francs ;

- Et de la déclaration de souscription  
et de versement relative à cette augmentation  
de capital, reçue par le dit Me DELAPALME, le  
dix neuf Avril mil huit cent soixante seize ;

Le tout régulièrement déposé et publié,  
ainsi que le constatent les pièces déposées  
aux minutes de Me DELAPALME, sus nommé, sui-  
vant acte reçu par lui, le onze Aout mil  
huit cent soixante seize ;

Dont le siège a été transféré à Paris,  
Rue du Faubourg Saint-Denis, N° 195, où il est  
encore actuellement, aux termes d'une délibé-  
ration du Conseil d'Administration en date du  
huit Mai mil huit cent soixante seize, réguliè-  
rement déposée et publiée, ainsi que le cons-  
tatent les pièces déposées aux minutes de Me  
DELAPALME, sus nommé, le vingt Janvier mil huit  
cent soixante dix sept ;

Dont la durée a été prorogée de quatre  
vingt dix neuf années, soit jusqu'au douze Juin  
deux mil trente quatre, par une délibération de  
l'assemblée générale extraordinaire des action-  
naires, en date du quatre Mai mil neuf cent  
trente trois, dont le procès-verbal a été dé-  
posé aux minutes de Me BONNEL, Notaire à Paris,  
le vingt trois Mai mil neuf cent trente trois ;  
la dite prorogation régulièrement déposée et  
publiée, ainsi que le constatent les pièces

Deuxième page -

*Dépôt  
le 4-8-1875*

*Déclaration  
de souscription  
le 19-4-1876*

*Siège transféré  
195 rue du Faubourg  
le 8-5-1876*

*Dépôt des pièces  
le 20-1-1877*

déposées aux minutes du dit Me BONNEL, le onze Avril mil neuf cent trente quatre,

Et dont la dénomination a été changée c celle actuelle de " UNION IMMOBILIERE DU FAUBOU SAINT-DENIS "aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, en date du dix Mai mil neuf cent quarante quatre, dont le procès-verbal a été déposé aux minutes de Me BONNEL, le vingt cinq Mai mil neuf cent quarante quatre;

Ce changement a été régulièrement déposé et publié, ainsi que le constatent les pièces déposées aux minutes de Me BONNEL, Notaire sus nommé, le vingt sept Juin mil neuf cent quarante quatre ;

Monsieur Jean LOUIS FOURNIER, spécialement délégué aux fins des présentes, par le Conseil d'Administration de la dite Société, suivant délibération en date du vingt huit Novembre mil neuf cent cinquante sept, dont une copie conforme du procès-verbal est annexée à la minute d'un acte de dépôt reçu par Me BARON, Notaire soussigné, le douze Février mil neuf cent cinquante sept;

Le Conseil ayant lui-même été autorisé à ces fins, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du douze Décembre mil neuf cent cinquante six, dont une copie du procès-verbal, certifiée conforme, est annexée à la minute de l'acte de dépôt sus énoncé;

LEQUEL, après avoir expliqué que la Société qu'il représente est propriétaire d'un immeuble sis à Paris, Rue du Faubourg Saint-Denis, N° 199, qui faisait partie d'un groupe de treize maisons contigües, sises Rue du Faubourg Saint-Denis, N°s 187 à 209, et Boulevard de la Chapelle, N°s 37 et 39, dont elle a obtenu la division en treize lots, ainsi qu'il résulte d'une lettre de la Préfecture de la Seine, en date du six Septembre mil neuf cent cinquante sept, annexé à l'acte de dépôt sus énoncé;

A, en vue de la vente par lots de la maison dont s'agit, établi, ainsi qu'il suit, le REGLEMENT DE CO-PROPRIETE concernant la dite maison, auquel les copropriétaires devront se conformer.

PREMIERE PARTIE

- CHAPITRE I -

- DESIGNATION -

L'immeuble auquel s'applique le présent règle

- Troisième page -

*Vente  
par  
lots  
du 199*

ment de co-propiété consiste en un bâtiment avec cour, portant le Numéro 199 de la Rue du Faubourg Saint-Denis, le dit bâtiment construit en pierres, briques et moellons, façade sur rue en pierres, façade sur cour recouverte d'enduit en plâtre, couverture en zinc avec brisis en ardoises, est élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé, comportant

*qui forme un lot  
lot n° 6*

- Au rez-de-chaussée: cinq boutiques, dont quatre avec dépendances, un logement d'une pièce et cuisine donnant sur la cour, le vestibule d'entrée, la loge de la concierge avec ses dépendances, et water-closets;

- A chacun des premier, deuxième et troisième étages: un appartement de quatre pièces principales et un appartement de trois pièces principales desservis par l'escalier "A"

Un appartement de trois pièces principales et un appartement de cinq pièces principales, desservis par l'escalier "B"

- A chacun des quatrième et cinquième étages: deux appartements de trois pièces principales desservis par l'escalier "A"

Deux appartements de trois pièces principales et un appartement de deux pièces principales desservis par l'escalier "B";

- Au sixième étage: quatre chambres et trois logements de deux pièces principales, et un d'une pièce principale, desservis par l'escalier "A"

Cinq pièces et trois logements, dont deux logements de deux pièces principales et un logement d'une pièce principale, desservis par l'escalier "B";

- Au sous-sol: trente deux caves;   
 Derrière le bâtiment: une cour;   
 Le tout d'une superficie de cinq cent quarante huit mètres carrés quarante /centièmes;

Tenant:   
 - Pardevant, à la Rue du Faubourg Saint-Denis,   
 - A droite, à l'immeuble 201 Rue du Faubourg Saint-Denis, (mur mitoyen)   
 - A gauche, à l'immeuble 197 Rue du Faubourg Saint-Denis, (mur mitoyen)   
 - Par derrière, à la S.N.C.F.

Cet immeuble ne fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter, ni d'injonction de travaux, ni d'aucun signalement, ou intervention de la Préfecture de Police, motivés par l'état de péril, ainsi qu'il résulte de deux lettres annexes à l'acte de dépôt sur énoncé

- Quatrième page -

*14 pièces  
et possédant  
la dénomination de  
(page) d'un lot  
qui forme un lot  
exact à la  
matrice cadastrale  
exact*

-CHAPITRE II -  
- SUR LES SERVITUDES -  
& A - Servitudes d'intérêt général -

Dans l'autorisation de division sus énoncée, il est indiqué, en ce qui concerne l'ensemble des maisons

- Qu'elles sont alignées ( par rapport à l'ordonnance du vingt deux Aout mil huit cent trente sept et du décret du vingt sept Novembre mil huit cent soixante seize)

- Qu'au plan directeur d'aménagement, il se trouve dans la zone " B" dite d'entrepôt et de transit, dans un îlot "AD" dont l'aménagement paraît difficile, et dans le secteur central ;

- Qu'en ce qui concerne les opérations de voirie, l'élargissement de la Rue du Faubourg -Saint Denis figurent au plan directeur d'aménagement de Paris, et que la réalisation de ces projets serait susceptible d'intéresser les immeubles en cause; et que les clauses de sauvegarde prévues aux articles 20-21 et 57 du Code de l'Urbanisme pourraient être appliquées au cas où un permis de bâtir serait sollicité pour ces immeubles;

- Et que les servitudes d'origine communale sont celles qui sont énoncées dans les différents actes dont il sera question plus loin, sous le paragraphe " B";

§ B - Servitudes particulières -

- I -

Dans les statuts de la Société venderesse contenant l'apport du terrain sur lequel a été édifié par la suite le groupe de maisons dont dépend celle présentement divisée, il a été rappelé :

- L'obligation de faire élever des constructions dans un délai de deux ans, et de supporter les frais d'établissement du trottoir, qui avait été imposé à Monsieur LEMENIL, apporteur, aux termes d'un acte de vente par la Ville de Paris, reçu par Me Jules DELAPALME et Me MOCQUART Notaires à Paris, le vingt six Avril mil huit cent soixante quinze, transcrit le quatorze Mai suivant, Volume 3.952 Numéro 13;

- Des conventions intervenues entre le dit Monsieur LEMENIL et la Compagnie du Chemin de fer du Nord, aux termes d'un acte d'échange reçu par Me BAUDRIER et Me DELAPALME, Notaires à Paris, le vingt six Avril mil huit cent soixante quinze, transcrit le quinze Mai suivant, Volume 3.963, N° 2 ;

De ces conventions, il est extrait littéralement ce qui suit :

" Les parties conviennent expressément :

- Cinquième page -



" Que la Compagnie du Chemin de Fer du Nord s'oblige à réserver au droit de la ligne séparative de la propriété de Monsieur LEMENIL, d'avec celle de la Compagnie du Chemin de fer du Nord, résultant de la déclaration de command faite ce jour par Monsieur LEMENIL au profit de la Compagnie et du présent échange, une zone de terrain de dix mètres de largeur, dans laquelle les constructions qui seraient élevées par la Compagnie ne pourront pas dépasser une hauteur de huit mètres au-dessus du niveau de la voie de chemin de fer " .

" Toutefois, la Compagnie se réserve la faculté de construire le long de la limite des terrains lui appartenant, en vertu de la dite déclaration de command et du présent échange, des halles de marchandises dont le fait, placé à la distance de dix mètres de la ligne séparative, ne pourra pas excéder neuf mètres soixante cinq centimètres de hauteur " .

" Que tous les travaux de soutènement et de parement de murs, existants ou à construire, sur la ligne mitoyenne entre les propriétés de la Compagnie et de Monsieur LEMENIL, seront à la charge de la dite Compagnie jusqu'à la hauteur du niveau des rez-de-chaussée des maisons que Monsieur LEMENIL se propose de construire sur sa propriété, le surplus des constructions qu'il pourra faire, restant, bien entendu, aux frais de ce dernier, les dits murs jusqu'au niveau sus indiqué, devant rester mitoyens entre les parties, bien que construits entièrement par la Compagnie " .

- II -

Dans un acte d'échange reçu par Me DESPREZ et Me DELAPALME, les quinze, dix sept et vingt deux Mai mil huit cent cinquante six, transcrit le trente Juin suivant, intervenu entre la Ville de Paris, la Compagnie du Chemin de fer du Nord et Monsieur de ROTHSCHILD, il a simplement été inséré, en ce qui peut concerner la propriété faisant l'objet du présent règlement, des conditions de mise en état de viabilité, de construction d'égouts et de rattachement à ceux-ci, ainsi que l'obligation de ne pouvoir élever dans les cours des constructions d'une hauteur supérieure à celle des façades .

