

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 35 rue Tonguoy
PARIS 14^{ème}

Me PARPI AUDINEAU-GUITTON

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

SCI 2AP

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

35 rue Tonguoy à PARIS 14^{ème}

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

20000 €

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 14^{ème}, 35 rue Jonquoy, au rez-de-chaussée un studio et un débarras.

Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème}, représenté par son Syndic en exercice, la Société DEFFORGE IMMOBILIER, SARL au capital de 7 622,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 331 774 869, ayant son siège social à PARIS 14^{ème}, 11 boulevard Brune, elle-même représentée par sa Gérante y domiciliée 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 23 février 2017.

Ayant pour avocat l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, Maître Eric AUDINEAU, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 10 rue de la Pépinière à PARIS 8^{ème}.

Lequel est constitué 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 rendu le 15 novembre 2016 par le Tribunal d'Instance de PARIS 14^{ème} arrondissement, signifié le 5 mai 2017 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 10 octobre 2017, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 28 mai 2018 volume 2018 V numéro 490 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 6.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, Huissiers de Justice à PARIS, en date du 10 juillet 2018, fait signifier commandement à :

- La Société dénommée **SCI 2AP**, Société Civile Immobilière au capital de 10 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 531 720 878 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est à PARIS 5^{ème}, 17 rue Saint Séverin, représentée suivant ordonnance rendue le 16 avril 2018 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS par Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE, Administrateur Judiciaire, désignée en qualité de Mandataire ad'hoc, demeurant 23 rue d'Hauteville à PARIS 10^{ème}.

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 **QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS QUARANTE HUIT CENTIMES (4 472,48 €)**, selon décompte arrêté au 30 juin 2018, se décomposant comme suit :

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valeur
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
18/04/2016	2609,36						2609,35				
Principal (charges arrimées au 1er appel 2016 inclus) - Taux LEGAL											
18/04/2016	20,00						20,00				
Frais article 10-1 de la loi du 10 Juillet 1965 - Taux LEGAL											
15/11/2016	300,00						300,00				
Dommages et intérêts - Taux LEGAL											
15/11/2016	1000,00		1000,00								
Indemnité article 700 du CPC - Taux LEGAL											
05/05/2017	193,70		193,70								
Dépens											
03/08/2017	206,12								206,12		
Taux de déduction des intérêts - Taux LEGAL											
31/10/2017	80,37				80,37						
Intérêts sur 2609,35 depuis 18-04-2016											
					18-04-2016 au 31-12-2016	298 jours au Taux LEGAL	0,01%	0,18			
					01-01-2017 au 05-07-2017	186 jours au Taux LEGAL	0,90%	1,97			
					06-07-2017 au 31-10-2017	118 jours au Taux LEGAL	0,90%	1,07			
31/10/2017	0,61							0,61			
Intérêts sur 20,00 depuis 18-04-2016											
					18-04-2016 au 31-12-2016	298 jours au Taux LEGAL	1,01%	0,18			
					01-01-2017 au 05-07-2017	186 jours au Taux LEGAL	0,90%	0,19			
					06-07-2017 au 31-10-2017	118 jours au Taux LEGAL	0,90%	0,34			
31/10/2017	7,49							7,49			
Intérêts sur 300,00 depuis 15-11-2016											
					15-11-2016 au 31-12-2016	47 jours au Taux LEGAL	1,01%	0,36			
					01-01-2017 au 05-07-2017	186 jours au Taux LEGAL	0,90%	1,38			
					06-07-2017 au 31-10-2017	118 jours au Taux LEGAL	0,90%	0,72			
31/10/2017	24,96							24,96			
Intérêts sur 1000,00 depuis 15-11-2016											
					15-11-2016 au 31-12-2016	47 jours au Taux LEGAL	1,01%	1,30			
					01-01-2017 au 05-07-2017	186 jours au Taux LEGAL	0,90%	4,59			
					06-07-2017 au 31-10-2017	118 jours au Taux LEGAL	0,90%	1,97			
31/10/2017	123,63		123,63					0,00			
Payment											
30/06/2018	101,94							101,94			
Intérêts sur 2609,35 depuis 01-01-2017											
					01-01-2017 au 01-01-2018	321 jours au Taux LEGAL	0,90%	25,53			
					02-01-2018 au 30-06-2018	178 jours au Taux LEGAL	0,89%	15,79			
30/06/2018	0,78							0,78			
Intérêts sur 20,00 depuis 01-11-2017											
					01-11-2017 au 01-11-2018	321 jours au Taux LEGAL	0,90%	1,02			
					02-01-2018 au 30-06-2018	180 jours au Taux LEGAL	0,89%	0,58			
30/06/2018	11,72							11,72			
Intérêts sur 300,00 depuis 01-11-2017											
					01-11-2017 au 01-11-2018	321 jours au Taux LEGAL	0,90%	3,01			
					02-01-2018 au 30-06-2018	180 jours au Taux LEGAL	0,89%	1,71			
30/06/2018	39,07							39,07			
Intérêts sur 1000,00 depuis 01-11-2017											
					01-11-2017 au 01-11-2018	321 jours au Taux LEGAL	0,90%	10,02			
					02-01-2018 au 30-06-2018	180 jours au Taux LEGAL	0,89%	23,05			
Total :	4596,11	123,63	1193,70	123,63	266,94	0,00	2929,35	0,00	206,12	0,00	0,00
Solde :	4472,48		1070,07		266,94		2929,35		206,12		

TOTAL sauf mémoire au 30 JUI 2018 de 4.472,48 €

Outre le coût du présent commandement.

Et les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir du 1^{er} juillet 2018 au jour du parfait paiement.

Sans préjudice de tous autres dus, 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 6 le 22 août 2018 volume 2018 S numéro 7.

Par exploit de
Huissier de Justice à
en date du

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème}** a donné assignation à la **SCI 2AP** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **25 octobre 2018 à 10h00** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 14^{ème}, 35 rue Jonquoy,

Cadastré Section CU numéro 34 pour une contenance de 1a 96ca,

Comprenant :

- un bâtiment en façade élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages,
- un bâtiment au fond de la cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO QUINZE (15) de l'état descriptif de division,
savoir :

Au rez-de-chaussée dans la cour, un local à usage d'atelier et formant
appentis.

Et les 32/1 049èmes des parties communes générales.

Observation faite que par suite de travaux réalisés par de précédents
propriétaires, la désignation actuelle du bien est la suivante :

Un studio comprenant une kitchenette, WC et douche.

A l'acte acquisitif du 8 décembre 2011, il a été précisé ce qui suit :

« Le VENDEUR déclare que le changement d'affectation a été réalisé
antérieurement à sa propre acquisition et antérieurement à celle de
son propre vendeur et qu'à sa connaissance, aucun permis de
construire autorisant le changement d'affectation des locaux ni
aucune autorisation des copropriétaires a été demandé.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le changement
d'affectation a été opéré avant le 1^{er} janvier 1970, et qu'en
conséquence le propriétaire de ce lot n°15 peut se prévaloir de cette
affectation à usage d'habitation qui n'est pas par ailleurs prohibé par
le règlement de copropriété. »

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) de l'état descriptif de division,
savoir :

Au rez-de-chaussée dans la cour à gauche, un local à usage de
débarras.

Et les 5/1 049èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite que la réunion des lots n°15 et 17 a
spécialement été autorisée par l'assemblée générale des
copropriétaires du 16 mars 2010.

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 par Maître BOURDEL, Notaire à PARIS, le 3 novembre 1954 transcrit le 16 décembre 1954 volume 3924 numéro 5735 au 9^{ème} bureau des Hypothèques de la Seine.

Modifié selon acte reçu par Maître GIOAN, Notaire à PARIS, le 11 mai 1988 publié le 31 mai 1988 volume 1988 P numéro 2034 suivi d'un acte complémentaire dressé par ledit notaire le 24 mai 1988 publié le 31 mai 1988 volume 1988 P numéro 2035 au 6^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS.

Modifié selon acte reçu par Maître TARDY-PLANECHAUD, Notaire à HOUDAN, le 8 décembre 2011 publié le 22 décembre 2011 volume 2011 P numéro 4339.

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 TARDY-PLANECHAUD, Notaire à HOUDAN, le 8 décembre 2011.

En la personne de la SCI 2AP, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la SCI 2AP susdénommée, pour les avoir acquis, de :

- Monsieur Jean Marie Louis FONTAINE, né le 21 juin 1932 à PARIS 10^{ème}, époux de Madame Bernadette Eugénie LEVETTO-MAZZARINO.

Selon acte reçu par Maître TARDY-PLANECHAUD, Notaire à HOUDAN, le 8 décembre 2011 publié au 6^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS le 22 décembre 2011 volume 2011 P numéro 4344.

Moyennant le prix principal de 35 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE.

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^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 AMIABLE 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 revêtu 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^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

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^{er} 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 :

VINGT MILLE EUROS (20 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Eric AUDINEAU, AARPI AUDINEAU – GUITTON, Avocat
poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème} C/ SCI 2AP
RG n° :

DIRE

L'an deux mille dix-huit 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, Maître Eric
AUDINEAU, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de
l'immeuble 35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème}, poursuivant la présente
vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède, il
donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme
qu'il a reçus des autorités administratives compétentes, comprenant
notamment deux arrêtés préfectoraux en date des
29 février 2012 et 3 mars 2017 enjoignant aux copropriétaires
d'assurer la stabilité du bâtiment situé à gauche dans la cour élevé
d'un simple rez-de-chaussée.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

Cabinet PAILLARD
64 BOULEVARD DE CHARONNE
75020 PARIS

Affaire suivie par : Mme Dominique SARRET 01 42 76 71 74
V/Réf : SCI Z AP
Paris le : 03/07/18
Objet : IMMEUBLE SIS A PARIS 14ÈME
35 RUE JONQUOY

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 18/06/18, 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.

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

Service Technique de l'Habitat

.En matière de police des édifices menaçant ruine, l'immeuble fait l'objet du(des) arrêté(s) municipal(aux) suivant(s) pris en application des articles L.511-1 à L.511-7, R.511-1 à L.511-12, L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- . Arrêté préfectoral du 29/12/2012 (Cf Copie jointe)
- . Arrêté préfectoral du 03/03/2017 (Cf Copie jointe)

N.B. :

En matière de sécurité bâtementaire (péril et insécurité des équipements communs), les pouvoirs de police administrative spéciale transférés au Maire de Paris depuis le 1er juillet 2017 se limitent au périmètre suivant :

- procédure péril des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement ;
- procédure d'insécurité des équipements communs des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

Le Préfet de Police demeure compétent en matière de sécurité bâtementaire pour tous les autres bâtiments.

.Ainsi, si la parcelle mentionnée dans le présent courrier ne relève pas du périmètre d'intervention du maire de Paris rappelé ci-dessus, il vous appartient de vous rapprocher de l'autorité compétente.

.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.

La responsable de subdivision
Michelle CHARLIER



103 avenue de France 75013 PARIS



PREFECTURE DE POLICE

DIRECTION DES TRANSPORTS

ET DE LA PROTECTION DU PUBLIC

Sous-Direction de la Sécurité du Public

Bureau de la Sécurité de l'Habitat

Affaire suivie par Mme LOUVAIN

Téléphone : 01 49 96 34 72

Courriel : pp-dtpp-sdsp-hsh-qualite@interieur.gouv.fr

Dossier n° : 60234

P.I. 1

Merci de préciser le n° de code d'accès à l'immeuble concerné dans tout courrier adressé à mes services

Paris, le

29 FEV. 2012

Messieurs,

Un architecte de sécurité de la préfecture de police s'est rendu le 30 janvier 2012, dans l'immeuble situé 35, rue Jonquoy à Paris 14^{ème}, à la suite d'un signalement concernant des désordres en façade de bâtiment et dans la cour.

Cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment sur rue, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et d'un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée à droite et au fond de la cour en forme de L et d'un petit bâtiment sur simple rez-de-chaussée, à gauche dans la cour.

L'architecte de sécurité a effectué la visite avec Madame COUTE, occupant le logement situé au rez-de-chaussée, à droite du bâtiment sur cour.

Sur place, il a fait les constatations suivantes :

- le sol de la cour en pavés présente un affaissement de plusieurs centimètres, au centre et près du bâtiment sur simple rez-de-chaussée dans la cour. Ce sol comporte deux trous d'environ 40 x 40 cm. La cour ne comporte pas de sous-sol. Selon les informations de Madame COUTE, un réseau d'eau situé au centre de la cour fuit depuis l'été 2011 ;
- la façade sur cour du bâtiment sur simple rez-de-chaussée présente des fissures obliques indiquant un versement de cet édicule vers la cour. L'architecte de sécurité a mesuré un espacement de 7 mm, alors qu'au mois d'août 2011, Madame COUTE avait relevé un espacement de 4 mm au droit d'une même fissure.

Cabinet DEFFORGE IMMOBILIER
11, boulevard Brune
75014 PARIS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

PREFECTURE DE POLICE - 9, boulevard du Palais - 75195 PARIS CEDEX 04 - Tél. : 01 53 71 53 71 ou 01 53 73 53 73

Service vocal : 08 91 01 22 22 (0,225 € la minute)

<http://www.prefecture-police-paris.interieur.gouv.fr> - [mél : courriel.prefecturepoliceparis@interieur.gouv.fr](mailto:courriel.prefecturepoliceparis@interieur.gouv.fr)

D'importantes fuites d'eau de réseau dans la cour, creusant le sol, semblent être à l'origine de l'affaissement du sol de celle-ci et du versement de la façade du bâtiment à gauche sur la cour.

Cette situation constitue actuellement un péril au sens des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, il est enjoint aux copropriétaires de cet immeuble, que vous représentez en qualité de syndic, de réaliser les mesures de sécurité suivantes :

- 1° dans l'attente de la réalisation des mesures énoncées ci-après, mettre en place, sans délai, un dispositif de protection utile pour garantir la sécurité des personnes, tel qu'un butonnage de la façade du bâtiment situé à gauche dans la cour et un platelage au sol de celle-ci, afin d'éviter toute chute de personnes,
- 2° assurer la stabilité du bâtiment situé à gauche dans la cour et du sol de la cour, effectuer tous les travaux définitifs de renforcement ou de remplacement des éléments de structure qui n'assurent plus leur fonction,
- 3° exécuter à la suite tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct de ceux prescrits ci-dessus sont nécessaires et sans l'exécution desquels ces derniers resteraient inefficaces, afin d'assurer la stabilité du gros-œuvre et garantir la sécurité des occupants de l'immeuble et des usagers de la voie publique, ceux-ci consistant notamment en la réfection des réseaux d'arrivée d'eau, d'évacuation des eaux vannes et de récupération des eaux pluviales dans la cour de l'immeuble.

Par la suite, je vous saurai gré de me tenir informé de l'avancement de ces travaux.

En cas de non réalisation de ces derniers, en application des articles L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, l'administration pourra, à l'issue d'une procédure contradictoire¹, vous notifier par arrêté de péril, une injonction d'exécuter ces mesures de sécurité.

Cet arrêté aurait pour effet de suspendre la perception des loyers jusqu'à la notification² de son abrogation³ (cf. articles L. 521-1 à L. 521-4 du même code, dont le texte est joint).

En cas d'inaction prolongée, l'administration aura le pouvoir de réaliser les travaux prescrits d'office et à vos frais.

...

Je vous informe également que vous pouvez utilement vous rapprocher de la délégation locale de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH - 50, avenue Daumesnil 75012 PARIS - Tél. : 01 49 28 40 00), afin d'être renseigné notamment sur les conditions d'attribution d'aides financières en vue de la réalisation des mesures prescrites. Cette démarche doit impérativement être effectuée avant le début des travaux envisagés.

Par ailleurs, je vous saurai gré de bien vouloir faire connaître ces prescriptions à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

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

Pour le Préfet de Police,



Emilie BLEVIS

Adjointe au Chef de Bureau

- 1 : procédure dans le cadre de laquelle l'administré dispose du droit d'être entendu par l'autorité publique amenée à prendre une décision qui le concerne.
- 2 : Acte par lequel une décision administrative est portée à la connaissance des intéressés.
- 3 : L'abrogation consiste à mettre fin à l'existence à l'avenir d'un acte administratif, mais sans remettre en cause les effets indirects produits antérieurement lors de son application. Elle met donc fin simplement à l'application de l'acte.



PREFECTURE DE POLICE

DIRECTION DES TRANSPORTS
ET DE LA PROTECTION DU PUBLIC
SOUS-DIRECTION DE LA SECURITE DU PUBLIC

Paris, le

Bureau de la Sécurité de l'Habitat
Aff. suivie par M. Sylvain CAMILLERI
☎ : 01.49.96.34.72
✉ : pp-dtpp-sdsp-bsh-qualite@interieur.gouv.fr

Dossier n° : 60234



Monsieur,

Dans le cadre du suivi des désordres structurels affectant l'immeuble situé au 35, rue Jonquoy à Paris 14^{ème}, dont vous êtes le syndic, un architecte de sécurité de la préfecture de police a effectué une nouvelle visite le 23 janvier 2017 afin de vérifier si les mesures prescrites dans mon précédent courrier du 4 janvier 2016, avaient été réalisées.

Lors de cette nouvelle visite, pour laquelle vous n'avez pu répondre positivement à la date de convocation, l'architecte de sécurité a constaté une situation identique à celle précédemment observée, en ce qui concerne le bâtiment sur cour.

Au regard de la stabilité du bâtiment situé à gauche dans la cour, la situation constitue toujours un péril selon les articles L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent, il est à nouveau enjoint aux copropriétaires de l'immeuble susvisé, que vous représentez en tant que syndic, de prendre les mesures de sécurité suivantes :

1. assurer la stabilité du bâtiment situé à gauche dans la cour, et effectuer tous les travaux définitifs de renforcement ou de remplacement de ses éléments de structure qui n'assurent plus leur fonction ;
2. exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct de ceux prescrits ci-dessus, sont nécessaires, et sans l'exécution desquels ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la stabilité du gros-œuvre et garantir la sécurité des occupants de l'immeuble, ceux-ci consistant notamment en :
 - la réfection des réseaux d'arrivée d'eau ;
 - assurer l'étanchéité de la toiture ;

Cabinet DEFFORGE IMMOBILIER
A l'attention de Monsieur LEWKOWICZ
11, boulevard Brune
75014 Paris

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

PREFECTURE DE POLICE - 9, boulevard du Palais - 75195 PARIS CEDEX 04 - Tél. : 01 53 71 53 71 ou 01 53 73 53 73
Serveur vocal : 08 91 01 22 22 (0,225 € la minute)
<http://www.prefecture-police-paris.interieur.gouv.fr> - méi : courriel.prefecturepoliceparis@interieur.gouv.fr



- réparer les installations de plomberie fuyardes ;
- traiter contre les insectes xylophages les éléments de structure en bois suffisamment solides pour être conservés.

Par la suite, je vous serais reconnaissant de me tenir informé de l'avancement de ces travaux.

En cas de non réalisation de ces derniers, en application des articles L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, l'administration pourra, à l'issue d'une procédure contradictoire, notifier par arrêté de péril, à chaque copropriétaire, une injonction d'exécuter ces mesures de sécurité. Celui-ci aurait pour effet de suspendre la perception des loyers jusqu'à la notification de son abrogation.

De plus, je vous informe que l'article 79 de la loi du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (loi ALUR) confère à l'administration la possibilité de faire peser sur les propriétaires qui ne réaliseraient pas les travaux prescrits par l'arrêté de péril une astreinte administrative par jour de retard. Cette astreinte pourra atteindre 1000 euros par jour de retard.

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

Pour le Préfet de police
et par délégation,

Unsupre

Monsieur



PREFECTURE DE POLICE

DIRECTION DES TRANSPORTS ET DE LA PROTECTION DU PUBLIC
SOUS-DIRECTION DE LA SÉCURITÉ DU PUBLIC
SERVICE DES ARCHITECTES DE SÉCURITÉ

2018-04199
4° secteur - 14ème arrondissement
Quartier 56
35 rue Jonquoy
n° STH : I18040081
Transmis le 15 mai 2018
Récèlement 11 > sommations
P1

Paris, le 7 juin 2018
Service des Architectes de Sécurité page 1/3

	compétence	
	VP	PP
habitation	X	
hébergement		
autre		

RAPPORT

A la demande du STH, je me suis rendue ce jour à l'adresse ci-dessus référencée suite en récolement des mesures prescrites dans le rapport n° 12-00624 du 30 janvier 2012, reconduites dans le rapport n° 13-08234 du 7 octobre 2013, le 20 mars 2014, le 16 octobre 2014, le 11 mai 2015 et le 15 novembre 2015, le 3 mars 2017, concernant
- des désordres en façade d'un petit bâtiment situé dans la cour.

A - DESCRIPTION DES LIEUX

Je rappelle que l'ensemble immobilier ^{comprend} se décompose en un bâtiment sur rue élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée, un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée à droite et au fond de la cour en forme de L, et un petit bâtiment à simple rez-de-chaussée à gauche dans la cour.

B - PRÉSENT SUR PLACE

- M. LEWKOWICZ, représentant du syndic DEFFORGE IMMOBILIER
- M. PEUCELLE, architecte de la copropriété

C - LOCAUX CONCERNÉS PAR LE SINISTRE

- Mauvais état du petit bâtiment à simple rez-de-chaussée à gauche dans la cour (15 m2).

D - CONSTATATIONS

Après avoir pris RV avec M. LEWKOWICZ, et M. PEUCELLE, architecte, j'ai pu me rendre sur les lieux. Sur place, je constate que la situation est identique à la visite de ma consœur du 23 janvier 2017. Le petit bâtiment, inhabité, est toujours étayé et est surveillé régulièrement par l'architecte de la copropriété.

L'architecte me rappelle que lors de la reprise de la cour intérieure et du réseau d'évacuation des EP, les fondations de ce bâtiment ont été totalement reprises.

Avec les étais, il n'y a pas de risque d'effondrement. Le péril est provisoirement conjuré.

M. LEWKOWICZ, représentant du syndic DEFFORGE IMMOBILIER, m'explique que la situation est totalement bloquée car ce bâtiment appartient à un seul copropriétaire qui ne souhaite pas réaliser les travaux. Une procédure judiciaire est en cours.

