

**COPIE**

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
ET LE TREIZE FEVRIER  
DE 14H30 A 15H00**

**A LA REQUETE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 208 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 Paris**, représenté par son syndic en exercice la société GESTION TRANSACTIONS DE FRANCE GTF, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 032 373 ayant son siège social 50 rue de Châteaudun 75009 Paris agissant poursuites et diligences de son représentant légal,

Ayant pour avocat constitué Maître Alain DE LANGLE, avocat inscrit au Barreau de Paris, domicilié 57 rue de Passy 75016 Paris.

Agissant en vertu de l'expédition exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 22 juin 2017, signifié le 05 juillet 2017 et à ce jour définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel en date du 13 décembre 2017 ;

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Didier AVALLE en date du 28 novembre 2018.

J'ai été mandatée par Maître Alain DE LANGLE afin de dresser le procès-verbal de description des lieux en application des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

Je, **LEA DAVID-BOSC**, Huissière de Justice de la S.C.P. DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de Paris, y résidant 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussignée,

**Me suis rendue ce jour à 14h30 au 208 rue du Faubourg Saint Denis 75010 Paris, où j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :**

- **Monsieur Aymeric RAPHARD et Monsieur ELFARD, diagnostiqueurs de la société DE QUENETAIN,**

## L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un immeuble en copropriété comprenant quatre bâtiments dont les façades sont en bon état général.

Le syndic de l'immeuble est la société GESTION TRANSACTION DE FRANCE (GTF), 50 rue de Châteaudun 75009 Paris.

## L'APPARTEMENT

Je me présente devant la porte de l'appartement situé au rez-de-chaussée sur cour du bâtiment D où je rencontre Madame Sylvie AUBRY à qui je déclare mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite. Elle m'autorise à entrer dans son appartement accompagnée des diagnostiqueurs afin de dresser le procès-verbal descriptif des lieux.

### **Conditions d'occupation :**

L'appartement est occupé par Madame Sylvie AUBRY qui me déclare être titulaire d'un bail d'habitation non meublé depuis 2011 pour un loyer de 620 euros mensuel et des charges de 80 euros mensuelles.

Elle me déclare ne plus payer de loyer parce que l'appartement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en date du 10 décembre 2008 dont elle me transmet une copie que j'annexe au présent procès-verbal.

### **Description :**

L'appartement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D avec accès direct depuis la cour.



Il s'agit d'un appartement de deux pièces composé d'une pièce principale donnant sur la cour desservant une chambre avec salle de bain.

Pièce à vivre :

J'accède à la pièce à vivre directement depuis la cour par une porte vitrée.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

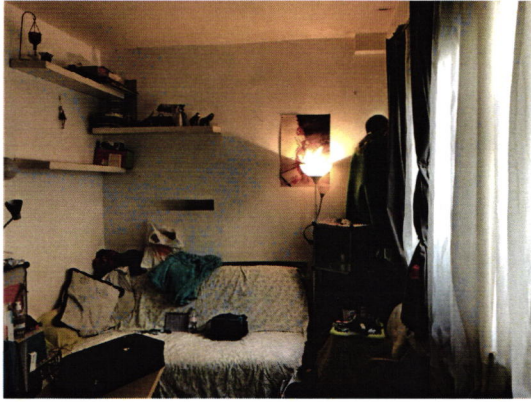
Les murs sont recouverts de peinture à l'état d'usage. Le mur donnant sur la cour présente d'importantes traces d'humidité, notamment des traces de coulure et des moisissures à plusieurs endroits, notamment autour de la porte et sous les fenêtres.

Le plafond est recouvert d'un faux-plafond à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par :

- Les vitrages de la porte d'entrée,
- Un puit de lumière en pavés de verre en partie haute du mur à côté de la porte d'entrée,
- Une grande fenêtre barreaudée donnant sur la cour avec deux vitrages fixes de part et d'autre de la fenêtre.

Cette pièce comprend un coin cuisine dans lequel les murs sont recouverts de carrelage, juste en face de la porte d'entrée.



### Chambre :

J'y accède depuis la pièce à vivre.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Le mur donnant sur la cage d'escalier côté cour présente de larges traces d'humidité et notamment des auréoles et des moisissures.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui fissure et se décolle.

La pièce est éclairée par un petit puits de lumière en pavés de verre en partie haute du mur donnant sur la cage d'escalier côté cour.



### Salle de bain :

J'y accède depuis la chambre.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien et en mauvais état.

Les murs sont carrelés sur deux tiers de la hauteur. Le carrelage est ancien et en mauvais état.