- III -

Les deux actes d'échange entre la Ville de Paris et la Compagnie du Chemin de fer du Nord, reçus par Me DELAPORTE et DELAPALME, Notaires à Paris, le premier : le huit Juillet mil huit cent soixante cinq, et le deuxième : le vingt quatre Novembre de la même année, ne contiennent aucune stipulation de servitudes .

CHAPITRE III

- ORIGINE DE PROPRIETE -

Le groupe de maisons dont dépend celle-ci dessus désignée, appartient à la Société venderesse pour l'avoir fait édifier, immédiatement après sa constitution, sur un terrain à elle apporté, lors de cette constitution, par Monsieur Louis Marie Emile LEMENIL, architecte, demeurant à Paris, Rue Fléchier, N° 2;

Etant ici rappelé:

- Que les statuts de la dite Société ont été reçus par Me Jules DELAPALME, Notaire à Paris, le trois Juin mil huit cent soixante quinze ;

- Que la déclaration de souscription et de versement du capital, souscrit en numéraire, a été reçue par le même Notaire, le même jour;

- Que les deux assemblées constitutives ont été tenues: la première, le trois Juin mil huit cent soixante quinze, et la seconde, le douze Juin suivant;

- Et que le tout a été transcrit le sept Aout mil huit cent soixante quinze, Volume 3.977, N° 2 ;

Monsieur LEMENIL possédait le dit terrain:

- Une partie, comme provenant de l'acquisition faite à la Ville de Paris, suivant le contrat du vingt six Avril mil huit cent soixante quinze, et le surplus, comme provenant de l'échange avec la Compagnie du Chemin de fer du Nord, du même jour ; ces deux actes énoncés au titre " Servitudes "

- CHAPITRE IV -

- OBJET DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

Toutes les parties de l'ensemble immobilier feront l'objet d'une propriété indivise placée sous le régime de l'indivision forcée. Le présent règlement établi en conformité de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit et de l'article quatre vingt de la loi 53-80 du sept Février mil neuf cent cinquante trois, a pour objet d'organiser cette co-propriété indivise et à cet effet :

1° - De régler les modalités selon lesquelles s'exerce le droit de jouissance de chaque co-propiétaire et notamment de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque co-propiétaire, dites " Parties privées " et celle qui serviront à l'usage collectif dite " Parties communes "

2° - De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'ensemble ;

3° - D'établir les droits et obligations des co-propiétaires ;

- Septième page -

117-3  
1963  
Les plans de  
conformant  
la loi

4<sup>e</sup>- De préciser comment seront faites les modifications au présent règlement de co-propriété et comment seront réglés les litiges auxquels il pourra donner lieu .

- CHAPITRE V -

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

L'immeuble est divisé en SOIXANTE DOUZE LOTS numérotés de I à 72 .

Chacun de ces lots comprend les parties privées désignées après indication du Numéro du lot et une quote-part indivise des parties communes .

Cette quote-part est exprimée en "deux millièmes" .

Observation est ici faite que les Numéros des caves et des chambres du sixième étage contenues dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres, et notamment de toute numérotation pouvant être apposée sur les portes des locaux .

- BOUTIQUES -

Rez-de-Chaussée -

LOT Numéro UN -

Une boutique, la première à droite de l'entrée de l'immeuble .

Droit aux water-closets communs situés dans la cour ;

Et les trente quatre /deux millièmes des parties communes, Ci..... : 34/2.000 .

LOT Numéro DEUX -

Une boutique, la deuxième porte à droite en regardant l'immeuble, avec arrière-boutique et dépendances, :

Observation étant faite que ces dépendances comprennent un appentis sur cour que le propriétaire du lot pourra faire démonter s'il le juge utile, mais à ses frais exclusifs, sans modification de la quote-part de parties communes affectée à ce lot ;

Droit aux water-closets communs situés dans la cour .

Et les cinquante neuf /deux millièmes des parties communes, Ci ..... : 59/2.000 .

LOT Numéro TROIS -

Une boutique, la troisième porte à droite en regardant l'immeuble, avec arrière-boutique et dépendances, :

A Reporter ..... : 93/2.000 .

- Huitième page -



A Reporter . . . . : 93/2.000.

Droit aux water-closets communs :  
situés dans la cour ;

Et les quatre vingt quatre/deux :  
millièmes, des parties communes, Ci . . . . . : 84/2.000.

Observation faite que le proprié-  
taire de ce lot devra supporter seul tous :  
travaux qu'il pourrait être nécessaire :  
d'effectuer à l'appentis sur cour qui :  
se trouve compris dans ce lot ;

LOT Numéro QUATRE -

Une boutique, la première porte :  
à gauche en regardant l'immeuble, avec arriè- :  
re-boutique et dépendances ;

Droit aux water-closets communs :  
situés dans la cour,

Et les cinquante cinq / deux mil- :  
lièmes des parties communes, Ci . . . . . : 55/2.000.

LOT Numéro CINQ -

Une boutique, la deuxième porte :  
à gauche en regardant l'immeuble, avec dépen- :  
dances,

Droit aux water-closets communs :  
situés dans la cour,

Et les trente quatre / deux :  
millièmes des parties communes, Ci . . . . . : 34/2.000.

- APPARTEMENTS -

Rez-de-chaussée :

LOT Numéro SIX -

Dans le vestibule d'entrée : une :  
pièce et une cuisine donnant sur cour ;

Droit aux water-closets communs :  
situés dans la cour ;

Et les dix neuf / deux millièmes :  
des parties communes, Ci . . . . . : 19/2.000.

ESCALIER " A "

Premier Etage -

LOT Numéro SEPT - Non vendu - occupé

Un appartement à droite, composé :  
de: trois pièces, entrée, cuisine, water-closets  
penderie ;

Et les soixante quatorze / deux :  
millièmes des parties communes, Ci . . . . . : 74/2.000.

LOT Numéro HUIT - Mme Blum - Avocat

Un appartement à gauche, composé :  
de: quatre pièces, entrée, cuisine, water-clo- :  
sets, penderie, pièce pour bains, : 359/2.000.

A Reporter.....: 359/2.000.  
 Et les quatre vingt huit / deux :  
 millièmes, Ci .....: 88/2.000.  
Deuxième étage -  
LOT Numéro NEUF - M<sup>me</sup> RODRIGUEZ:  
 Un appartement à droite, composé:  
 de: entrée, trois pièces, cuisine, water-closets  
 penderie,  
 Et les soixante quinze / deux :  
 millièmes des parties communes, Ci .....: 75/2.000.  
LOT Numéro DIX - M<sup>me</sup> BADASHO :  
 Un appartement à gauche, com-  
 posé de: entrée, quatre pièces, cuisine, wa-  
 ter-closets, penderie, pièce pour bains,  
 Et les quatre vingt neuf / deux :  
 millièmes des parties communes, Ci .....: 89/2.000.  
Troisième étage-  
LOT Numéro ONZE - M<sup>me</sup> SEIGNEUR :  
 Un appartement, à droite, compo-  
 sé de : entrée, trois pièces principales,  
 cuisine, water-closets, penderie, pièce pour:  
 bains, Et les soixante quatorze / deux :  
 millièmes des parties communes, Ci .....: 74/2.000.  
LOT Numéro DOUZE - M<sup>me</sup> DAUTRY :  
 un appartement, à gauche, compo-  
 sé de: entrée, quatre pièces, cuisine, pende-  
 rie, water-closets,  
 Et les quatre vingt huit / deux :  
 millièmes des parties communes, Ci .....: 88/2.000.  
Quatrième Etage-  
LOT Numéro TREIZE - M<sup>me</sup> CHED'HOMME  
 Un appartement à droite, composé:  
 de : entrée, trois pièces, cuisine, water-clo-  
 sets, penderie,  
 Et les soixante huit / deux mil-  
 lièmes des parties communes, Ci .....: 68/2.000.  
LOT Numéro QUATORZE - M<sup>me</sup> LOUBIER  
 Un appartement, à gauche, compo-  
 sé de: entrée, trois pièces, cuisine, water-  
 closets, penderie, pièce pour bains,  
 Et les soixante huit / deux mil-  
 lièmes des parties communes, Ci .....: 68/2.000.  
Cinquième étage-  
LOT Numéro QUINZE - M<sup>me</sup> LESIMPLE :  
 Un appartement, à droite, com-  
 posé de : entrée, trois pièces, cuisine, pen-  
 derie, water-closets,

A Reporter.....: 909/2.000.

- Dixième page -

A Reporter ..... : 909 /2000.  
 Et les soixante / deux milliè- :  
 mes des parties communes, Ci ..... : 60/2 000.  
LOT Numéro SEIZE - Mme RONVAL :  
 Un appartement, à gauche, compo- :  
 sé de : entrée, trois pièces, cuisine, water- :  
 closets, penderie, :  
 Et les soixante / deux milliè- :  
 mes des parties communes, Ci ..... : 60/2.000.  
Sixième étage- :  
LOT Numéro DIX SEPT - :  
 A droite sur le palier, porte : *G. Faumès*  
 droite : une chambre sur cour (pièce N° dou- :  
 ze) :  
 Droit aux water-closets communs :  
 sur le palier : :  
 Et les quatre /deux millièmes :  
 des parties communes, Ci ..... : 4/2.000.  
LOT Numéro DIX HUIT - :  
 A droite sur le palier : un lo- : *double*  
 gement composé de : entrée, deux pièces, cui- : *noveau*  
 sine, ( pièces Numéros neuf, dix et onze) : :  
 Droit aux water-closets communs :  
 situés sur le palier : :  
 Et les vingt et un /deux mil- :  
 lièmes des parties communes, Ci ..... : 21/2.000.  
 Il est ici fait observer que l' :  
 accès au toit de l'immeuble ne peut :  
 avoir lieu que par un vasistas se :  
 trouvant au-dessus de l'entrée de ce :  
 logement qui est ainsi grevé d'une ser- :  
 vitude de passage dans la dite entrée :  
 pour toutes personnes qui seraient ap- :  
 pelées à des vérifications ou travaux :  
 sur la toiture ; :  
LOT Numéro DIX NEUF - :  
 En face sur le palier, et à : *Buchy*  
 droite : une chambre ( pièce N° sept) : :  
 Droit aux water-closets communs :  
 situés sur le palier, : :  
 Et les trois /deux millièmes :  
 des parties communes, Ci ..... : 3/2.000.  
LOT Numéro VINGT - :  
 En face, sur le palier, un lo- : *Buchy*  
 gement composé de : cuisine et deux pièces : :  
 ( pièces Numéros cinq, six et huit ) : :  
 Droit aux water-closets communs : I.057/2.000

*An 6ème*  
*MATRIÉRIEL*  
*BUCHY*  
*BRION*  
*BÉGIN*  
*(est à)*  
*partir de*  
*mais il y*  
*a 6 lots ??*  
*(voir)*

*6 lots au 6!*  
*Je ne connais pas le terrain*  
*Chambre N° 11*

Report..... I.057/2.000.

situés sur le palier,  
 Et les vingt /deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 20/2.000.