F - CONCLUSION :

D'après ce qu'il m'a été possible de voir, cette situation constitue, à ce jour, un péril au sens de l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour la maire de la Ville de Paris :

En conséquence, je propose de sommer à nouveau les propriétaires de l'immeuble, par l'intermédiaire du syndic Defforge Immobilier :

- de réaliser les mesures préconisées ci jointes
- de prévoir une visite de récolement dans un délai de 12 mois, soit mi-juin 2019.

Pour le préfet de police :

Sans objet

Bernard Bauchet
Architecte chef de secteur

le 12-06-18
Syndic : Defforge Immobilier
11 Bd Brune à Paris 14ème,
tel : 01 45 43 08 88

Mélanie Maillard
Architecte de sécurité



**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT**

Contact : 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 :	14 Arr.
N° 35 RUE JONQUOY	AFFAIRE : SDC 35 RUE JONQUOY / SCI 2 AP	
Référence cadastrale	Section CU n° 34	

REPONSE

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 : 14e Arr 035 RUE JONQUOY	Limite de fait conservé

NOTA :

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

PARIS, le 02/07/2018
LA MAIRE DE PARIS

AFFAIRE : SDC 35 RUE JONQUOY / SCI A AP

Paris, le 09 juillet 2018

PERIL BÂTIMENTAIRE

(liste mise à jour au 20/09/2017)

L'immeuble sis :

ADRESSE : 35 rue Jonquoy, 75014 PARIS

CADASTRE : section CU n° 34

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

À COMPTER DU 1ER JUILLET 2017, la Ville de Paris est compétente en matière de péril et de sécurité des équipements communs pour les bâtiments à usage principal d'habitation ainsi que de salubrité et de péril pour les bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement.

Article L2512-13 (extrait)

- Modifié par LOI n°2017-257 du 28 février 2017 - art. 25

I.-Dans la commune de Paris, le préfet de police exerce les pouvoirs et attributions qui lui sont conférés par l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII qui détermine les fonctions du préfet de police à Paris et par les textes qui l'ont modifié ainsi que par les articles L. 2512-7, L. 2512-14 et L. 2512-17.

II.-Toutefois, le maire de Paris est chargé de la police municipale en matière :

2° De salubrité des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement en application des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du présent code et des articles L. 1311-1 et L. 1311-2 du code de la santé publique, sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et au dernier alinéa de l'article L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque ces immeubles menacent ruine, il exerce les pouvoirs de police définis aux articles L. 129-1 à L. 129-4-1 et L. 511-7 du même code et à l'article L. 2213-24 du présent code et prescrit les mesures de sûreté exigées par les circonstances, en cas de danger grave ou imminent menaçant ces immeubles.

Ville de Paris
Direction du logement et de l'habitat
Service technique de l'habitat
17 boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04

N/Réf. : Affaire suivie par M. PETIT Didier
N° de l'affaire **2159-18**

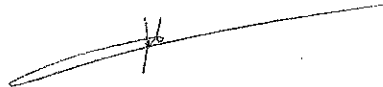
Paris, le 27/06/2018

La soussignée, certifie que la parcelle sise à Paris 14^{ème} arrondissement, cadastrée section CU N° 34 est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal du 6 novembre 2017 soit :

RUE JONQUOY n° 35

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
Didier PETIT



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 : esl.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 04/07/2018
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : B216G80

SF1805573424

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075					Commune : 114 PARIS 14					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
CU	0034			35 RUE JONQUOY	0ha01a96ca					
CU	0034	001	15	32/ 1044						
CU	0034	001	17	5/ 1049						

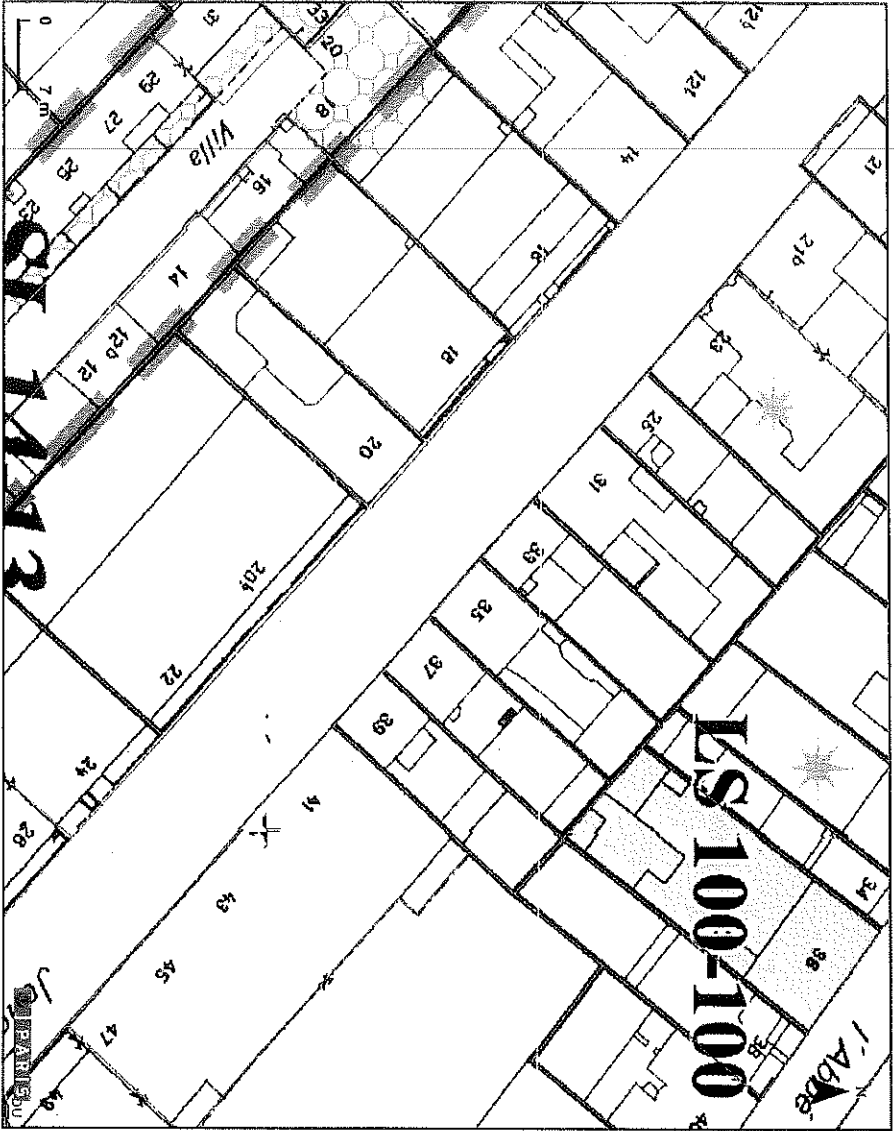
OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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



LS 100-100

Légende





































- Parcelles cadastrales

Extrait du Plan Local d'Urbanisme et
du plan parcellaire de Paris
PARIS PLU le 02/07/2018
Auteur : Cabinet PALLARD
Echelle : 1/500
Projection : RGF 1983 Lambert 93
Document ordonné pour l'information,
sans valeur réglementaire

Légende du plan détaillé du PLU

PLU approuvé les 4, 5 et 6 juillet 2016

Voir pages suivantes les légendes des Plans de Mise en Valeur du Matris et du Zone d'Aménagement

I. Zonage  Zone urbaine générale  Zone urbaine de grands services urbains  Zone urbaine verte		 Zone naturelle et forestière  Secteur de table et de espace de secteur linéaire  Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie	
II. Localisation des équipements et aménagements prévus <i>Le zonage des terrains grevés d'emplacements réservés est listé sur le plan de zonage A</i>  Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L. 151-41 1 et 2)  Emplacement réservé pour espace vert public (L. 151-41 3)  Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L. 151-41 5)  Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (L. 151-41 5)  Plate-forme de transit en temps partagé des marchandises et déchets sécherisés ou étiquetés par voie d'eau		III. Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation  Voie publique ou privée (zone UG)  Axe de voie (zone N)  Aménagement piétonnier  Emplacement réservé pour réajustement de voie ou création de voie publique communale  Service de dallage (Service de dallage public)  Emprise de constructions passées en bordure de voie avec mention éventuelle R+1 si un étage est autorisé.  Voie à conserver, créer ou modifier  Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier  Passage piétonnier sous porche à conserver	
IV. Localisation des équipements et aménagements prévus  Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2)  Emplacement réservé pour espace vert public (L. 151-41 3)  Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L. 151-41 5)  Plate-forme de transit en temps partagé des marchandises et déchets sécherisés ou étiquetés par voie d'eau		V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural  Volume existant à conserver  Emprise constructible maximale  Affectation existante en hauteur et en emprise au sol  Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés  Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement, tome 2)	
VI. Protection et végétalisation des espaces libres  Espace vert protégé (EVP)  Espace boisé classé (EBC)  Espace libre protégé (ELP)  Espace libre à végétaliser (ELV)  Espace à libérer (EAL)		VII. Secteurs soumis à des dispositions particulières  Secteur soumis à des dispositions particulières (Voir la liste des secteurs dans le règlement, tome 2)	
VIII. Pour information  Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager			

IV. Implantation et hauteur des constructions

Gabaris-enveloppes :

Hauteur de verticale indiquée par la couleur :

- H = 5 m : Rose
- H = 7 m : Kaki
- H = 10 m : Vert
- H = 12 m : Orange
- H = 15 m : Violet
- H = 18 m : Bleu clair
- H = 20 m : Noir
- H = 23 m : Gris
- H = 25 m : Bleu marine

- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Implantation : - - - - - Implantation sans retrait imposé

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'isol
- Hauteur maximale des constructions au Niveau d'Ordonnance

Couronnement

Indique par le type de trait :

- Contourne aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou USU 10.2.1 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hautes
- P = 1/2, h = 3 m : Hautes
- P = 1/1, h = 4,5 m : Titile court
- P = 2/1, h = 4,5 m : Titile long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Titile mixte

Exemples :

- Hauteur 18 m, P = 1/1, h = 4,5 m couronnement
- Hauteur 10 m, P = 1/3, h = 2 m couronnement

V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural

- Volume existant à conserver
- Emprise constructible maximale
- Affectation existante en hauteur et en emprise au sol
- Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement, tome 2)
- Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement, tome 2)

☆ Titre d'information :

Parcelle comportant un élément protégé au titre des monuments historiques :

- ☆ par un arrêté de classement au titre des monuments historiques
- ☆ par un arrêté de description au titre des monuments historiques

Dans les secteurs définies par un titre valant (voir liste dans le règlement, tome 2), une réduction au 1/2000^{ème} des documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur est reportée à titre indicatif et ne possède aucun caractère réglementaire. Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur peuvent être consultés à la Préfecture de Paris.

VI. Protection et végétalisation des espaces libres

- Espace vert protégé (EVP)
- Espace boisé classé (EBC)
- Espace libre protégé (ELP)
- Espace libre à végétaliser (ELV)
- Espace à libérer (EAL)

VII. Secteurs soumis à des dispositions particulières

(Voir la liste des secteurs dans le règlement, tome 2)

VIII. Pour information

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème} C/ SCI 2AP
RG n° :

DIRE

L'an deux mille dix-huit 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, Maître Eric
AUDINEAU, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de
l'immeuble 35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème}, poursuivant la présente
vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-
après photocopie de la réponse de la SOCIETE DEFORGE
IMMOBILIER, Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire
d'usage.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

STE DEFFORGE IMMOBILIER

11 boulevard Brune
75014 PARIS
01.45.43.08.48 - 01.45.42.95.24

G Garantie GALIAN
Carte Professionnelle G 2926
délivrée par la Préfecture de PARIS
le Néant - Fin de validité le Néant

Immeuble :

C0007/35 RUE JONQUOY
35 rue Jonquoy

75014 PARIS
Nombre de lots dans la copropriété : 15
Immatriculation au registre : NON

Copropriétaire Cédant :

C0007/00905
S.C.I. 2 AP
17 RUE SAINT SEVERIN
75005 PARIS

Lots concernés :

n° 0015 Bâtiment C
n° 0017 Bâtiment C

Vos Réf. :

Demande d'information du :
Les renseignements sont donnés à la date d'édition : 05/07/2018.