En partie haute, les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état. Elle cloque, fissure et présente d'importantes traces de moisissure dans la douche.

Dans cette pièce, il existe une douche, un WC et un lavabo qui sont anciens et en mauvais état. Plusieurs carreaux de carrelage sont fendus dans la douche.



N'ayant plus aucune constatation à effectuer je me suis retirée.

**Les photographies ci-dessus ont été prises par moi-même lors de mes constatations.**

**Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

**Le présent acte comporte six pages.**

**Coût :**

Émoluments Art A444-28 :	220,94 €
Transport Art A444-48 :	7,67 €
<hr/>	
Sous-Total H.T :	228,61 €
Montant TVA :	45,72 €
Taxe forfaitaire ann. 4-8 I 3° b :	14,89 €
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>289,22 €</b>

**L'Huissière  
de Justice :**





Ministère du Travail, des Relations Sociales, de la Famille et de la Solidarité  
Ministère de la Santé, de la Jeunesse, des Sports et de la Vie Associative

PREFECTURE DE PARIS

Direction des affaires  
sanitaires et sociales de Paris  
JAINSALUBRITE/Procédures CSP 2008/L 1331 26(14) 27  
octobre/arretes/logements/lot 117.doc  
✓ dossier n° : 08060209

**ARRÊTÉ**

déclarant l'état d'insalubrité du logement situé bâtiment D au rez-de-chaussée, porte droite sur cour  
de l'immeuble sis 208, rue du Faubourg Saint Denis à Paris 10<sup>ème</sup>  
et prescrivant les mesures appropriées pour y mettre fin

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE**  
**PRÉFET DE PARIS**  
**Officier de la Légion d'Honneur**  
**Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de la santé publique, et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-31, L. 1337-2, L. 1337-4 et R. 1331-4 à R. 1331-11 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 111-6-1 et L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu le code du travail, notamment son article L. 235-1 ;

Vu la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, modifiée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

Vu l'arrêté interpréfectoral n° 2006-247-3 du 4 septembre 2006 relatif au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris ;

Vu l'arrêté interpréfectoral n° 2008-154-1 du 2 juin 2008 portant nomination au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-308-18 du 3 novembre 2008 portant délégation de signature à Monsieur Philippe COSTE, directeur des affaires sanitaires et sociales de Paris, et l'autorisant à la déléguer aux agents placés sous son autorité ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-309-2 du 4 novembre 2008 du directeur des affaires sanitaires et sociales de Paris portant subdélégation de signature à Madame Marie-Angèle ANDREU, adjointe au directeur, Madame Catherine BERNARD, adjointe au directeur et Monsieur François PETIT, adjoint au directeur, et à divers fonctionnaires de leur direction ;

Vu le rapport du service technique de l'habitat de la ville de Paris en date du 12 août 2008, concluant à l'insalubrité du logement susvisé ;

Vu le rapport de visite de contrôle du Service Technique de l'Habitat de la ville de Paris en date du 16 octobre 2008 confirmant l'insalubrité du logement susvisé ;

Vu l'avis émis le 27 octobre 2008, par la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris, sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement susvisé et les mesures propres à y remédier ;

Considérant que l'insalubrité constatée dans ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent, notamment aux motifs suivants :

1. **Humidité de condensation :**  
due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération du logement.
2. **Humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potable et usées visible dans le logement et en parties communes notamment sur le mur de façade arrière :**  
due à l'état précaire des installations sanitaires non étanches de leurs canalisations et de leurs pourtours, notamment de l'évier et de la douche.
3. **Insuffisance de protection contre les intempéries :**  
due au mauvais état du revêtement extérieur de la façade du bâtiment (parties communes), traité par procédure parallèle.
4. **Insécurité des personnes :**  
due à la dangerosité des installations électriques.



Considérant que la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris, conclut à l'insalubrité et à la possibilité d'y remédier ;

Sur proposition du directeur des affaires sanitaires et sociales de Paris ;

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>.** – Le logement situé bâtiment D au rez-de-chaussée, porte droite sur cour (références cadastrales 1AH20 – lot de copropriété n° 117), propriété de Mademoiselle VIETTI Hélène, domiciliée 45, rue Dombasle – 93130 NOISY LE SEC, est déclaré **insalubre à titre remédiable**, par le présent arrêté.