LOT Numéro VINGT ET UN -  
 En face sur le palier, à gau-  
 che, un logement composé de : entrée, cuisini-  
 ne et une pièce ( pièces Numéros trois et  
 quatre)  
 Droit aux water-closets com-  
 muns situés sur le palier,  
 Et les seize / deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 15/2.000.

LOT Numéro VINGT DEUX -  
 A gauche sur le palier, une  
 chambre sur cour ( pièce N° deux)  
 Droit aux water-closets com-  
 muns situés dans la cour ;  
 Et les sept /deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 7/2.000.

ESCALIER " B "  
Premier étage-  
LOT Numéro VINGT TROIS - OCCUPÉ - PAS VENDU  
 A droite sur le palier: un ap-  
 partement composé de : entrée, trois piè-  
 ces, cuisine, water-closets, penderie ;  
 Et les cinquante neuf / deux  
 millièmes des parties communes, Ci ..... 59/2.000.

LOT Numéro VINGT QUATRE - OCCUPÉ - PAS VENDU  
 Un appartement à gauche, compo-  
 sé de: entrée, cinq pièces, cuisine, water-  
 closets, penderie, pièce pour bains,  
 Et les quatre vingt dix huit /  
 deux millièmes des parties communes, Ci ..... 98/2.000.

Deuxième étage-  
LOT Numéro VINGT CINQ - M<sup>me</sup> DE JONPHE  
 Un appartement, à droite, compo-  
 sé de: trois pièces, entrée, cuisine, water-  
 closets, penderie, pièce pour bains,  
 Et les soixante /deux milliè-  
 mes des parties communes, Ci ..... 60/2.000.

LOT Numéro VINGT SIX - OCCUPÉ - PAS VENDU  
 Un appartement à gauche, compo-  
 sé de: entrée, cinq pièces, cuisine, water-  
 closets, penderie ;  
 Et les quatre vingt dix neuf /  
 deux millièmes des parties communes, Ci ..... 99/2.000.

- Douzième page- : I.416/2.000.

*Format*

*Poulie  
Houey*

*7/2.000.*

*98/2.000.*

*De Jonphe*

Report.....: I.416/2.000.

Troisième étage-

LOT Numéro VINGT SEPT -

Un appartement à droite, composé de : trois pièces, entrée, cuisine, water-closets, penderie,

Et les cinquante neuf/deux millièmes des parties communes, Ci .....: 59/2.000.

LOT Numéro VINGT HUIT -

Un appartement à gauche, composé de : entrée, cinq pièces, cuisine, water-closets, penderie, pièces pour bains ;

Et les quatre vingt dix huit/deux millièmes des parties communes, Ci.....: 98/2.000.

Quatrième étage-

LOT Numéro VINGT NEUF -

Un appartement à droite, composé de : entrée, trois pièces, cuisine, water-closets, penderie,

Et les cinquante quatre / deux millièmes des parties communes, Ci .....: 54/2.000.

LOT Numéro TRENTE

Un appartement, en face sur le palier composé de : entrée, cuisine, deux pièces; water-closets personnels sur le palier,

Et les quarante deux / deux millièmes des parties communes, Ci .....: 42/2.000.

LOT Numéro TRENTE ET UN -

Un appartement à gauche, composé de : entrée, trois pièces, cuisine, water-closets ;

Et les cinquante sept / deux millièmes des parties communes, Ci .....: 57/2.000.

Cinquième étage -

LOT Numéro TRENTE DEUX -

Un appartement à droite composé de : entrée, trois pièces, cuisine, water-closets, penderie, balcon,

Et les quarante huit / deux millièmes des parties communes, Ci .....: 48/2.000.

LOT Numéro TRENTE TROIS -

Un appartement, en face, composé de : entrée, deux pièces, cuisine, water-closets personnels sur le palier, balcon,

Et les trente huit/deux millièmes des parties communes, Ci .....: 38/2.000.

Treizième page-

M<sup>rs</sup> LESAUGE  
M<sup>rs</sup> MOUJAN

M<sup>lle</sup> COMOZ  
M<sup>rs</sup> DELMAS

M<sup>rs</sup> BALANCAUD

M<sup>rs</sup> BALANCAUD

occupé  
NON VENDU

57/2.000.

38/2.000.

Report ..... 1.812/2.000.

LOT Numéro TRENTE QUATRE -

Un appartement, à gauche, composé de : entrée, cuisine, trois pièces, water-closets, balcon,

Et les cinquante / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 50/2.000.

Si ième étage-

LOT Numéro TRENTE CINQ -

A droite sur le palier, porte droite, un logement composé de : cuisine, et deux pièces (pièces Numéros vingt deux, vingt trois, vingt quatre)

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les treize / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 13/2.000.

LOT Numéro TRENTE SIX -

A droite sur le palier : un logement composé de : entrée, une pièce, penderie (pièce Numéro vingt et un)

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les huit / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 8/2.000.

LOT Numéro TRENTE SEPT -

En face sur le palier, porte à droite, une pièce Numéro vingt

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les sept / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 7/2.000.

LOT Numéro TRENTE HUIT -

En face sur le palier, une pièce portant le Numéro dix neuf,

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les huit / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 8/2.000.

LOT Numéro TRENTE NEUF -

En face sur le palier, porte à gauche, une pièce Numéro dix huit

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les dix / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 10/2.000.

LOT Numéro QUARANTE -

En face, à gauche, sur le palier, deuxième porte à droite, une pièce portant le Numéro dix sept

Droit aux water-closets communs situés sur le palier ;

Et les sept / deux millièmes des parties communes, Ci ..... 7/2.000.

- Quatorzième page -

*Wich*

*Januel*

*Fournier*

*Fournier  
Angèle*

*Lidoran*

*Bourles  
Bourles  
Bourles  
Bourles*

*Fournier*

*Fournier*

*Fournier*

*Lidoran*

1908/2.000.

Report ..... 1.908/2.000.  
 desparties communes, Ci ..... 7/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE ET UN-  
 A gauche sur le palier, un lo-  
 gement composé de: entrée, cuisine, deux  
 pièces, penderie; ( pièces Numéros quatorze:  
 quinze et seize )  
 Droit aux water-closets communs  
 situés sur le palier ;  
 Et les vingt et un / deux mil-  
 lièmes desparties communes, Ci ..... 21/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE DEUX -  
 A gauche sur le palier, porte  
 gauche: une pièce portant le Numéro treize  
 Droit aux water-closets com-  
 muns situés sur le palier ;  
 Et les cinq/ deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 5/2.000.  
 -SOUS - SOL -  
 -CAVES -  
LOT Numéro QUARANTE TROIS -  
 Une cave portant le Numéro un  
 Et deux / deux millièmes des  
 parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE QUATRE  
 Une cave portant le Numéro  
 deux,  
 Et les deux / deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE CINQ -  
 Au sous-sol, une cave portant  
 le Numéro trois ;  
 Et les deux / deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE SIX /  
 Une cave portant le Numéro  
 quatre;  
 Et les deux / deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE SEPT -  
 Une cave portant le Numéro  
 cinq,  
 Et les deux / deux millièmes  
 des parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro QUARANTE HUIT -  
 Une cave portant le Numéro  
 six;

1.908/2.000.  
7/2.000.

*De l'ancien  
Vannin*

341545

*Vannin*

*1/2  
Vannin*

1.951/2.000.



Report.....:1.951/2.000...  
Et les deux / deux millièmes :  
des parties communes, Ci ..... 2/2 000.  
LOT Numéro QUARANTE NEUF - :  
Une cave portant le Numéro sept  
Et les deux / deux millièmes :  
des parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro cinquante - 0 :  
Une cave portant le N° huit  
Et un/deux millièmes des par- :  
ties communes, Ci ..... 1/2.000.  
LOT Numéro CINQUANTE ET UN - :  
Une cave portant le Numéro neuf  
Et un/deux millièmes des par- :  
ties communes, Ci ..... 1/2.000.  
LOT Numéro CINQUANTE DEUX - 0 :  
Une cave portant le Numéro dix  
Et un/deux millièmes des parties  
communes, Ci ..... 1/2.000.  
LOT Numéro CINQUANTE TROIS - :  
Une cave portant le Numéro  
onze, :  
Et deux /deux millièmes des :  
parties communes, Ci ..... 2/2.000.  
LOT Numéro CINQUANTE QUATRE - :  
Une cave portant le Numéro  
douze, :  
Et un/deux millième des par- :  
ties communes, Ci ..... 1/2.000.  
LOT Numéro CINQUANTE CINQ - 0 :  
Les caves portant les Numéros  
treize, quatorze et quinze, :  
Et les neuf/deux millièmes des :  
parties communes, Ci ..... 9/2.000.  
Etant fait observer qu'il :  
existe dans l'une de ces caves, le :  
compteur général pour l'alimentation :  
en eau de l'immeuble, et que le pro- :  
priétaire des dites caves devra tou- :  
jours en laisser l'accès aux prépo- :  
sés de la Compagnie des Eaux ; :  
LOT Numéro CINQUANTE SIX - 0 :  
Une cave portant le Numéro  
seize; :  
Et les trois /deux millièmes :  
des parties communes, Ci ..... 3/2.000.



Report.....: I.973/2.000.

LOT Numéro CINQUANTE SEPT - 0 :  
Une cave portant le Numéro dix :  
sept, Et trois /deux millièmes des :  
parties communes, Ci .....: 3/2.000.

LOT Numéro CINQUANTE HUIT - 0 :  
Les caves portant les Numéros :  
dix huit et dix neuf, Et les cinq/deux millièmes des :  
parties communes, Ci .....: 5/2.000.