Nos Réf. :

C0007-00905-15/07/2018
Suivi par : 01/MR LEWKOWICZ ALEXANDRE
0145 43 08 88

PARIS, le 5 juillet 2018

Maître,

En réponse à votre questionnaire relatif à la vente citée en référence, nous vous retournons la demande de renseignements :

I - Partie financière

1. Etat Daté
2. Situation individuelle du copropriétaire cédant, S.C.I. 2 AP

II - Partie Administrative

1. Renseignements complémentaires
2. Etat sanitaire

III - Lettre d'engagement des parties à nous retourner.

IV - Certificat de l'Article 20

Ces informations sont données à titre purement indicatif et **sans engager notre responsabilité**. Nous avons bien noté que la date envisagée pour la mutation est le 15/07/2018.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic

MUTATION			Page 1
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C	n° 0017 Bâtiment C

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :

15/07/2018 *

- I - PARTIE FINANCIERE

1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

1ère partie : Sommes dues par le Copropriétaire cédant 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) 2000.25 €

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

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs
(D. art. 5. 1° c) 5663.20 €

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)
(D. art. 35. 1°)..... Néant

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°)..... 28.22 €

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

5 - des cotisations annuelles aux fonds de travaux 43.20 €

6 - des remboursements d'emprunts exigibles Néant

7 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- intérêts, condamnations.....

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) Néant

B/ Au Syndic, au titre des honoraires de mutation 577.40 €

TOTAL (A/ + B/) 8312.27 €

* Les renseignements et situations contenus dans les présentes sont donnés à titre purement indicatif et sans engager la responsabilité du Syndic. En cas de mutation à une date différente, ces renseignements devront faire l'objet d'une réactualisation à la demande du Notaire.

Date de la demande :	Dé livré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	STE DEFFORGE IMMOBIL	5 juillet 2018
Référence :	11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet STE DEFFORGE IMMOBILIER 11 Boulevard Brune - 75014 PARIS Tél. 01 45 43 00 00 - 01 45 43 24 24 E-mail : ste@ste-immobilier.com - 01 45 43 77 4 869

MUTATION		Page 2
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

2ème partie : Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

Au titre :

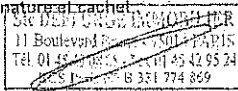
A/ Des avances perçues (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	88.18 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	52.45 €
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	Néant
A4 - autres avances : (préciser)	Néant

B/ Des provisions sur budget prévisionnel (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 déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant

TOTAL (A/ + B/) 140.63 €

Date de la demande :	Déjà par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL	Date : 5 juillet 2018
Office Notarial :	11 boulevard Brune 75014 PARIS	Signature et cachet 
Référence :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	

MUTATION			Page 3
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C	n° 0017 Bâtiment C

3ème partie : Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

A/ Au syndicat au titre :

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

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	88.18 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	52.45 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	Néant
- autres avances : (préciser)	Néant
Total A/1 - Reconstitution des avances	140.63 €

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b) 126.88 €
POUR INFO 3° TRIM

Néant

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c) Néant

3 - autres sommes non encore exigibles

- avances Néant

- emprunts Néant

- fonds de travaux Néant

B/ Au syndicat au titre des honoraires de mutation

Néant

C/ Report Total A/1 - Reconstitution des avances

140.63 €

TOTAL (A1/ + B/)

140.63 €

Date de la demande :	Délivré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL 11 boulevard Brune 75014 PARIS	Date : 5 juillet 2018
Office Notarial :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet :
Référence :		

MUTATION			Page 4
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C	

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 3^{ème} partie A/1 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de

140.63 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

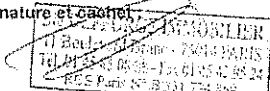
Solution 2 ⁽¹⁾

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

Date de la demande :	Dé livré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL 11 boulevard Brune 75014 PARIS	Date : 5 juillet 2018
Office Notarial :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet 
Référence :		

MUTATION			Page 5
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C	

**ANNEXE A LA 3^{ème} PARTIE
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

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)	517.08 €	466.35 €	Néant	Néant
Exercice (N-2)	507.56 €	482.28 €	212.56 €	212.56 €

B/ Procédures en cours : OUI Copropriétaires défaillants

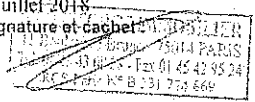
Néant

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ Autres renseignements comptables susceptibles d'intéresser les parties :

Montant de « fonds travaux » rattaché aux lots vendus

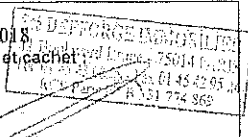
49.52 €

Date de la demande :	Délivré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL 11 boulevard Brune 75014 PARIS	Date : 5 juillet 2018
Office Notarial :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet : 

MUTATION		Page 6
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE
ET FINANCIERE DES TRAVAUX
(Renseignements Facultatifs)**

Néant

Date de la demande :	Déjà délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	STE DEFFORGE IMMOBIL	5 juillet 2018
Référence :	11 boulevard Brune 75014 PARIS	Signature et cachet
	Référence : C0007-00905-15/07/2018	

MUTATION			Page 7
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C	

2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

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

Cette situation est donnée pour un Etat daté à ce jour, soit le : **5 juillet 2018***

1. Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A/ + B/ de la 1^{ère} partie de l'état daté, honoraires inclus) .. **8312.27 €**

2. Montant concernant les lots non concernés par la mutation :
lots n°, **Néant**

A/ TOTAL A REGLER **8312.27 €**

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

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.

* Le rédacteur de l'acte devra demander au Syndic une mise à jour de l'Etat daté et de la présente situation individuelle au jour de la vente.

Date de la demande :	Déjà par le Syndic	Date :
Office Notarial :	STE DEFFORGE IMMOBIL	5 juillet 2018
Référence :	11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet

MUTATION		Page 8
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE
A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

En vue de la mutation, donnés à titre purement indicatif et sans engager la responsabilité du Syndic

A/ Assurances :

Nature et importance de la garantie :	
- ASSURANCE MULTI RISQUE	
- Garantie : Reconstruction	Valeur à neuf
- Police : N° : 6515823904	Date : 31/12/2018
Nom et adresse du courtier : VERLINGUE (DE CLARENS) - 4 RUE BERTEAUX DUMAS CS 50057 - 92522 NEUILLY SUR SEINE CEDEX 01 58 86 78 00	
Nom et adresse de la compagnie d'assurance : S.A.R.L. AXA FRANCE IARD	

Assurances Dommage ouvrages en cours :

Néant

B/ Modification du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?

OUI

A quelle date ?

08/11/2011

Nom et adresse du Notaire dépositaire :

Sur quels points ?

Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

NON

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

NON

C/ Assemblée Générale

Date de la dernière assemblée générale :

07/02/2018

Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales sont joints à la présente.

Date de la demande :	Délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	STE DEFFORGE IMMOBIL	5 juillet 2018
Référence :	11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet :

MUTATION			Page 9
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C	

D/ Syndic

Date de la dernière désignation :

07/02/2018

Syndic professionnel

OUI

Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?

OUI

Références de la garantie financière : GALIAN N° 14613 J

Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom et adresse de la banque : SDC 35 RUE JONQUOY/007 c/o
DEFFORGE IMMOBILIER 11 BOULEVARD BRUNE 75014
PARIS

Code Banque : 30478

Code Guichet : 00016

Intitulé du compte : SDC 35 RUE JONQUOY/007

N° de compte : 02651914001

Clé R.I.B. : 37

IBAN : FR7630478000160265191400137

BIC : MONFRPPXXX

E/ Patrimoine du syndicat des copropriétaires

Le Syndicat a-t-il un Patrimoine ? (mobilier, immobilier, autre)

NON

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

Le Syndicat a-t-il un passif (emprunt) ?

NON

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

NON

F/ Ouverture de crédit-emprunt

Néant

G/ Mesures administratives

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

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?

NON

NON

NON

NON

Date de la demande :	Délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	STE DEFFORGE IMMOBIL	5 juillet 2018
Référence :	11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Signature et cachet

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

H/ 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 ?

NON

Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

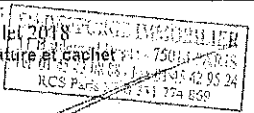
NON

I/ Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat 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 ?

NON

J/ Autres renseignements susceptibles d'intéresser les parties dans le cadre de l'opération projetée

Date de la demande :	Dé livré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL 11 boulevard Brune 75014 PARIS	Date : 5 juillet 2018 Signature et cachet
Office Notarial :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	
Référence :		

MUTATION			Page 11
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C	

B - ETAT SANITAIRE

Date de construction de l'immeuble :

Date inconnue

I - Carnet d'entretien

OUI

- Type d'immeuble : (IGH ou Autre)

Autre

II - Amiante

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante

OUI

A - Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

OUI

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à la présence d'amiante ?

NON

3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

Le syndic n'a pas connaissance des éventuelles recherches ayant pu être effectuées sur les parties privatives.

III - Plomb (Etat des risques d'accessibilité au plomb)

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ?

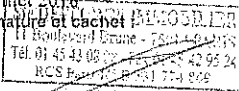
OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

OUI

Si oui : Rapport joint

Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

Date de la demande :	Délivré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL 11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Date : 5 juillet 2018 Signature et cachet 
Office Notarial :		
Référence :		

MUTATION		Page 12
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

IV - Termites / Etat parasitaire des parties communes

L'immeuble est-il soumis à un état parasitaire obligatoire ?

OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

OUI

Si oui : Rapport joint

V - Autres risques sanitaires éventuellement connus dans l'immeuble

Legionella

OUI

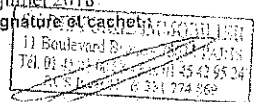
Radon

OUI

Mérule

OUI

Autre : Néant

Date de la demande :	Délivré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBIL	Date : 5 juillet 2018
Office Notarial :	11 boulevard Brune 75014 PARIS	Signature et cachet :
Référence :	Référence : C0007-00905-15/07/2018	

MUTATION			Page 13/14
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots	
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C	n° 0017 Bâtiment C

- III -

**LETTRÉ D'ENGAGEMENT DES PARTIES
A COMPLETER IMPERATIVEMENT ET A RETOURNER AU SYNDIC**

A - VENDEUR : C0007/00905/S.C.I. 2 AP

Je soussigné, M déclare avoir pris connaissance de la présente note d'information et en accepter les termes. Je demande à mon notaire de faire parvenir au syndic, au titre de provision pour apurement de mon compte, la somme de Euros.

Ma nouvelle adresse est :

.....

Fait à le

Signature

.....

B - ACQUEREUR

Je soussigné, M déclare avoir pris connaissance de la présente note d'information et en accepter les termes. Je demande que le courrier du syndic me soit adressé à :

.....