**Article 2.** – Il appartient à la personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, en qualité de propriétaire, de réaliser toutes mesures nécessaires afin de remédier à l'insalubrité constatée, et ce dans un délai de **HUIT MOIS**, à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

1. **Afin de faire cesser durablement la condensation qui s'y manifeste :**  
exécuter tous travaux nécessaires pour assurer réglementairement l'aération générale et permanente dans le logement.  
Assurer la compatibilité du système d'aération aux installations de gaz ou appareils de combustion éventuellement existants.



**2. Afin de faire cesser les infiltrations d'eaux potable et usées qui se produisent dans les locaux habités et en parties communes :**  
 exécuter tous travaux nécessaires pour assurer l'étanchéité et le bon fonctionnement des canalisations d'alimentation en eau et de vidange des appareils sanitaires et l'étanchéité aux pourtours (sol, parement mural, joint autour des bacs) notamment de l'évier et de la douche.

**3. Afin de faire cesser l'insécurité des personnes :**  
 assurer la sécurité des installations électriques générales et particulières de manière qu'elles ne puissent être cause de trouble pour la santé des occupants. Prendre toutes dispositions pour permettre que la remise en service des installations se fasse en sécurité, notamment par le passage du Consuel ou de tout organisme reconnu par les autorités européennes.

**4. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.**

Ces mesures devront être réalisées avec toutes les précautions nécessaires pour préserver la santé des personnes (notamment les risques liés au plomb ou à l'amiante)

Les mesures prescrites ci-dessus doivent être réalisées, sans préjudice des autorisations administratives éventuellement nécessaires, ni des droits des tiers.

**Article 3.** - Les dispositions de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique et celles des articles L. 521-1 & suivants du code de la construction et de l'habitation (reproduites en annexe du présent arrêté) sont applicables dans les conditions prévues par l'article L. 521-1 du code précité.

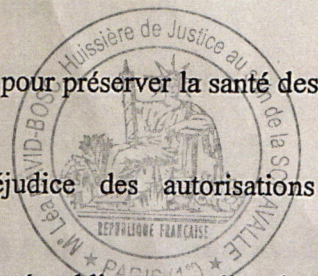
**Article 4.** - La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée par le préfet de Paris qu'après constatation de l'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que de leur conformité aux prescriptions du présent arrêté, par l'autorité administrative compétente, à savoir le service technique de l'habitat, représentant le Préfet, sis 17, boulevard Morland à Paris 4<sup>ème</sup>.

La propriétaire tient à la disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté.

**Article 5.** - Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais de la propriétaire.

**Article 6.** - Faute pour la personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, de se conformer dans le délai ci-dessus fixé aux prescriptions qui précèdent, elle y sera contrainte par toutes les voies de droit conformément à l'article L.1331-29 du code de la santé publique, et les frais de procédure engagés à son encontre par la ville de Paris, du fait que les prescriptions administratives n'auraient pas été exécutées dans ce délai, seront mis à sa charge.

**Article 7.** - Ainsi qu'il est prévu à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, sera puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100.000€, le fait, à compter de la notification de la réunion de la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Paris, prévue par l'article L. 1331-27 du code de la santé publique, de dégrader, détériorer, détruire les locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants.



Sera puni de la même peine le fait de :

- remettre à disposition des locaux vacants ayant été déclarés insalubres, en application de l'article L. 1331-28 de ce même code.

Enfin, ainsi qu'il est dit à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, pourront également entraîner les mêmes peines :

- toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, reproduits ci-après ;
- la perception d'un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- le refus de procéder à l'hébergement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

**Article 8** – La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de Paris (*DASS DE PARIS – Service Santé Environnement - sise 75, rue de Tocqueville à PARIS 17<sup>ème</sup>*), soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (*Direction Générale de la Santé – EA2 – sise, 14, avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP*) dans les deux mois suivant sa notification.

L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois pour le préfet de Paris ou de quatre mois pour le ministre chargé de la santé, vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Paris (*7, rue de Jouy – 75181 PARIS Cedex 04*) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Toutefois, l'exercice d'un recours administratif aura pour effet d'interrompre le délai de recours contentieux, qui recommencera à courir à compter de la réception de la décision valant rejet de la demande, ou de son rejet implicite.

**Article 9.** - Le préfet, le secrétaire général de la préfecture de Paris, le directeur des affaires sanitaires et sociales de Paris, le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié conformément à l'article L.1331-28-1 du code de la santé publique.

POUR AMPLIATION

Ingénieur d'Etudes Sanitaires

Mme Dominique MEKAIL

Fait à Paris, le 10 DEC. 2008

Pour le préfet de la région Ile de France  
préfet de Paris  
et par délégation,  
le directeur des affaires  
sanitaires et sociales de Paris

Philippe COSTE