LOT Numéro CINQUANTE NEUF - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt, Et un/deux millièmes des par- :  
ties communes, Ci .....: I/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt et un, Et un/ deux millièmes des par- :  
ties communes, Ci .....: I/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE ET UN - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt deux, Et deux / deux millièmes des :  
parties communes, Ci .....: 2/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE DEUX - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt trois ; Et un /deux millième des par- :  
ties communes, Ci .....: I/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE TROIS - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt trois bis ; Et un /deux millième des par- :  
ties communes, Ci .....: I/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE QUATRE - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt trois ter; Et un /deux millième des par- :  
ties communes, Ci .....: I/2.000.

LOT Numéro SOIXANTE CINQ - :  
Une cave portant le Numéro :  
vingt quatre ; Et les trois /deux millièmes :  
des parties communes, Ci .....: 3/2.000.

- Dix septième page- : I.991/2.000.

	Report .....	: I.991/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE SIX</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt cinq,	Et les trois /deux millièmes	:
des parties communes, Ci .....		: 3/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE SEPT</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt cinq Bis,	Et un/ deux millièmes des par-	:
ties communes, Ci .....		: I/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE HUIT</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt six;	Et un/deux millièmes des par-	:
ties communes, Ci .....		: I/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE NEUF</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt sept ;	Et un/deux millièmes des par-	:
ties communes, Ci .....		: I/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE DIX</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt huit ;	Et un/deux millièmes des par-	:
ties communes, Ci .....		: I/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE ET ONZE</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
vingt neuf,	Et un/deux millièmes des par-	:
ties communes, Ci .....		: I/2.000.
	<u>LOT Numéro SOIXANTE DOUZE</u> -	:
	Une cave portant le Numéro	:
trente,	Et un/deux millièmes des parties	:
communes, Ci .....		: I/2.000.
	TOTAL EGAL : deux mille /	:
deux millièmes, Ci .....		: 2.000/2.000.
	- DEUXIEME PARTIE -	=====

I- Définition des "Parties Privées "

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot, avec tous leurs éléments; notamment :

Les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements.

Les plafonds ( à l'exception des gros-oeuvres qui sont " parties communes")

Les cloisons intérieures avec leurs portes;  
Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, les appuis de fenêtres et balcons, les portes palières ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Toutes les canalisations intérieures ( sauf dans les parties où elles sont collectives)

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets ;

Les installations de la cuisine, évier, etc.

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces des locaux et, d'une manière générale, tout ce qui, étant inclus dans l'appartement ou ses annexes, caves ou remises, sert à son usage et à son ornement exclusif .

La présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative ;

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, et les séparations des caves seront mitoyennes entre les propriétaires voisins .

## II- Définition des " Parties communes "

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé .

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel est construit le bâtiment, et celui sur lequel est établie la cour .

Les fondations, les gros murs des façades sur rue et sur cour, les murs de pignons et murs mitoyens séparant le bâtiment des immeubles voisins ; les murs de refend, les murs de l'escalier, les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées .

Les poutres et solives, les parties vitrées, les fenêtres, les lucarnes éclairant les parties communes ;

Les dégagements des étages, l'escalier, cage d'escalier, les paliers ;

L'entrée de l'immeuble, les portes ;

Les coffres, gaines, souches et têtes de cheminées, ainsi que quelques accessoires, les ventilations lorsqu'elles sont incorporées dans les murs ou adossées ;

Les canalisations d'écoulement des eaux pluviales et ménagères (sauf toutefois les parties de ces canalisations à l'usage exclusif du co-propriétaire et se trouvant dans chaque lot)

Les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations, les robinets et appareils qui sont à l'usage exclusif d'un lot)

Les installations et les appareils d'éclairage des escaliers, couloirs, descentes aux caves ;

Les branchements d'égouts avec leurs accès ;

Les ornements extérieurs des façades (non compris les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appuis des fenêtres elles-mêmes avec leurs accessoires) ainsi que l'étrépage des balcons ;

Les ornements et accessoires des parties, tels qu'installations d'éclairage, tapis et paillasons (mais non compris les paillasons des portes donnant accès à chaque partie privée)

L'emplacement des compteurs principaux d'eau de gaz, d'électricité ;

Les locaux de la conciergerie et leurs dépendances : au rez-de-chaussée : la loge, et ses dépendances ; au sixième étage, dans l'escalier "A" : une chambre Numéro un ; au sous-sol, deux caves Numéros dix sept Bis et trente Bis ;

Les water-closets du rez-de-chaussée et du sixième étage ;

Et, d'une façon générale, toutes choses et parties servant à l'usage commun du dit bâtiment ;

Les parties communes ci-dessus définies sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

Ces choses et parties communes de l'immeuble appartiendront aux propriétaires des lots dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-dessus.

- PLANS -

Aux présentes, sont demeurés joints et annexés après mention, les plans suivants :

- Un plan du sous-sol ;
- Un plan du premier étage ;
- Un plan du deuxième étage ;
- Un plan du troisième étage ;
- Un plan du quatrième étage ;
- Un plan du cinquième étage ;
- Et un plan du sixième étage ;

-Vingtième page-

*la chaudière est donc faite ment comme dans le plan*

*Partie Commune*

*au 6<sup>e</sup> étage  
chambre n° 1  
caves n° 17 bis et 18 bis*

21

- TROISIEME PARTIE -

- DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES -

- CHAPITRE I -

USAGE DE L'IMMEUBLE -

I- Usage des "Parties privées" -

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privées lui appartenant, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et sous les réserves qui vont être formulées ci-après :

a)- Modifications -

Il ne pourra modifier la disposition intérieure de son appartement, même si ces modifications ne portent pas sur les parties communes de l'immeuble qu'après approbation de l'architecte de l'immeuble, des travaux projetés ;

En cas de travaux autorisés sur les parties communes de l'immeuble, l'architecte en assurera obligatoirement la direction et la surveillance et ses honoraires seront à la charge du propriétaire ;

Il devra être pris toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et le propriétaire ayant fait exécuter ces modifications sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux .

b)- Occupation -

Les appartements pourront être occupés bourgeoisement et par des personnes de bonnes vie et moeurs ;

Les professions libérales pourront être exercées ainsi que tous commerces non insalubres ;

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service ;

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant malodorant, malpropre ou criard ;

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé par appartements entiers sont autorisées ;

c)- Bruits -

L'usage des appareils de télégraphie sans fil et phonographes est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de Ville et de Police, et sous la réserve également que le bruit en résultant ne soit pas

perceptible par les voisins ;

Tout bruit ou tapage nocturne , de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit .

d)- Utilisation des fenêtres et balcons -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons . Aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres, et balcons ; pendant les galées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation .

e)- Harmonie de l'immeuble -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres , persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il sera dit plus loin .

La pose des stores est autorisée .

Les tapis brossés sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le Syndic .

Le tout devra être entretenu en bon état, aux frais de chacun des co-propriétaires .

f)- Antennes -

L'installation d'antennes de radio et de télévision extérieures ne sera autorisée qu'après décision de l'assemblée générale qui avisera à la majorité .

g)- Réparations - Accès aux ouvriers -

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux hoses communes, quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou de faire ces travaux .

h)- Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement à Paris, et connue du Syndic, qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement en son absence, pour parer aux cas urgents .

i)- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

Afin d'éviter des fuites d'eau et les vibra-



tions dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'asances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

j) - Responsabilité -

Tout propriétaire restera responsable à l'égard des co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

k) - Ramonages -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégats occasionnés chez lui et dans l'immeuble, par un feu de cheminée, qui serait déclaré chez lui. Tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

l) - Surcharge des planchers -

Il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

m) - Ventes publiques de meubles meublants -

Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès, ou par autorité de Justice.

n) - Droits et obligations des propriétaires des boutiques -

Les propriétaires des boutiques, indépendamment des droits et obligations énoncés ci-dessus, seront soumis aux conditions suivantes :

1° - Ils pourront exercer ou laisser exercer dans les lieux dont ils seront propriétaires, le commerce existant actuellement, ainsi que tous autres commerces de leur choix, à l'exception de commerces de la nature de ceux existant déjà dans l'immeuble, à la condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'incommoder d'autres propriétaires, soit par le bruit, l'aspect ou les mauvaises odeurs, ou d'être un danger pour l'immeuble.

2° - Ils devront prendre un soin constant du bon état d'entretien de leur devanture, des rideaux métalliques, etc...

3° - Si besoin est, ils devront avoir une boîte à ordures réglementaire, spécialement affectée à leur usage.

4° - Au cas où les commerces entraîneraient une

supprime d'assurance pour les co-propriétaires, celle-ci serait supportée par les propriétaires des locaux intéressés.

5°- Ils ne devront embarrasser, en aucun cas, les parties communes de l'immeuble, ni y déposer d'objets quelconques ;

6°- Ils devront satisfaire à tous règlements de voirie et de police .

7°- Toutes modifications ou travaux d'installation dans les boutiques ou les lieux en dépendant qui seraient exigés par l'Inspecteur du Travail, ou tout autre Organisme administratif habilité à cet effet, seront à la charge du propriétaire de la boutique intéressée .

8°- Les propriétaires des boutiques auront la possibilité de faire fermer et ouvrir la partie de cour au droit de leurs locaux, après qu'ils auront obtenu non seulement l'accord des propriétaires des appartements du premier étage surplombant ces locaux, mais aussi toutes autorisations Administratives qui seraient nécessaires, et encore après approbation d'un plan par le Syndic

Les propriétaires qui auront obtenu ces autorisations supporteront seuls le coût de ces constructions ainsi que tous frais d'entretien ou autres y relatifs .

II- Usage des parties communes .

Chacun des propriétaires usera librement des " parties communes " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres .

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, le vestibule, les paliers, escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit . Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants .

La cour ne pourra servir ni au lavage ni à l'étendage du linge, ni au battage des tapis, ni au cardage des matelas ; il ne pourra y être fait aucun travail quel qu'il soit .

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteaux .

En cas d'arrêt de fonctionnement de la minuterie, quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation .

Il ne devra être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres, malodorantes .

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété .

Les dégradations faites aux parties communes

*à l'usage  
de la cour  
et la cour  
elle ne se gène pas*



28

pr le fait d'un propriétaire, de son locataire, de son personnel, ou des personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du propriétaire de l'appartement ou du local en cause.