Fait à le

Signature

MUTATION		Page 14/14
Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
C0007/35 RUE JONQUOY 35 rue Jonquoy 75014 PARIS	C0007/00905 S.C.I. 2 AP 17 RUE SAINT SEVERIN 75005 PARIS	n° 0015 Bâtiment C n° 0017 Bâtiment C

- IV -

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A

LE 5 juillet 2018

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

8312.27 €


A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A

LE 5 juillet 2018

Sté DEFFORGE IMMOBILIER
11 boulevard Brune - 75014 PARIS
Tél. 01 42 44 42 26 - Fax 01 42 42 95 24
Paris 15e Tél 774 869

Date de la demande :	Délivré par le Syndic STE DEFFORGE IMMOBILIER 11 boulevard Brune 75014 PARIS Référence : C0007-00905-15/07/2018	Date : 5 juillet 2018 Signature :  Sté DEFFORGE IMMOBILIER 11 boulevard Brune - 75014 PARIS Tél. 01 42 44 42 26 - Fax 01 42 42 95 24 Paris 15e Tél 774 869
Office Notarial :		
Référence :		

Claude CRÉPEAU

ARCHITECTE D.P.L.G.

SOCIETE DEFFORGE IMMOBILIER

94, rue Didot
75014 PARIS

V. Réf. : 007

GAGNY, le 18 Juin 1999

**RAPPORT DE DIAGNOSTIC
RELATIF A LA RECHERCHE D'AMIANTE
DANS LES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES
ET FAUX-PLAFONDS**

Adresse

Immeuble

35, rue Jonquoy

75014 PARIS

Date de la visite : 28 Mai 1999

En présence de : Monsieur JONCENELLE


Claude CRÉPEAU

Le présent rapport comprend 6 pages.

30, Avenue de Marseille - 93220 GAGNY - Tél. 01.43.32.60.08 / Télécopie 01.43.32.13.96
c.r. : 10 - n° régional : 07720 - n° national : A 16922

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèques est accepté

-Copie M. JONCENELLE

1. PREAMBULE

Ce rapport est établi dans le cadre du diagnostic amiante des flocages, calorifugeages et faux-plafonds de :

Immeuble
35, rue Jonquoy
75014 - PARIS

2. CONTENU DE LA MISSION

Réaliser un diagnostic sur la présence éventuelle de flocages, calorifugeages et faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante.

Les flocages, calorifugeages et faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante font l'objet de prélèvements puis sont analysés par un laboratoire agréé.

3. TEXTES DE REFERENCE

- Décret n° 96-97 du 7 Février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- Arrêté du 7 Février 1996, relatif aux modalités d'évaluation de l'état de conservation des flocages et des calorifugeages contenant de l'amiante et aux mesures d'empoussièrisme dans les immeubles bâtis.
- Décret n° 96.98 du 7 Février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
- Arrêté du 28 Mai 1996 portant agrément d'organismes habilités à procéder aux contrôles de la concentration en poussières d'amiante dans l'atmosphère des immeubles bâtis.
- Arrêté du 14 Mai 1996 relatif aux règles techniques que doivent respecter les entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante.
- Décret n° 97-855 du 12 Septembre 1997 modifiant le décret 96-97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

le

4. MATERIEL UTILISE ET MODALITES OPERATOIRES

Le diagnostic vise à recenser l'ensemble des flocages, calorifugeages, faux-plafonds et autres matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans les locaux visités.

Le diagnostic se décompose de la manière suivante :

4.1. - Visite des locaux concernés par le diagnostic.

Tous les locaux concernés font l'objet d'un examen visuel.

La recherche porte sur des éléments visibles et des matériaux facilement accessibles par un accès direct, ou ne nécessitant que des démontages ou interventions simples n'entraînant pas de détérioration (faux-plafond, caches démontables ...)

L'examen se décompose en deux phases :

- contrôle de l'enveloppe extérieure des locaux.
- contrôle des sous ensembles intérieurs.

Pour l'enveloppe extérieure, les points suivants sont examinés :

- toiture
- façade
- ossature

Pour les sous ensembles intérieurs, les points suivants sont examinés :

- mur
- sol
- plafond, faux plafond, plenum, comble
- ventilation
- plomberie

En cas de doute sur la nature du matériau (présomption de présence d'amiante), un prélèvement de celui-ci est réalisé.

4.2. - Prélèvements d'échantillons

Les prélèvements d'échantillons de matériaux sont placés dans un conditionnement hermétique.

Chaque prélèvement fait l'objet d'une fiche de relevé d'observation précisant sa localisation exacte, son aspect, sa nature et son état de dégradation.

4

4.3. - Analyse des échantillons de matériaux prélevés

4.3.1. Définitions

Amiante :

Le vocable amiante ou asbeste désigne des matériaux de silicates appartenant aux groupes des amphiboles et des serpentines qui se sont cristallisés en faciès asbestiforme, ce qui permet de les séparer facilement en fibres longues, minces et solides lorsqu'ils sont traités ou broyés.

Le chrysotile est la variété la plus utilisée (groupe des serpentines)

Flocage :

Un flocage est une application, sur un support quelconque, de fibres éventuellement accompagnées d'un liant, pour constituer un revêtement qui présente un aspect superficiel fibreux, velouté ou duveteux (décret n° 78-394 du 20 Septembre 1978)

Calorifugeage :

Un calorifugeage est la mise en place de matériau isolant thermique utilisé pour éviter les déperditions calorifiques des équipements de chauffage, canalisations et gaines.

Matériau friable :

On entend par matériau friable, tout matériau susceptible d'émettre des fibres sous l'effet de chocs, de vibrations ou de mouvements d'air (arrêté du 14 Mai 1996)

4.3.2. Méthodologie analytique

L'identification de l'amiante réalisée en microscopie optique (MO), s'appuie sur l'analyse des critères suivants :

- aspect morphologique des fibres
- composition chimique des fibres

Les observations et analyses seront réalisées par un laboratoire agréé par arrêté du Ministère du Travail et des Affaires Sociales en date du 23 Décembre 1996

Les échantillons prélevés seront conservés dans le laboratoire dans le cadre d'une éventuelle contre-expertise.

4.4. - Préconisation sur les actions à envisager.

A l'issue des résultats d'analyse, les actions à envisager par rapport à la réglementation en vigueur sont préconisées.

5. LOCAUX VISITES LORS DU DIAGNOSTIC

BATIMENT SUR RUE : sous-sol + R.d.C. + 4 étages
1 escalier

- Sous-sol :
 - circulation de caves
- Rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée
 - escalier vers 1^{er} étage
 - local poubelles
 - 2 wc dans cour
- Etage courant :
 - escalier bois ouvert sur palier
 - palier accès appartement
- Combles (non visités) :
 - trappe d'accès au plancher haut du 4^{ème} étage (pas d'échelle)

BATIMENT SUR COUR : sous-sol + R.d.C. + 1 étage
1 escalier

- Sous-sol :
 - non visité (privatif)
- Rez-de-chaussée :
 - escalier bois vers 1^{er} étage
- 1^{er} étage :
 - palier

6. RESULTATS :

Pas de prélèvement.

6

7. CONCLUSION GENERALE

La visite des locaux, conforme aux exigences des décrets n° 96-97 et 97-855 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,

→ n'a pas mis en évidence la présence de flocages, de calorifugeages et de faux-plafonds contenant de l'amiante.

POUR MEMOIRE

Flocage : néant.

Calorifugeage :

- calorifuge sur canalisation en mousse :

- dans cour : wc.

Faux-plafond : néant.

RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES EN CAS D'INTERVENTION SUR UN MATERIAU CONTENANT DE L'AMIANTE.

Toute intervention nécessite l'application des dispositions prévues par le décret n° 96-98 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. En particulier tout retrait ou confinement d'un matériau contenant de l'amiante nécessite l'application des dispositions prévues par l'arrêté du 14 Mai 1996.

oOoOo

claudia crépeau
architecte d.p.l.g.
30, Avenue de Marseille
93220 GARGNY
Tél. 43.92.60.08

Claude CRÉPEAU

ARCHITECTE D.P.L.G

*Amiante Expert Compétent
Compétence en Radioprotection RPI/A1
Diagnostic Plomb
Mesurage Loi Carrez
Diagnostic Parasites du Bois*

Syndicat des Copropriétaires

Représenté par

Société DEFFORGE IMMOBILIER

1, rue Pierre Larousse

75014 PARIS

GAGNY, le 07 Mars 2005

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE
DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT
DE L'AMIANTE**
*POUR L'ÉTABLISSEMENT DU CONSTAT
RÉALISÉ SUR UN IMMEUBLE BÂTI*

*En application du décret n°96-97 du 7 Février 1996 modifié
Conforme à l'arrêté du 22 Août 2002 et à la norme NF X 46-020*

IMMEUBLE / Parties Communes

**35, rue Jonquoy
75014 PARIS**

Date de la visite : 02 Mars 2005

En présence de : /

Conclusions du rapport :

**Il n'a pas été repéré de matériaux et produits
susceptibles de contenir de l'amiante**

*Ce présent rapport comprend 5 pages + 3 pages en annexes
Il ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité*


Claude CRÉPEAU

30, Avenue de Marseille - 93220 GAGNY

Tél. bureau 01.43.32.60.08 / Télécopie 01.43.32.13.96 / Tél. mobile 06.12.11.86.06

Conseil Régional Ile de France / Seine Saint Denis - n° régional : 07720 - n° national : A 16922
Identification Mutuelle des Architectes Français Assurances : 16922 U 10 / Police n° 7944 B / Attestation 200005341
SIRET n° 316 337 799 00027 / Code APE 742A

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèques est accepté

1. DESIGNATION

Ce rapport est établi dans le cadre d'une mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans

IMMEUBLE
Parties Communes
35, rue Jonquoy
75014 PARIS

2. CONTENU DE LA MISSION

La mission de repérage a pour but de définir un état mentionnant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante pour :

- l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
- avant réalisation de travaux ultérieurs
- avant démolition

3. TEXTES DE REFERENCE

- Décret n° 96-97 du 7 Février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par :
 - Décret n°97-855 du 12 Septembre 1997
 - Décret n°2001-840 du 13 Septembre 2001
 - Décret n°2002-839 du 3 Mai 2002
 - Arrêté du 2 Janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 7 Février 1996 modifié
 - Arrêté du 22 Août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n°96-97 du 7 Février modifié
- Décret n°96-98 du 7 Février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante, modifié par le décret n°96-1132 du 24 Décembre 1996, le décret n°97-1219 du 26 Décembre 1997 et par le décret n°2001-840 du 13 Septembre 2001

4. DOCUMENTS FOURNIS

- Documents relatifs à la construction et aux travaux de maintenance réalisés, utiles pour repérer la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante
- Plans d'évacuation, schémas ou croquis décrivant les immeubles et leurs exploitations
- Dossier technique ou dossier technique amiante existant
- Autres documents

5. MOYENS MIS A DISPOSITION

- Accès à tous les locaux
- Moyens d'accès : escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnel ...