Les propriétaires utilisant les locaux à usage professionnel ou commercial pourront apposer une enseigne non lumineuse, ou une plaque, sur les murs extérieurs de l'immeuble, après avoir obtenu l'accord du Syndic, et des co-propriétaires ou locataires directement intéressés, sur l'emplacement et la dimension.

- CHAPITRE II -

- SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE -

Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge (homme ou femme) qui sera choisi par le Syndic. Il sera logé gratuitement dans les locaux établis à cet effet.

Il ne pourra sous-louer, ou prêter, ni sa loge, ni aucune autre partie du local mis à sa disposition. Il ne pourra exercer aucune profession commerciale ou artisanale, ni apposer aucune enseigne, plaque ou avis à des fins personnelles.

Il devra entretenir sa loge en parfait état et elle ne devra jamais demeurer vide.

Il devra entretenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des escaliers, et fermera l'électricité aux heures qui lui seront indiquées par le Syndic. Il devra veiller au bon fonctionnement de la minuterie et ne pas laisser en abuser.

Il distribuera le courrier et les paquets deux fois par jour, le matin et le soir.

Il veillera à la fermeture des portes d'entrée à l'heure qui sera décidée par le Syndic.

Il aura la garde des clés des sous-sols renfermant les divers appareils à l'usage de la maison, des caves communes et des colonnes montantes.

Il fermera les colonnes montantes quand besoin sera.

Il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée; mais il devra prévenir préalablement dans chaque appartement pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.

Il devra satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant dans l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres charges de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues, mais seulement pour les parties

communes

Il assurera la vidange des poubelles.

Il devra prévenir le Syndic, sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont il aura connaissance, de façon que toutes les mesures puissent être prises immédiatement.

Il devra prévenir également le Syndic sans aucun retard de tous les arrêts de la minuterie.

Dans la mesure du possible, il exercera une surveillance constante et à la circulation des mendiants et des personnes suspectes et veillera à la bonne tenue de l'immeuble.

Il renseignera les visiteurs et fera visiter les locaux à vendre ou à louer.

D'une façon générale, il devra exécuter les ordres donnés par le Syndic dans l'intérêt de l'immeuble.

Le concierge devra être congédié si l'Assemblée des co-propriétaires le décide à la majorité prévue plus loin.

CHAPITRE III

CHARGES

I- Charges générales

Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, notamment :

a)- Impôts

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires, à l'exception toutefois des taxes municipales afférentes au tout à l'égout, et à l'enlèvement des ordures ménagères, qui seront considérées comme charges spéciales, ainsi qu'on verra ci-après.

b)- Services communs à l'ensemble de l'immeuble :

La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant.

Les frais nécessités pour le fonctionnement du Syndicat, Les consommations d'eau froide et d'électricité pour les parties communes, les locations, l'entretien et le remplacement des compteurs communs.

c)- Concierge

Les salaires du concierge (homme ou femme) son éclairage, son chauffage et son logement.

*Il n'est pas parlé de ...  
(Céduliers)*

d)- Entretien- Réparations et reconstructions des batiments -

Les frais de réparations de toute nature , grosses ou menues à faire aux gros murs( sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout( sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux dépendant ) à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves, à la conciergerie et ses dépendances .

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, dont les causes ne pourraient être déterminées . Celles nécessitées aux poteries, aux conduits de fumée, sauf si celles-ci proviennent de la faute ou de l'abus du co-propriétaire responsable de ces conduits .

Les frais de ravalement des façades( en ce compris , lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général) les frais de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée, et, d'une manière générale , tous frais d'entretien, de réparations ou de reconstructions, et les primes des assurances relatives aux immeubles, qui seront énumérées au chapitre relatif aux assurances .

Répartition -

Les charges générales seront réparties entre les propriétaires des différents lots, au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans les lots

Toutefois, les propriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés .

II- Charges d'entretien des escaliers et tapis--

Définition -

Les charges d'entretien des escaliers, tapis, comprennent les dépenses entraînées par le ravalement intérieur du vestibule d'entrée, des cages d'escaliers et leurs paliers, l'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis des escaliers ( mais non les tapis des portes palières qui sont personnels aux propriétaires)

Répartition -

Les charges d'entretien des escaliers et du tapis seront supportées par les lots suivants, au prorata de leurs droits dans les parties communes :

Lot Numéro sept : soixante quatorze /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	74/I.656. X
Lot Numéro huit : quatre vingt huit / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	88/I.656 X
Lot Numéro neuf : soixante quinze /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	75/I.656. X
Lot Numéro dix : quatre vingt neuf / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	89/I.656 X
Lot Numéro onze : soixante quatorze / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	74/I.656. X
Lot Numéro douze : quatre vingt huit / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	88/I.656. X
Lot Numéro treize : soixante huit / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	68/I.656 X
Lot Numéro quatorze : soixante huit / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	68/I.656 X
Lot Numéro quinze : soixante /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	60/I.656 X
Lot Numéro seize : soixante /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	60/I.656 X
Lot Numéro dix sept : quatre /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	4/I.656.
Lot Numéro dix huit : vingt et un / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	21/I.656 X
Lot Numéro dix neuf : trois /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	3/I.656 X
Lot Numéro vingt : vingt / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	20/I.656 X
Lot Numéro vingt et un : seize /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	16/I.656 X
Lot Numéro vingt deux : sept /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	7/I.656 X
Lot Numéro vingt trois : cinquante neuf /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	59/I.656 X
Lot Numéro vingt quatre : quatre vingt dix huit /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	98/I.656.
Lot Numéro vingt cinq : soixante / mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	60/I.656 X
Lot Numéro vingt six : quatre vingt dix neuf /mille six cent cinquante sixièmes, Ci .....	99/I.656 X
A Reporter .....	I.131/I.656.



20

du vestibule d'entrée, de son tapis et du couloir accédant à la cour seront supportés par l'ensemble des copropriétaires .

Charges particulières -

Les copropriétaires dont les appartements possèdent des balcons acquitteront personnellement l'impôt sur les balcons .

En outre, les propriétaires du sixième étage dans les locaux desquels il n'existe pas de compteurs d'eau divisionnaires devront rembourser leur consommation d'eau suivant la répartition qui en sera faite par le Syndic .

- CHAPITRE IV -

- VENTES - HYPOTHEQUES - LOCATIONS -

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de lots du seul fait de la mutation de propriété à leur profit, et quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu .

Si cette mutation résulte d'un contrat, le cédant devra aviser le Syndic et celui-ci devra faire connaître sa part contributive dans les charges que le cédant devra verser sans délai au Syndic .

Le cessionnaire sera solidairement tenu avec la cédant du paiement de sa part contributive dans les charges incombant à celui-ci .

Une copie de tous les actes emportant mutation de propriété, certifiée par le cédant et le cessionnaire, devra être remise au Syndic . Tant que cette formalité n'aura pas été accomplie, le cédant sera solidairement tenu avec le cessionnaire du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci .

Le nouveau propriétaire devra faire élection de domicile à Paris, soit dans l'acte d'acquisition, ou au pied de la copie de cet acte remise au Syndic .

- HYPOTHEQUES -

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement et obtenir son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement entre les mains du Syndic assisté, comme il est stipulé aux dits articles et, par suite, la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article trente sept de la loi du treize Juillet mil neuf cent trente .

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France et au Sous-Comptoir des Entrepreneurs, dont, dans ce cas, la législation spé-



21  
ciale et les statuts devront être respectés.

- LOCATIONS -

Les propriétaires qui donneront leur appartement en location devront donner connaissance aux locataires du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Une copie du bail ou de l'engagement de location certifiée par le bailleur et le preneur devra être envoyée au Syndic dans les huit jours de sa signature, à peine de voir refuser au preneur l'entrée de l'immeuble.

Le bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il sera redevable de la quote-part afférente à son appartement dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement son appartement.

- MODIFICATION DES LOTS -

Les propriétaires pourront échanger entre eux des locaux, en cédant à des co-propriétaires ou diviser leurs locaux en conséquence, modifier la quote-part des parties communes comprises dans leur lot, et la quote-part des charges de toute nature y afférentes, à la condition que le total reste inchangé.

Une expédition de l'acte contenant ces modifications devra être publiée et transmise ensuite au Syndic pour être jointe au règlement de co-propriété. Ces modifications seront sans effet vis-à-vis des co-propriétaires tant que l'expédition publiée ne sera pas remise au Syndic.

- QUATRIEME PARTIE -

=====  
- ADMINISTRATION -

- CHAPITRE I -

SYNDICAT -

Syndicat - Objet - Membres - Fonctionnement général - Dénomination - Durées - Siège -

Les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par le Syndicat des propriétaires.

Le Syndicat est le représentant légal de la collectivité. Les différents propriétaires en sont membres de plein droit.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le Syndicat, comme il sera expliqué plus loin.

Le Syndicat des propriétaires est régi par la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit et les textes modificatifs ou complémentaires de cette loi .

Il a pour dénomination :

" SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE situé à Paris, Rue du Faubourg Saint- Denis, N° 199 "

Le Syndicat sera constitué du seul fait de la première vente .

Il continuera d'exister tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs propriétaires différents . Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne .

Son siège est dans l'immeuble, loge de la concierge .

Assemblée générale des propriétaires -

I- Convocations - Dates - Formes -

Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du Syndic provisoire et au plus tard dans un délai d'un an .

Dans cette première réunion, les propriétaires nommeront le Syndic pour un an seulement et fixeront le chiffre de sa rémunération . Ils donneront également au Syndic des directives pour contracter les diverses assurances .

Par suite, les propriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du Syndic .

Le Syndic convoquera l'assemblée générale des propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre .

Si le Syndic n'apas convoqué pour le trente et un Mars, au plus tard, l'assemblée générale annuelle, ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des propriétaires .

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale des propriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par des propriétaires représentant ensemble au moins le quart des parties communes . Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée . Le Syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre .

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande, ou le plus diligent d'entre eux . L'assemblée, ainsi convoquée, pourra provoquer la

*au moins 1 fois par an*

*1 fois par an*



révocation du Syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux propriétaires, par lettres recommandées envoyées à leur domicile à Paris, ou à un domicile par eux élu dans la dite Ville. Ces lettres devront être mises à la poste de Paris, au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Les dites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Ces lettres pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux propriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

II- Tenue des assemblées -

L'assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au Cabinet du Syndic, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit au chapitre relatif aux modifications du règlement.

L'assemblée est présidée par le propriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte, ou comme mandataire, le plus grand nombre de millièmes. En cas d'égalité, le Président est tiré au sort. Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptants, qui possèdent et représentant le plus grand nombre de parties communes, tant en leur nom que comme mandataire.

Le Bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des propriétaires.

Il est tenu une feuille de présence.

Elle contient les noms, et domiciles des propriétaires présents ou représentés, le nombre de parties communes possédées par chacun d'eux et les parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le Bureau.

Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout propriétaire requérant.

*Président  
d'office au 1er  
nommé le 11/2*

*feuille de présence*

15

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le Syndic; cette copie sera adressée sous pli recommandé, ou remise contre récépissés.

- CHAPITRE II -  
- SYNDIC -

I- Nomination - Révocation - Rémunération -

Le Syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des propriétaires.

L'assemblée fixe la rémunération du Syndic. Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le Syndic suppléant, désigné par l'assemblée générale, s'il en a été désigné un, ou à défaut, par le propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs.

Par dérogation à ce qui vient d'être dit plus haut, et en attendant la réunion de la première assemblée générale des propriétaires ci-dessus prévue, l'UNION IMMOBILIERE DU FAUBOURG SAINT-DENIS est nommée syndic à titre provisoire, à compter de la date de la première vente. Elle aura, de ce chef, à une rémunération annuelle égale à celle fixée par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens à Paris.

II- Attributions -

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat. Il assure notamment l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du Syndicat, en justice et dans les actes juridiques, en général.

I°- Entretien des parties communes :

Le syndic pourra faire exécuter les travaux d'entretien courant et les réparations courantes, sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

En ce qui concerne tous les travaux autres que ceux courants, le Syndic pourra les faire exécuter après autorisation de l'assemblée générale, sauf en cas d'ur-

→

gence, mais à charge en ce cas de convoquer aussitôt l'assemblée générale pour lui en donner avis .

Faute par le Syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée en question pourra être valablement convoquée par tout propriétaire .

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur . Au cas où une assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un Entrepreneur autre que celui qui les a commencés , celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le Syndicat, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Syndic, dans les termes des articles I.382 et I.383 du Code Civil .

Les propriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Syndic seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision du Syndicat . Les propriétaires devront laisser la disposition de leurs parties privées à l'Entrepreneur et à ses préposés dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de ces travaux .

2°- Administration courante -

Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de la maison .

Il choisit, après avoir des co-propriétaires, le concierge, le révoque et lui donne seul des ordres, à l'exclusion de tous co-propriétaires . Il fixe l'heure de descente des ordures ménagères .

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques, à la charge commune, le salaire du concierge, l'eau, le gaz, l'électricité à l'usage commun, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les frais d'entretien des compteurs communs et de toutes dépenses incombant au Syndic en général.

Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque, ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques .

Le Syndic tient les comptes et les différents registres du Syndicat . Il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail .

3°- Représentation du Syndicat en justice et dans les actes juridiques -

Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes Administrations Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des propriétaires

Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et pour veiller à l'accomplissement des formalités prévues à la troisième partie, Chapitre IV, ci-dessus, sous le titre "Hypothèques"

- CHAPITRE III -  
- ASSURANCES -

Le Syndicat sera assuré contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité (avec renonciation de recours contre les propriétaires de l'immeuble occupant un appartement ou local, ou contre les locataires ou occupants de ces locaux) par police générale, sans application de la règle proportionnelle.

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3°- La responsabilité civile illimitée pour dommages causés aux tiers (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...)

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les propriétaires à qui incomberont le paiement des primes, par application des règles fixées à la troisième partie, Chapitre III, paragraphe premier du présent règlement.

Leur assemblée sera régie, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, à la quatrième partie, chapitre I ;

Elles décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des Compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic, en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part des parties communes.

Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls le droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dé-

①  
②  
③  
④  
⑤  
⑥  
⑦  
⑧

gâts des eaux, à moins que ces risques ou l'un d'entre eux soient couverts par une assurance collective contractée par le Syndic .

Cette assurance devra être faite à une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, ou à l'une des Compagnies choisies par les assemblées des propriétaires .

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic, en présence d'un des propriétaires désigné par l'assemblée générale, ou à la charge d'en effectuer le dépôt en Banque, dans les conditions à déterminer par cette Assemblée .

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction . Au cas où l'indemnité serait supérieure aux dépenses de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le Syndic conservera l'excédent à titre de réserve spéciale .

- CHAPITRE IV -  
- RECONSTRUCTION -

En cas de destruction totale ou de destruction partielle affectant plus des trois / quarts de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale des co-propriétaires sera réunie sur l'initiative du Syndic, ou à défaut, sur l'initiative du plus diligent des co-propriétaires pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire l'immeuble .

La décision de reconstruire ne pourra être prise qu'à la majorité des trois/quarts des voix de tous les propriétaires, même non présents, ou représentés ; si cette majorité ne décide pas la reconstruction, l'immeuble ne sera pas reconstruit .

Si l'assemblée ne décide pas la reconstruction, elle devra décider, soit de vendre à l'amiable l'ensemble immobilier et les vestiges, soit de les mettre aux enchères publiques . La décision de rechercher un acquéreur amiable ne pourra être prise qu'à la majorité des trois / quarts des voix de tous les co-propriétaires, même non présents ou représentés . Cette décision devra indiquer le délai dans lequel une nouvelle assemblée sera réunie pour fixer les conditions de vente . Ce délai ne pourra excéder trois mois .

Faute de réunir la majorité ci-dessus indiquée pour une vente à l'amiable, l'immeuble sera obligatoirement vendu aux enchères publiques, dans les six mois de l'assemblée .

Le produit de la vente et les indemnités de

construire dans les conditions différentes de leur état antérieur .

La décision devra être prise :

1°- A la majorité des voix de tous les co-propriétaires sinistrés ou non, même non présents ou représentés et à la majorité des trois / quarts des votants .

2°- A la majorité des trois / quarts des voix des co-propriétaires dont les locaux ont été totalement, ou pour plus des trois / quarts sinistrés .

Si ces majorités ne peuvent être réunies, la reconstruction sera obligatoirement faite à l'identique .

Si la reconstruction est impossible à l'identique du fait d'une nouvelle réglementation administrative et si un accord ne peut intervenir avec les sinistrés sur les conditions d'attributions des locaux qui leur seraient proposés en échange de leurs anciens appartements .

Si l'assemblée décide de ne pas reconstruire les locaux totalement sinistrés, alors que cette reconstruction eut été autorisée par l'Administration, les propriétaires évincés recevront une indemnité égale à la valeur des locaux non reconstruits . Cette indemnité sera fixée suivant les règles édictées ci-dessus ; la charge en sera supportée par les propriétaires des locaux non détruits, à l'exclusion des propriétaires évincés .

- CINQUIEME PARTIE -

- MODIFICATIONS - LITIGES -

- CHAPITRE I -

MODIFICATIONS - ADDITIONS AU REGLEMENT DE CO-

PROPRIETE

Les propriétaires réunis en assemblée générale pourront modifier les dispositions du présent règlement de co-propriété, et y ajouter de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois / quarts au moins des voix .

- CHAPITRE II -

LITIGES

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres: l'un des deux sera désigné par la majorité des propriétaires, et l'autre, par la minorité .

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre . A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent .

*M. [Signature]*

47

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un quelconque des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le tiers arbitre. Si le tiers arbitre, une fois nommé dans la forme ci-dessus venait à décider ou refusait d'accepter sa mission ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement, comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utiles, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les Tribunaux. Ils régleront comme bon leur semblera, le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elles en cassation ou par requête civile.

Le tout, sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes seront publiées au deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine.

- OBLIGATION DES PROPRIETAIRES SUCCESSIFS -

Dans tous les contrats déclaratifs et translatifs de la propriété d'une ou plusieurs parties de chaque immeuble, objet du présent règlement de co-propriété, il sera fait mention de ce règlement de co-propriété et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributif de juridiction dans le Département de la Seine.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble, objet du présent règlement.

- REMISE DE TITRES -

Il ne sera remis aucun titre de propriété aux acquéreurs des lots formés, qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont ils pourraient avoir besoin.



et seront subrogés dans tous les droits de la Société vendeuse à ce sujet.

- REVENTE -

En cas de revente de lots par les futurs co-propriétaires, le co-propriétaire vendeur devra en aviser le Syndic de l'immeuble dont fera partie le lot vendu, quinze jours au moins avant la signature de l'acte pour connaître, avant la vente, le montant des sommes par lui dues comme co-propriétaire et les acquitter. Faute par lui d'accomplir cette formalité, l'acquéreur nouveau sera tenu responsable du paiement de ces sommes; malgré tout, la vendeuse ne pourra dégager sa responsabilité personnelle qu'en faisant insérer la présente clause dans son acte de vente.

- F R A I S -

Tous les frais des présentes et de leurs suites y compris les frais de publication au Bureau des Hypothèques de la Seine, ainsi que tous autres, faits pour arriver à l'établissement du présent règlement de co-propriété seront supportés par les acquéreurs.