6. DESCRIPTION SOMMAIRE DU BIEN

- Désignation : Immeubles d'habitation / 2 cages d'escalier
- niveaux : Sur rue : Sous-sol + Rez-de-Chaussée + 4 étages
Sur cour : Sous-sol privatif + Rez-de-Chaussée + 1 étage
- Référence cadastrale : /
- Année de construction : Avant 1948
- Description sommaire : Construction traditionnelle

7. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

La mission de repérage vise à recenser l'ensemble des flocages, calorifugeages, faux-plafonds et autres matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans les locaux visités. Elle se décompose de la manière suivante :

7.1. - Visite des locaux concernés par le diagnostic.

Tous les locaux concernés font l'objet d'un examen visuel.

La recherche porte sur des éléments visibles et des matériaux facilement accessibles par un accès direct, ou ne nécessitant que des démontages ou interventions simples n'entraînant pas de détérioration (faux-plafonds, caches démontables ...)

les composants de la construction faisant l'objet d'un repérage sont les suivants :

- toiture et étanchéité
- façades
- parois verticales intérieures et enduits
- plafonds et faux plafonds
- revêtements de sols et de murs
- conduits, canalisations et équipements
- ascenseurs et monte-charge
- équipements divers (chaudières, tuyauteries, étuves, groupes électrogènes, convecteurs et radiateurs)
- installations industrielles
- coffrages perdus

En cas de doute sur la nature du matériau (présomption de présence d'amiante), un prélèvement de celui-ci est réalisé pour analyse par un laboratoire agréé par arrêté du Ministère du Travail et des Affaires Sociales en date du 23 Décembre 1996. Les échantillons prélevés seront conservés dans le laboratoire dans le cadre d'une éventuelle contre-expertise.

7.2. - Prélèvements d'échantillons

Les prélèvements d'échantillons de matériaux sont placés dans un conditionnement hermétique.

Chaque prélèvement fait l'objet d'une fiche de relevé d'observation précisant sa localisation exacte, son aspect, sa nature et son état de dégradation.

7.3. - Définitions

Amiante :

L'amiante (ou asbeste) est une matière naturelle présentant les caractéristiques suivantes :

- roche naturelle métamorphique
- silicate à structure cristalline s'associant à des métaux différents
- matière fibreuse dont les fibres élémentaires sont d'une extrême finesse (diamètre de 0,02 à 1,10µ)

L'amiante présente une excellente tenue aux attaques acides et basiques, un bon comportement thermique, mécanique, acoustique et une bonne résistance électrique.

Flocage :

Un flocage est une application, sur un support quelconque, de fibres éventuellement accompagnées d'un liant, pour constituer un revêtement qui présente un aspect superficiel fibreux, velouté ou duveteux (décret n° 78-394 du 20 Septembre 1978)

Calorifugeage :

Un calorifugeage est la mise en place de matériau isolant thermique utilisé pour éviter les déperditions calorifiques des équipements de chauffage, canalisations et gaines.

Matériau friable :

On entend par matériau friable, tout matériau susceptible d'émettre des fibres sous l'effet de chocs, de vibrations ou de mouvements d'air (arrêté du 14 Mai 1996)

7.4. - Préconisation sur les actions à envisager.

A l'issue des résultats d'analyse, les actions à envisager par rapport à la réglementation en vigueur sont préconisées.

8.1. LOCAUX CONTRÔLÉS LORS DU DIAGNOSTIC

• **IMMEUBLE SUR RUE : Sous-sol + Rez-de-Chaussée + 4 étages**

- **Sous-sol :**

- *circulation caves*

- **Rez-de-chaussée :**

- *hall d'entrée,*

- *dégagement desservant 2 logements*

- *escalier ouvert accès étages, escalier fermé accès sous-sol,*

- *porte accès cour, local poubelles*

- **1^{er} / 2^e / 3^e / 4^e étage :**

- *palier desservant 2 logements par niveau*

• **IMMEUBLE SUR COUR : Rez-de-Chaussée + 1 étage**

- **Rez-de-chaussée :**

- *entrée, escalier ouvert accès étage*

- **1^{er} étage :**

- *palier desservant 2 logements*

8.2. LOCAUX NON CONTRÔLÉS LORS DU DIAGNOSTIC : /

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES : /

10. RESULTATS D'ANALYSE :

Les résultats sont consignés dans le tableau ci-dessous.

PRELEVEMENT	LOCALISATION	TYPE DE MATERIAU PRELEVE	ASPECT / ETAT DE CONSERVATION	NATURE DES FIBRES OBSERVEES
Pas de prélèvement				

11. ANNEXES AU RAPPORT :

- Attestation d'assurance 2005
- Attestation de formation Amiante Expert Compétent
- Plans et croquis (1 page)
- Fiche d'identification et de cotation
- Procès verbaux d'analyse
- Tableaux récapitulatifs
- Etat de conservation des matériaux et produits
- Consignes générales de sécurité
- Autres documents

ce

12. CONCLUSION GENERALE

Suite à la mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les locaux définis ci-dessus et conformément aux exigences du décret n° 96-97 du 7 Février 1996 modifié, de l'arrêté du 22 Août 2002 et de la norme NF X 46-020 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,

→ **il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.**

MESURES D'ORDRE GÉNÉRAL : (si matériaux ou produits dégradés)

- Visite périodique tous les 3 ans
- Surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère
- Travaux de retrait ou de confinement (réalisés par une entreprise qualifiée)

POUR MEMOIRE

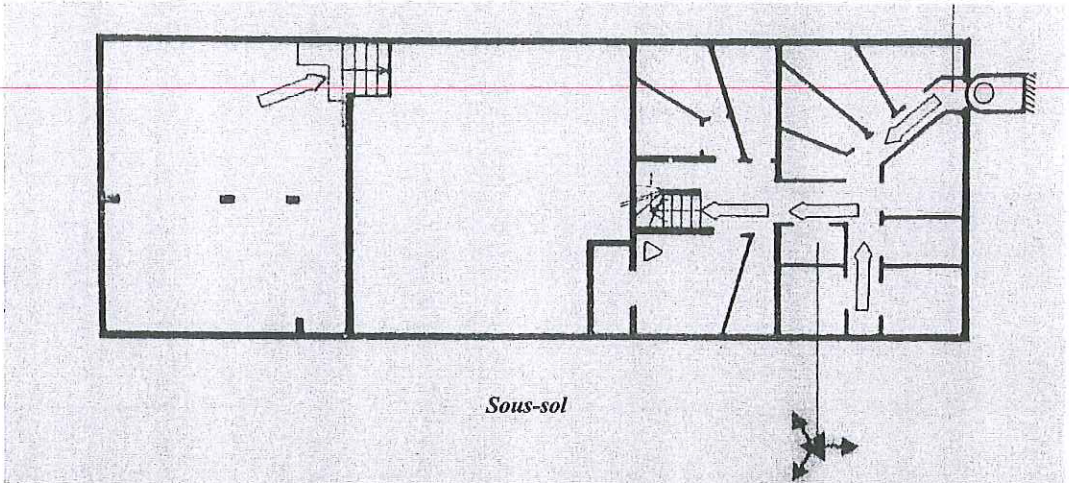
- **Flocage** : néant
- **Calorifugeage** : néant
- **Faux-plafond** : néant
- **Autres matériaux** :
 - Conduit de ventilation privatif apparemment en fibrociment :
 - En façade extérieure côté gauche du bâtiment sur cour

RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES EN CAS D'INTERVENTION SUR UN MATERIAU CONTENANT DE L'AMIANTE.

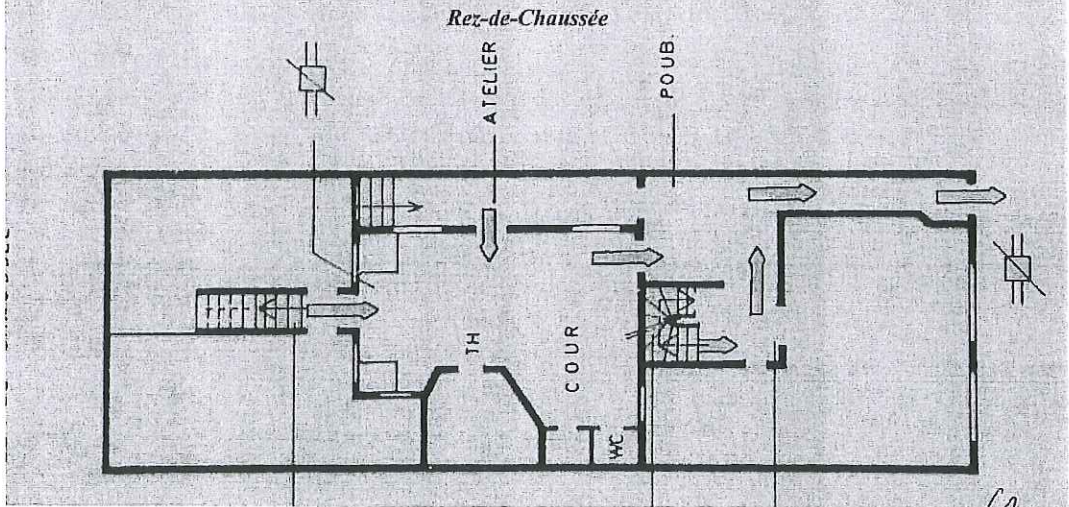
Toute intervention nécessite l'application des dispositions prévues par le décret n° 96-98 modifié relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. En particulier tout retrait ou confinement d'un matériau contenant de l'amiante nécessite l'application des dispositions prévues par l'arrêté du 14 Mai 1996.

oOoOo

Claude CRÉPEAU
ARCHITECTE D.P.L.G.
30, Av. de Marseille - 93220 GAGNY
☎ 01 45 32 63 08 - Fax 01 43 32 13 96



PLANS D'EVACUATION



2

CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

1. 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'intervention 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 telle situation, à des professionnels.

2. 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)

3. Consignes générales de sécurité

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

Lors d'intervention 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.

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-plafond sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électroniques, 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 total d'éléments d'un faux-plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements

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 poussières ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

- des demi-masques filtrants (type FFP3 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

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tel 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.

Élimination 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 pourvus, 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, installation de stockage ou du site de vitrification).

Élimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériaux (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.

ARCHITECTE P.L.G.

30, Av. de Marseille - 93200 GAGNY

Tel : 01 43 32 60 52 Fax : 01 43 32 13 96

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables
Entreprise privée régie par le code des assurances
8, rue de l'Amiral Hamelin - 75783 Paris Cedex 16
Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10
Courriel : maf@maf.fr - Site internet : http://www.maf.fr



ATTESTATION D'ASSURANCE 2005

La société d'assurance soussignée atteste avoir délivré à :

N° D'IDENTIFICATION M.A.F. : **16922 / U / 10**

N° D'INSCRIPTION NATIONAL A L'ORDRE : **A16922**
UNE POLICE N° : **114412 / B**

couvrant la responsabilité qui peut être engagée à raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés pour l'année 2005

N° D'EDITION D'ATTESTATION : **200506415**

Cette police, acte tenu en vigueur sous les conditions édictées par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 et l'arrêté par le décret n° 78-12 du 1 janvier 1978 relative à la responsabilité d'assurance dans le cadre de la construction. Elle est conforme aux exigences de l'article 10 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ainsi qu'aux clauses G.P.P. énoncées à l'article A 243-1 du code des assurances. La présente attestation ne peut engager la société d'assurance au-delà des conditions et limites du contrat stipulé à la section 2.