- TABLEAU -

Pour satisfaire aux dispositions de l'article soixante et onze du décret du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret N° 59-90 du sept Janvier mil neuf cent cinquante neuf, il a été établi le tableau ci-après :

N°s des lots	Ba-timents	Es-ca-liers	Etage	Nature du Lot	Quote-part de propriété du sol
1			R. de Ch.	1ère boutique à dr.	34/2.000
2			" "	2ème " à dr.	59/2.000
3			" "	3ème " à dr.	84/2.000
4			" "	1ère boutique à G.	55/2.000
5			" "	2ème " à G.	34/2.000
6				I Pièce cuisine	19/2.000
7	A		1er étage	Appartement à dr.	74/2.000
8	A		1er étage	Appartement à G.	88/2.000
9	A		2ème ét.	Appartement à dr.	75/2.000
10	A		2ème ét.	Appartement à G.	89/2.000
11	A		3ème ét.	Appartement à dr.	74/2.000
12	A		3ème ét.	Appartement à G.	88/2.000
13	A		4ème ét.	Appartement à dr.	68/2.000
14	A		4ème ét.	Appartement à G.	68/2.000
15	A		5ème ét.	Appartement à dr.	60/2.000
				A Reportés	969/2.000



:	:	:	Report .....	959 /2.000.
:16	:A	:5ème ét.	:Appartement à gauche	: 60/2.000.
:17	:A	:6ème ét.	:à dr./dr. I Ch. N° 12	: 4/2.000.
:18	:A	:" "	:à dr. I logement	:
:	:	:	: pièces N°s 9-10-II	: 21/2.000.
:19	:A	:" "	:Face dr. I Ch N° 7	: 3/2.000.
:20	:A	:" "	:Face :I Logement	:
:	:	:	: (pièces N°s 5-6-8)	: 20/2.000.
:21	:A	:" "	:Face gauche :I Loge-	:
:	:	:	:ment (Pièces 3 & 4)	: 16/2.000.
:22	:A	:" "	: à Gauche: I Ch;N° 2	: 7/2.000.
:23	:B	:1er étage	:à Dr. I appartement	: 59/2.000.
:24	:B	:1er étage	:à Gauche: I appart.	: 98/2.000.
:25	:B	:2ème ét.	:à Dr. I appartement	: 50/2.000.
:26	:B	:2ème ét.	:à G. I appartement	: 99/2.000.
:27	:B	:3ème ét.	:à Dr. I appartement	: 59/2.000.
:28	:B	:3ème ét.	:à G. I appartement	: 98/2.000.
:29	:B	:4ème ét.	:à Dr. I appartement	: 54/2.000.
:30	:B	:4ème ét.	:Face I appartement	: 42/2.000.
:31	:B	:4ème ét.	:à G. I appartement	: 57/2.000.
:32	:B	:5ème ét.	:à Dr. I appartement	: 48/2.000.
:33	:B	:5ème ét.	:Face I appartement	: 38/2.000.
:34	:B	:5ème ét.	:à G. I appartement	: 50/2.000.
:35	:B	:6ème ét.	:Dr/dr. I logement	:
:	:	:	: (pièces 22/23/24)	: 13/2.000.
:36	:B	:6ème ét.	:à Dr. I Logement	: 8/2.000.
:37	:B	:6ème ét.	:Face dr. I pièce 20	: 7/2.000.
:38	:B	:6ème ét.	:Face :I pièce 19	: 8/2.000.
:39	:B	:6ème ét.	:Face G. I Pièce 18	: 10/2.000.
:40	:B	:6ème ét.	:Face G. 2ème p; à dr.	:
:	:	:	: une pièce N° 17	: 7/2.000.
:41	:B	:6ème ét.	:à G. I logement (piè-	:
:	:	:	:ces N°s 14/15 & 16)	: 21/2.000.
:42	:B	:6ème ét.	:à G/G. I pièce N° 13	: 5/2.000.
:43	:	:Sous-sol	:Cave N° 1	: 2/2.000.
:44	:	:" "	:Cave N° 2	: 2/2.000.
:45	:	:" "	:Cave N° 3	: 2/2.000.
:46	:	:" "	:Cave N° 4	: 2/2.000.
:47	:	:" "	:Cave N° 5	: 2/2.000.
:48	:	:" "	:Cave N° 6	: 2/2.000.
:49	:	:" "	:Cave N° 7	: 2/2.000.
:50	:	:" "	:Cave N° 8	: 1/2.000.
:51	:	:" "	:Cave N° 9	: 1/2.000.
:52	:	:" "	:Cave N° 10	: 1/2.000.
:53	:	:" "	:Cave N° 11	: 2/2.000.
:	:	:	A Reporter .....	1950 /2.000.

:54 :	:	:Sous-sol :	Cave N° 12 :	1/2.000.
:55 :	:	: " " :	Cave N°s 13/14/15 :	9/2.000.
:56 :	:	: " " :	Cave N° 16 :	3/2.000.
:57 :	:	: " " :	Cave N° 17 :	3/2.000.
:58 :	:	: " " :	Cave N°s 18/19 :	5/2.000.
:59 :	:	: " " :	Cave N° 20 :	1/2.000.
:60 :	:	: " " :	Cave N° 21 :	1/2.000.
:61 :	:	: " " :	Cave N° 22 :	2/2.000.
:62 :	:	: " " :	Cave N° 23 :	1/2.000.
:63 :	:	: " " :	Cave N° 23 Bis :	1/2.000.
:64 :	:	: " " :	Cave N° 23 Ter :	1/2.000.
:65 :	:	: " " :	Cave N° 24 :	3/2.000.
:66 :	:	: " " :	Cave N° 25 :	3/2.000.
:67 :	:	: " " :	Cave N° 25 Bis :	1/2.000.
:68 :	:	: " " :	Cave N° 26 :	1/2.000.
:69 :	:	: " " :	Cave N° 27 :	1/2.000.
:70 :	:	: " " :	Cave N° 28 :	1/2.000.
:71 :	:	: " " :	Cave N° 29 :	1/2.000.
:72 :	:	: " " :	Cave N° 30 :	1/2.000.
:	:	:	Total égal .....	2.000/2.000.

DONT ACTE -

Fait et passé à Paris, en l'Etude de Me BARON,  
Notaire soussigné,

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE

LE *vingt cinq février*

Et, lecture faite, le comparant, es-qualité, a  
signé avec le Notaire.

M<sup>e</sup> Lucien ABIB  
NOTAIRE  
148, bd Montparnasse  
75014 PARIS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE  
Le QUATRE DECEMBRE  
A PARIS (14<sup>e</sup>), 148, Boulevard du Montparnasse,  
Maître Lucien ABIB, notaire à PARIS, soussigné,  
A reçu le présent acte authentique aux termes  
duquel :

La Société dénommée "CHRISTINE LOBO INVESTISSEMENT  
MURS DE BOUTIQUES" par abréviation C.L.I.M.B., Société  
Anonyme, au capital de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCE  
dont le siège est à PARIS (16<sup>e</sup>), 1, rue des Bauges,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
PARIS sous le n° 88 B 13507.

Ladite Société constituée aux termes d'un acte sou  
signatures privées en date à PARIS du 17 novembre 1988,  
régulièrement enregistré, pour une durée de cinquante  
années à compter de son immatriculation au Registre du  
Commerce et des Sociétés de PARIS.

A ce représentée par :

Madame Fabienne Chantal Madeline PRIGNET, Secrète-  
taire, demeurant à PARIS (16<sup>e</sup>), 1, rue des Bauges.

AGISSANT au nom et comme mandataire de :

Madame Christine LOBO, Gérante de Sociétés, épous  
de Monsieur Stéphane MAISONNEUVE, avec lequel elle  
demeure à PARIS (16<sup>e</sup>), 1, rue des Baux.

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés aux  
termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le  
30 novembre 1990.

Dans lequel acte, ladite dame MAISONNEUVE a elle  
même agi en sa qualité de Président Directeur Général  
de ladite Société,

Fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle  
acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Ad-  
ministration de ladite Société en date à PARIS du 17  
novembre 1988, dont une copie certifiée conforme du  
procès-verbal est demeurée jointe et annexée à la minu-  
te d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 30 novem-  
bre 1988.

A, préalablement à l'acte modificatif, objet des  
présentes, exposé ce qui suit :

COPIE

1

## EXPOSE

I° - Aux termes d'un acte reçu par Maître BARON, notaire à PARIS, le 25 février 1960, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le 7 avril 1960, volume 1960 n° 14,

Il a été établi le règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (10e), 199, rue du Faubourg Saint-Denis, cadastré section 1001 AD n° 9 "199 rue du Faubourg Saint-Denis" pour cinq ares quarante quatre centaires (5 a 44 ca).

II° - La Société dénommée "CHRISTINE LOBO INVESTISSEMENT MURS DE BOUTIQUES" par abréviation C.L.I.M.B., comparante aux présentes, est propriétaire des lots 2 et 56, du règlement de copropriété, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La Société dénommée "LES SUCCESSEURS DE GASTON FOURNIER", Société Anonyme, au capital de SIX MILLIONS CINQUANTE MILLE FRANCS, dont le siège est à PARIS (10e), 76, Boulevard de Magenta, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 562.034.652,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lucien ABIB, notaire soussigné, le 03 Juillet 1991

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de UN MILLION DEUX CENT SEIZE MILLE FRANCS (1.216.000) qui a été payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Au titre état-civil, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte est actuellement en cours de publication au troisième bureau des hypothèques de PARIS.

La Société dénommée "CHRISTINE LOBO INVESTISSEMENT MURS DE BOUTIQUES" par abréviation C.L.I.M.B. a l'intention de modifier le règlement de copropriété par la suppression du lot n° 2 et la création de deux nouveaux lots numéros 73 et 74.

III° - A cet effet, une Assemblée des Copropriétaires devra approuver :

- la modification du règlement de copropriété consécutive à la suppression du lot n° 2 et la création de deux nouveaux lots numéros 74 et 75.

- la nouvelle répartition des tantièmes généraux.

IV° - Pour se faire, il a été procédé comme suit :

RAPPEL DE L'ETAT ANCIEN

LOT NUMERO DEUX (2) :

Une boutique, la deuxième porte à droite en regardant l'immeuble, avec arrière-boutique et dépendances.

Observation étant ici faite que ces dépendances comprennent un appentis sur cour que le propriétaire du lot pourra faire démolir s'il le juge utile, mais à ses frais exclusifs sans modification de la quota-part des parties communes affectées à ce lot.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour.

Et les CINQUANTE-NEUF/DEUX MILLIEMES des parties communes, ci..... 59/2.000e  
=====

SUPPRESSION DU LOT NUMERO DEUX (2) et CREATION DES LOTS NUMEROS SOIXANTE QUATORZE (74) et SOIXANTE QUINZE (75)

Le lot numéro DEUX (2) est supprimé et il est créé les lots numéros SOIXANTE ainsi désignés :

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

Au rez-de-chaussée : un local commercial teinté vert sur le plan annexé.

Et les VINGT CINQ/DEUX MILLIEMES des parties communes, ci..... 25/2.000e  
=====

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

Au rez-de-chaussée : un local commercial teinté orange sur le plan annexé.