M. Claude CREPEAU
Architecte
30, AVENUE DE MARSEILLE
93220 GAGNY

Fait à Paris, le : 1er janvier 2005

La Mutuelle des Architectes Français Assurances

ATTESTATION DE COMPETENCE
pour la réalisation des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante en application du décret 96-97 du 07/02/96 modifié (article 10-6) - Arrêté du 02/12/02



Délivrée par CESI SAS
en conformité à son certificat
N°DI 1787 délivré par l'AFAQ-ASCERT
du 30/12/2002

Délivrée à Monsieur Claude CREPEAU

qui a participé à la formation

« Amiante formation des experts compétents »

et a satisfait au contrôle de connaissance

qui se sont déroulés du 09/01/03 au 10/01/03
durée totale : 2 jours (soit 16 heures)

au CESI PARIS
19/21, rue du 8 mai 1945
94122 ARCUEIL

Certificat délivré le 17 janvier 2003

Claude CRÉPEAU
ARCHITECTE D.P.L.G.
30, Av. de Marseille - 93220 GAGNY
☎ 01 43 32 00 08 - Fax 01 43 32 13 99

Le Directeur des Opérations
Richard LECCEUR

Le Responsable Pédagogique
Jean-Luc DAUTREMÉPUIS



Vincent CRÉPEAU
ARCHITECTE D.E.S.A

MESURAGE LOI CARREZ - DIAGNOSTIC AMIANTE - DIAGNOSTIC PLOMB
DIAGNOSTIC DES PARASITES DU BOIS DANS LE BÂTI

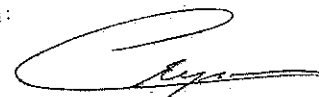
RAPPORT DE DIAGNOSTIC
DE L'ETAT PARASITAIRE RELATIF
A LA PRESENCE DE TERMITES
DANS UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI

Immeuble : Immeuble R+1
Parties communes
Adresse : 35, rue Jonquoy
75014 PARIS

Demandeur : Société Defforge Immobilier
Adresse : 94, rue Didot
75014 PARIS
Qualité : Propriétaire du bien
Autre le cas échéant → Syndic

Date de la visite : 02 Mai 2002
En présence de : Mme JEANCENELLE
Nombre de pages : 6 + attestation d'assurance

Fait à Fontainebleau, le : 06 Mai 2002
Signature :



1. IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER

Ce rapport est établi dans le cadre du diagnostic de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans le bâtiment suivant :

Désignation :	Immeuble sur cour
Etage :	RDC + 1 étage
Localisation :	35, rue Jonquoy 75014 PARIS
Département :	PARIS
Section cadastrale :	/
Année de construction :	/

2. OBJET DE LA MISSION

Rechercher, s'il y a ou s'il y a eu des infestations ou altérations dues aux agents biologiques, les repérer, les décrire, en d'autres termes, faire un état des lieux au moment de l'accomplissement de la mission.

3. TEXTES DE REFERENCE

- Loi n°99-471 du 8 Juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.
- Décret n°2000-613 du 3 Juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.
- Arrêté du 10 Août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble (NOR : EQUUO000781A)
- Norme AFNOR XP P 03-200 fixant les modalités générales des prestataires de service pour l'établissement d'un constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis ou non bâtis, relatif aux agents biologiques du bois.

4. METHODES D'INVESTIGATION

L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible, à l'extérieur et surtout à l'intérieur de la construction selon le schéma suivant :

4.1. - Termites

Les lots concernés par les constats d'état parasitaire doivent être examinés en tenant compte au maximum des abords immédiats. Les principales dispositions à prendre pour faire cet état sont :

- à l'extérieur (il peut s'agir de la même propriété ou du voisinage) :
 - examiner les arbres creux, souches, piquets de clôture, situés à proximité de la construction et également les planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, afin de détecter la présence de traces de termites ;
 - de même, examiner les végétaux vivants, voire enterrés, pouvant permettre cette détection ;

• à l'intérieur :

- procéder à un examen minutieux de l'ensemble de la construction :

• Au niveau des sols :

- sous-sol et cave ;
- vides sanitaires ;
- murs mitoyens ;

Soit par examen visuel : recherche de cordonnets (passage de termites) ;

Soit par examen des débris de bois, planches, cageots, papier ou tout autre objet en bois, en carton, posés à même le sol, ... ;

• Rez-de-chaussée, étages, escaliers :

- examiner et contrôler les bois d'ossature, solivages, poutres, etc., par sondage au niveau des encastrements, parquets en sous-face et huisseries afin de vérifier la présence de dégradations en surface ou à l'intérieur des bois ;
- examiner les plinthes, les montants d'huissieries.

• Dispositions particulières :

- Des sondages des linteaux au-dessus des fenêtres et/ou des portes selon le type et l'ancienneté de la construction pourront éventuellement être pratiqués ;
- D'éventuels éléments cachés comme les raidisseurs de cloisons en bois seront recherchés ;
- Une visite approfondie des pièces dites "humides" (cuisine, salle de bains, cabinet de toilette, ...), et une recherche dans les placards, les dessous de baignoire, d'éventuels cordonnets servant de passage aux termites seront effectués. Hormis les risques de fuite d'eau possible eu égard aux nombreux tuyaux et évacuations des eaux présents normalement dans ces endroits, on trouve régulièrement des suintements, des condensations au niveau des tuyauteries et cela suffit pour alimenter les termites.
- Une dépose par endroit des revêtements de sol, surtout posés sur parquet comme le sol plastique ou la moquette, peut être envisagée. Si c'est possible, les éléments collés pourront nécessiter des décollages pour sondage.
- Dans les étages, les bois d'ossature et solivages seront vérifiés ainsi que les plinthes, montants d'huissieries et parquets.
- Dans la charpente, les éléments de bois en contact avec la maçonnerie – sablières, encastrements d'entrails, solives, pannes, etc... - seront examinés.

4.2. - Insectes xylophages autres que termites

La recherche se fait à l'intérieur de l'immeuble bâti, partout où il y a du bois et par sondage avec un instrument approprié pour repérer le degré d'infestation et la présence active ou non des insectes.

4.3. - Champignons

La recherche se fait à l'intérieur partout où il peut y avoir eu et où il y a des risques d'humidification propice aux champignons et à l'extérieur sur les bois exposés aux intempéries.

5.1. LOCAUX INSPECTÉS LORS DU DIAGNOSTIC

IMMEUBLE R+1 : *Parties communes*

- Rez-de-chaussée : cour intérieure
entrée accès étage
- Étages courants (=1) : palier accès logements

5.2. LOCAUX NON INSPECTÉS LORS DU DIAGNOSTIC

Combles (dans les parties privées)

6. OUVRAGES OU PARTIES D'OUVRAGES NON INSPECTÉS

Charpente non visible des appendices de l'immeuble à rez-de-chaussée : aucun accès possible.
Charpente de l'immeuble non visible car non accessible (parties privées)

7. MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

Lampe, poinçon, marteau, loupe, ciseau à bois

8. CONCLUSION

Suite à l'examen visuel et aux sondages réalisés le 02 Mai 2002 suivant les modalités d'inspection rappelées ci-avant, des termites ou des traces de termites dans les éléments examinés :

- ont été décelés.
- n'ont pas été décelés.

Le présent certificat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à la détection des termites.

REMARQUE :

A l'occasion de la mission de diagnostic « Territes », d'autres parasites du bois ou leurs traces ont été décelés :

- Oui Non

- ⇒ Champignons : Néant
- ⇒ Insectes xylophages : Traces d'infestation laissées par des insectes xylophages → pas d'activité décelée.
- ⇒ Insectes nidificateurs : Néant

En cas de présence ou de traces de termites, présence d'insectes xylophages ou de champignons, le présent rapport sera suivi d'une annexe précisant leur localisation et le repérage des pièces de bois infestées.

Date : 06 Mai 2002

Signature :

Vincent CRÉPEAU
ARCHITECTE D.E.S.A.

12 bis, rue Paul Séramy - 77300 FONTAINEBLEAU
Tél. 06 86 92 18 62 / Fax 01 64 69 00 63

Dans le cas où l'examen a décelé la présence de termites, le propriétaire, aux termes de la loi n°99-471 du 08 Juin 1999, a l'obligation d'en faire la déclaration en mairie.

NOTA : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence des insectes, voire des champignons du bois dans l'immeuble, d'établir un constat de l'état parasitaire d'un immeuble bâti ou non bâti.

NOTA : Conformément à l'article 9 de la Loi n°99-471 du 08 Juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

ANNEXE

Liste de repérage des pièces de bois inspectées avec indication de présence ou non de termites et, lorsqu'ils ont été décelés, des autres parasites du bois en activité ou non

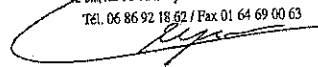
Localisation	Elément d'ouvrages	Moyens utilisés	Constat
RDC : Cour intérieure	Poutre linteau au-dessus de la fenêtre de la cuisine de l'appartement du RDC sur mur extérieur	Marteau, loupe, lampe, ciseau à bois	Traces d'infestation laissées par des insectes xylophages. Poutre très endommagée et complètement pourrie. Résistance mécanique de la poutre pouvant être remise en question. → pas d'activité décelée
RDC : Entrée accès étage	Partie basse du bâti de la porte d'entrée	Marteau, loupe, lampe, ciseau à bois	Traces d'infestation laissées par des insectes xylophages. Partie basse du bâti complètement pourrie. → pas d'activité décelée

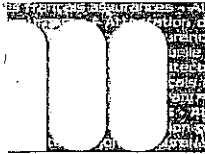
Observations complémentaires :

Concernant la poutre pourrie dans le mur extérieur de l'appendice de gauche de l'immeuble, il n'a pas été possible de diagnostiquer la charpente en raison de l'impossibilité d'y accéder. Seule la découverte de l'ensemble reste envisageable pour connaître l'ampleur de l'infestation.

Vincent CRÉPEAU
ARCHITECTE D.E.S.A.

12 bis, rue Paul Séramy - 77300 FONTAINEBLEAU
Tél. 06 86 92 18 62 / Fax 01 64 69 00 63





Mutuelle des architectes français assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE 2002

200213748-47588 / B / 10
 société d'assurance soussignée atteste avoir délivré à
 N° D'IDENTIFICATION M.A.F. : 47588 / B / 10
 N° D'INSCRIPTION NATIONAL A L'ORDRE : 044851
 N° D'UNE POLICE N° : 113294 / B
 couvrant la responsabilité civile professionnelle d'architecte
 N° D'EDITION D'ATTESTATION : 200213748
 la police actuellement en vigueur, satisfait aux obligations d'assurance
 prévues par la loi 772 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par la loi 78-12 du
 11 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la
 construction. Elle est conforme aux clauses types énoncées à l'annexe I de
 l'article A 243-1 du code des assurances. La présente attestation ne peut engager
 la société d'assurance en dehors des limites précisées par les clauses et
 conditions du contrat auquel elle se réfère.