Et les TRENTE QUATRE/DEUX MILLIEMES des parties communes, ci..... 34/2.000e  
=====

SUPPRESSION DU LOT NUMERO DEUX (2)

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Quote-part en 2000e dans la propriété du sol	Nature de la modification
2			R de C	Boutique	59	Divisé en lots 73 et 74 Supprimé
74			R de C	Local commercial	25	Partie de l'ancien lot.
75			R de C	Local commercial	34	Partie de l'ancien lot

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au troisième bureau des hypothèques de PARIS.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de la Société dénommée "CHRISTINE LOBO INVESTISSEMENT MURS DE BOUTIQUES" par abréviation C.L.I.M.B., dont le siège est à PARIS (16e), 1, rue des Bauges.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la Société dénommée "CHRISTINE LOBO INVESTISSEMENT MURS DE BOUTIQUES" par abréviation C.L.I.M.B. fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

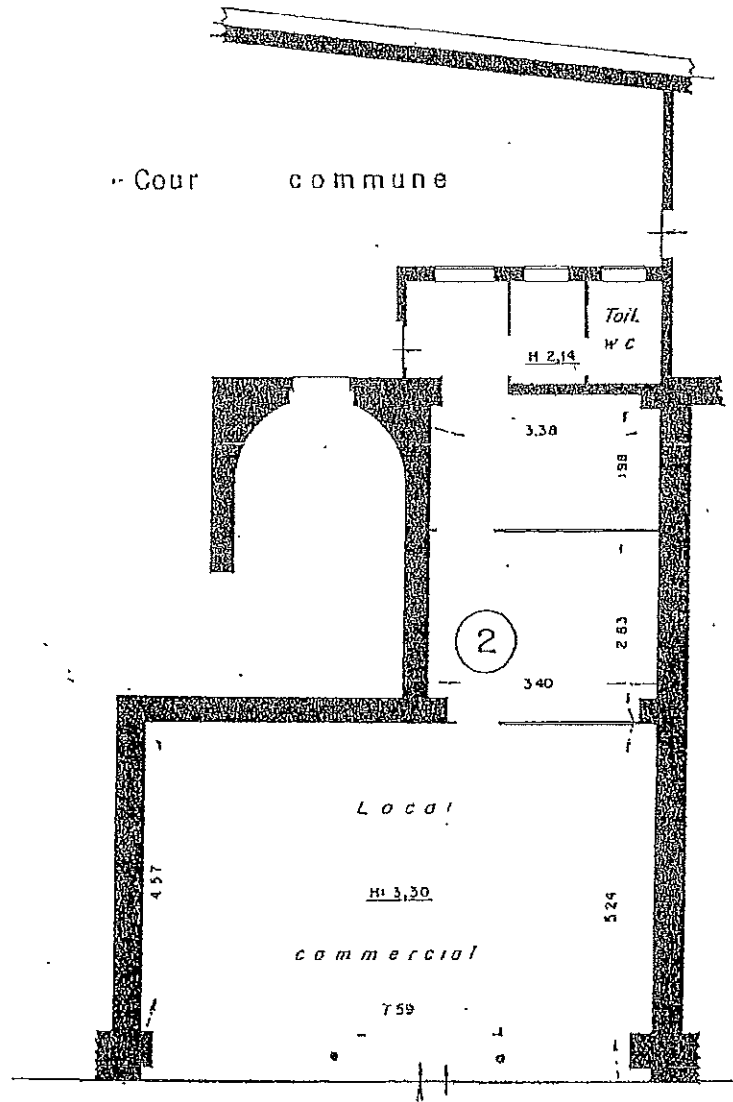
DONT ACTE établi sur 4 pages

Et après lecture faite, la comparante, ès-qualités a signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Suivent les Signatures

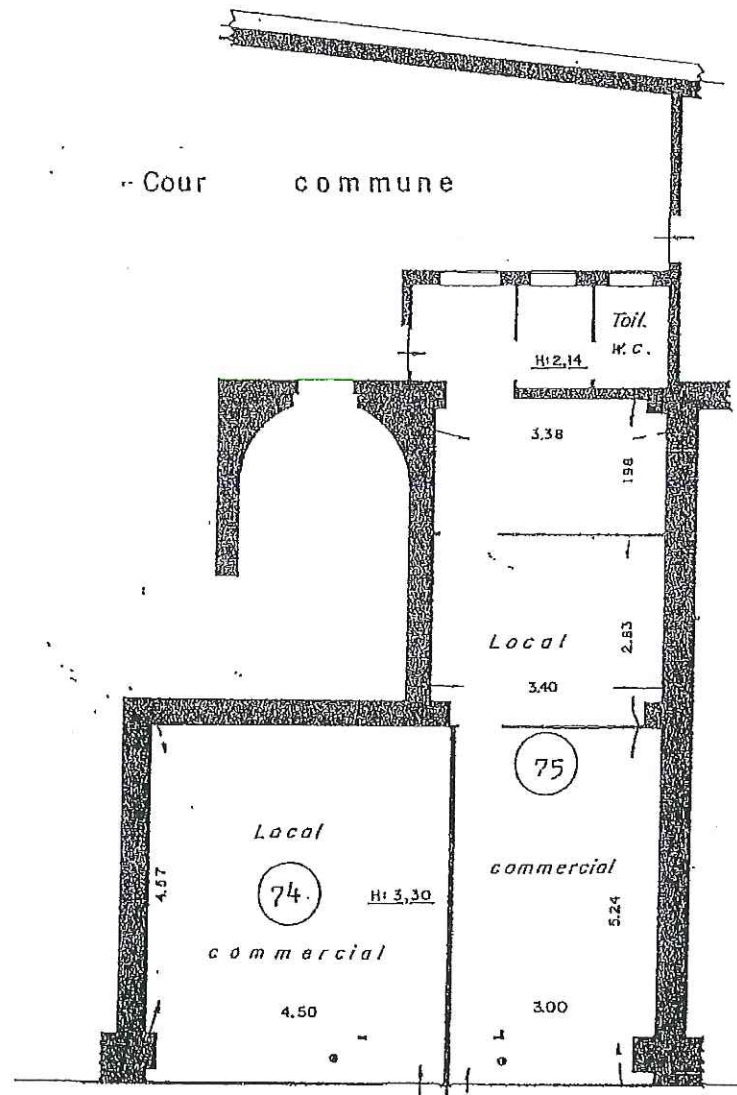
Suit la teneur de l'annexe

L



Rue du Faubourg Saint Denis

ETAT ANCIEN  
 RF7 - DE - CHAUSSEE



Rue du Faubourg Saint Denis

ETAT NOUVEAU

RF7 - DF - CHAUSSEE

6



REYU

LES SUCCESSEURS DE GASTON FOURNIER S.A.

13 mars 1991

141

3.12 / 10.12

12<sup>e</sup> du 24 JUIN 1991  
n° 117466

2 12 1991
690
108130

de Raff  
103129

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

DE

L'IMMEUBLE SIS A PARIS -10<sup>e</sup>ème -  
199, rue du Fbg Saint-Denis

Hubert DELAFON - Jean-Maurice CORNET  
NOTAIRES  
33, RUE MARX-DORMOY - 75018 PARIS

DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION du 30-07-1985

T 916153H

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE.

Le treize mars

Maître Hubert DELAFON, Notaire, membre de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à la résidence de Paris, dénommé "Hubert DELAFON et Jean-Maurice CORNET, Notaires", dont le siège est à Paris-18ème, 33 rue Marx Dormoy,

a reçu le présent acte authentique, contenant:

MODIFICATION au règlement de co-propriété de l'immeuble sis à Paris-10ème, 199 rue du Faubourg Saint Denis, élevé sur un terrain cadastré section AD, numéro 9, pour une contenance de cinq ares quarante quatre centiares,

A LA REQUETE du SYNDICAT DES CO-PROPRIÉTAIRES de l'immeuble sis à Paris-10ème, 199 rue du Faubourg Saint Denis,

représenté par:

Monsieur Patrick BAUDRIER, demeurant à Paris-10ème, 14 Avenue Richerand,

agissant en qualité de syndic dudit immeuble.

fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 22 janvier 1990, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Lequel a d'abord exposé ce qui suit:

I - Le règlement de co-propriété de l'immeuble sis à Paris-10ème, 199 rue du Faubourg Saint-Denis, a été établi suivant acte reçu par Maître BARON, Notaire à Paris, le 25 février 1960, formalisé au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le 7 avril 1960, volume 3419, numéro 14.

Aux termes de cet acte, l'immeuble a été divisé en 72 lots.

II - L'assemblée générale des co-propriétaires tenue le 18 juin 1987, a décidé dans sa première résolution, de vendre le droit de jouissance d'une partie de couloir située au sixième étage, escalier de droite, à:

La société anonyme "dénommée "LES SUCCESSIONS DE GASTON FOURNIER" ayant son siège social à Paris-10ème, 76 Boulevard Magenta, ou à ses substitués,

avec obligation de poser la porte condamnant cette partie de couloir à 10 centimètres de la porte de Madame DEROUBAIX, moyennant le prix de DIX MILLE FRANCS.

Cette résolution, prise à la majorité requise par la loi, soit deux/tiers, n'a pas fait l'objet de contestation dans le délai légal.

14550  
1991 2361  
Copie de l'acte de vente  
M. Baudrier  
LE CONSERVATEUR

LE CONSERVATEUR  
*[Signature]*

Texas	300
Surplus	50
TOTAL	350

Régularisé le 14 Mars 1991

Dépôt n° 6486  
LE CONSERVATEUR

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Ceci exposé,

Pour parvenir à la vente de ce droit de jouissance, il y a lieu de créer un lot qui portera le numéro 73.

DESIGNATION DU LOT

lot numéro 73 - ce lot comprend:

Le droit à la jouissance exclusive et particulière de la partie de couloir désignée en teinte vert foncé au plan ci-annexé.

CHARGES D'ENTRETIEN

Les charges d'entretien seront à la charge exclusive du propriétaire du lot numéro 73.

SONT DEMEURES CI-JOINTS ET ANNEXES APRES MENTION

- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 juin 1987,
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 janvier 1990,
- un plan du couloir,

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera formalisé au troisième bureau des hypothèques de Paris.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite.

POUVOIRS

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière tous pouvoirs sont consentis à:

- Monsieur Jean-Michel MOUNIER, Clerc de Notaire,
  - Monsieur Daniel CLERICO, Clerc de Notaire,
- demeurant tous deux à Paris-18ème, 33 rue Marx Dormoy, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

à l'effet de produire à Monsieur le Conservateur des hypothèques, les justifications qu'il pourrait réclamer, et de signer tous actes complémentaires, modificatifs, ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir.

*PM* *JM*