M. VINCENT CREPEAU
 Architecte
 12 bis, rue Paul-Séramy
 77300 FONTAINEBLEAU
 Fait à Paris le 1er janvier 2002
 La Mutuelle des Architectes Français Assurances

Vincent CRÉPEAU
 ARCHITECTE D.E.S.A.
 12 bis, rue Paul Séramy - 77300 FONTAINEBLEAU
 Tél. 06 86 92 18 62 / Fax 01 64 69 00 63

Carnet d'Entretien de la Copropriété

Etabli le 5 juillet 2018

Immeuble : 35 RUE JONQUOY

Adresse : 35 rue Jonquoy

75014 PARIS

Année de Construction :

Affectation :

Dernière AG : 07/02/2018

Prochaine AG :

Règlement de Copropriété :

Reçu par : Maître BOURDEL

Le : 03/11/1954

Modifié le : 08/11/2011

Par : Maître TARDY PLANECHAUD

Adapté SRU : NON

Syndic : STE DEFFORGE IMMOBILIER
11 boulevard Brune

75014 PARIS
Téléphone : 01.45.43.08.48
Télécopie : 01.45.42.95.24
Mél : Néant

Gestionnaire : MR LEWKOWICZ ALEXANDRE

Téléphone : 0145 43 08 88

Date de désignation :

Echéance du mandat :

Garantie financière : GALIAN

Responsabilité civile professionnelle :

Carte professionnelle n° G 2926 délivrée par la Préfecture de PARIS le Néant, Fin de validité le Néant

Conseil Syndical :

Nommé le :

Echéance du mandat :

Nom et Prénom des membres du Conseil Syndical	Téléphone	Rôle	Date Début	Date Fin

Les Contrats Collectifs

Assurances

ASSURANCE MULTI RISQUE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
6515823904	Compagnie d'assurance S.A.R.L. AXA FRANCE IARD Courtier VERLINGUE (DE CLARENS) 4 RUE BERTEAUX DUMAS CS 50057 92522 NEUILLY SUR SEINE CEDEX 01 58 86 78 00	31/12/2018

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Références du bâtiment

BATIMENT

35 rue Jonquoy

75014 PARIS

Les Travaux

Travaux importants décidés en Assemblée Générale et réalisés

Nature	Date	Identité des entreprises intervenantes	Coût	Assurance D.O.
TRAVAUX PORTE	01/02/2016	S.A.R.L. DULONG CODELEC	6026.40	
SAS+VIGIK AG	31/12/2016	210, rue de Belleville 75020		
27/01/2016 RES.8		PARIS 0140303333		

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-il l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

NON

NON

NON

NON

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Non

Non

Références du bâtiment
Bâtiment A

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Références du bâtiment
Bâtiment C

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-il l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

NON

NON

NON

NON

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Non

Non

Immeuble – renseignements complémentaires :

- Type d'immeuble - Immeuble Grande Hauteur (IGH) ou Autre :

Autre

Amiante

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante

OUI

Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

OUI

Les recherches effectuées ont-elles conclu à la présence d'amiante?

NON

Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du *décret n° 2002-839 du 3 mai 2002* et de l'*arrêté du 22/08/2002* a-t-il été effectué ?

Si OUI : Fiche récapitulative du DTA Jointe

Plomb (Etat des risques d'accessibilité au plomb)

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ?

OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

OUI

Si oui : Rapport joint

Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

Termites / Etat parasitaire des parties communes

L'immeuble est-il soumis à un état parasitaire obligatoire ?

OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

OUI

Si oui : Rapport joint

Autres risques sanitaires éventuellement connus dans l'immeuble

Legionella

OUI

Radon

OUI

Mérule

OUI

Autre : Néant

Informations bancaires

Compte bancaire séparé :

OUI

Si oui, références du compte bancaire de l'immeuble :

Code banque	30478	Code Guichet	00016
Clé RIB	37	N° de compte	02651914001
Intitulé du compte		SDC 35 RUE JONQUOY/007	
Nom et adresse de la banque :			
SDC 35 RUE JONQUOY/007 c/o DEFFORGE IMMOBILIER 11 BOULEVARD BRUNE 75014 PARIS			

Patrimoine du syndicat des copropriétaires

Le Syndicat a-t-il un Patrimoine ? (mobilier, immobilier, autre)

NON

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

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 ?

NON

Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

NON

Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat 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* ?

NON

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème} C/ SCI 2AP
RG n° :

DIRE

L'an deux mille dix-huit 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, Maître Eric
AUDINEAU, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de
l'immeuble 35 rue Jonquoy à PARIS 14^{ème}, 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 3 novembre 1954 par Maître BOURDEL, Notaire à
PARIS et modificatif établi le 8 décembre 2011 par Maître TARDY-
PLANECHAUD, Notaire à HOUDAN.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

d'un immeuble appartenant à Madame

DUBOIS

et situé à Paris (quatorzième arrondissement)

35, rue Jonquoy

Le présent règlement de co-propriété a été
déposé au rang des minutes de Me Jean BOURDEL, notaire
à Paris, 30 rue du Général Beuret, le trois Novembre
mil neuf cent cinquante quatre.

Publié - 9^e Bureau Seine - 16-12.54,
N^o - 3924 - N^o 5734

PARDEVANT Me Jean BOURDEL, notaire à Paris, sous-
signé,

A COMPARU :

Madame Marie-Louise Gabrielle DESPRAT, sans profession, demeurant à Paris, 35 rue Jouquoy, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Alphonse DUBOIS.

Née à Paris, sur le quatorzième arrondissement le treize Avril mil huit cent quatre vingt un.

LAQUELLE a, par ces présentes déposé à Me BOURDEL notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

L'original d'un acte sous signatures privées en date à Paris du trois Novembre mil neuf cent cinquante quatre, et aux termes duquel la comparante a établi :

- la division d'un immeuble situé à Paris, 35 rue Jouquoy, dont elle est propriétaire en vue de sa vente par lots en parties de propriété privative et en parties communes.

- et le règlement de co-propriété destiné à établir les droits et obligations respectifs des futurs copropriétaires et autres ayants droit de l'immeuble dont s'agit.

Audit acte sous signatures privées sont demeurés annexés après avoir été certifiés sincères et véritables :

- un plan des caves,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du premier étage,
- et un plan commun pour les deuxième,

troisième et quatrième étages,

En outre, et par les mêmes présentes Madame veuve DUBOIS a établi de la manière suivante :

- 1ent - la désignation de l'immeuble dont s'agit
- 2ent - les Servitudes de toute nature qui peuvent actuellement grever ledit immeuble,
- 3ent - et l'origine de propriété.

DESIGNATION

Un immeuble situé à Paris, 35 rue Jouquoy (quatorzième arrondissement), comprenant :

Un bâtiment en façade élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés,

Et d'un deuxième corps de bâtiment au fond de la cour, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré.

Le tout d'une contenance superficielle de deux cent treize mètres soixante centièmes

Tenant :
Par devant à la rue Jonquoy,
Au fond à un inconnu,
D'un côté à droite les co-propriétaires du 37 rue
Jonquoy. Et d'autre côté à gauche à Monsieur DUPAU.

URBANISME

A la date du dix Août mil neuf cent cinquante trois les Services de la Préfecture de la Seine, (Services Techniques de topographie et d'Urbanisme) ont adressé à Me BOURDEL notaire soussigné, la lettre dont la teneur littérale suit et qui sera ci-jointe et annexée après mention :

- " Monsieur,
- " En réponse à vos lettres des vingt cinq
- " Juin et quinze Juillet mil neuf cent cinquante
- " trois concernant la vente par appartements d'un
- " immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les ren-
- " seignements suivants :
- " I - IMMEUBLE EN BORDURE DE VOIES PUBLI-
- " QUES - (quatorzième arrondissement) 35, rue Jon-
- " quoy,
- " Alignement arrêté Préfectoral du neuf
- " Juin mil neuf cent trente et un,
- " L'immeuble est aligné sensiblement,
- " I bis - Loi du quatre Avril mil neuf
- " cent cinquante trois (article premier)
- " OBSERVATION DU SERVICE d'HYGIENE : Néant
- " OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE DE POLICE
- " néant,
- " II - IMMEUBLES EN BORDURE DE VOIE PRIVEE
- " néant,
- " III - RESERVE DOMANIALE : néant.
- " IV - SERVITUDES ADMINISTRATIVES D'ORIGI-
- " NE COMMUNALE : néant,
- " V - PROJET d'AMENAGEMENT : dispositions
- " applicables à l'immeuble en cause,
- " b) programme d'aménagement à l'instruc-
- " tion (consulter la délibération du Conseil Muni-
- " cipal du quatorze Décembre mil neuf cent cinquante,
- " Article trois (zone d'affectation A di-
- " te d'habitation et de commerce)
- " article six : Ilôt A.D. (ilôt dont l'a-
- " ménagement paraît difficile).
- " c) Il est en outre rappelé que la possi-
- " bilité de modifier l'état d'un immeuble est subor-
- " donnée à la délivrance soit d'un permis de bâtir
- " s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles

*secteur de
Reinvalley*

" ou de modifier les constructions existantes, soit
" d'une autorisation spéciale en cas de changement
" d'affectation. Les modifications sollicitées de-
" vront être conformes aux dispositions législatives
" et réglementaires, compte tenu notamment de la si-
" tuation, de la surface, de la configuration du ter-
" rain et de l'utilisation envisagée. Le présent cer-
" tificat ne préjuge en rien les décisions ultérieu-
" res de l'administration à cet égard.

" VII - OBSERVATIONS - Le présent certifi-
" cat d'urbanisme fait état de servitudes d'ordre ad-
" ministratif connues par l'administration à la date
" de ce jour et se rapporte à la parcelle de terri-
" toire délimitée par un trait rouge au plan ci an-
" nexé. Il ne dispense d'aucune des formalités pré-
" vues par la loi du quinze Juin mil neuf cent qua-
" rante trois pour les divisions de propriété à l'ex-
" ception des ventes d'appartements n'entraînant pas
" division du sol. A cet égard il est pris acte en
" l'espèce de la déclaration du pétitionnaire préci-
" sant que la co-proprieté des parties communes s'é-
" tendra à la totalité du sol de l'immeuble en cause
" soit une superficie de deux cent treize mètres car-
" rés environ.

" Agréez, Monsieur etc.....

" L'Ingénieur Général Chef des Services
" Techniques de Topographie et d'Urbanisme
" (signé) F. FREMONT "

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont s'agit appartient en propre à Ma-
dame veuve DUBOIS pour l'avoir acquis depuis son veuvage de:
Madame Julie Jeanne DESMONTS sans profession, de-
meurant à Paris, 35 rue Jonquoy, veuve de Monsieur Noël
ALLARD.

Monsieur Georges Marcelin POUPLET modelleur mécani-
cien et Madame Marguerite Jeanne Aveline ALLARD son épouse
demeurant ensemble à Suresnes (Seine) 44 rue Emile Duclos,
Et Monsieur François GAVARD clicheur et Madame
Berthe Pauline ALLARD son épouse, demeurant ensemble à Paris
9 rue Philibert Lucot.

Suivant acte reçu par Me BOURDEL notaire soussigné
les quinze et vingt cinq Janvier mil neuf cent vingt trois.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix prin-
cipal de Cinquante mille francs qui a été payé comptant aux
termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte de vente a été transcri-
te au neuvième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf
Février mil neuf cent vingt trois, volume 1335 numéro 516.

Un état délivré sur cette transcription et à la date du même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques du chef des vendeurs et des précédents propriétaires était négatif de toute inscription, transcription, transcription de saisie et mention de résolution.

Audit contrat de vente les vendeurs ont déclaré relativement à leur état civil :

Madame ALLARD : Qu'elle était veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Noël ALLARD,

Monsieur et Madame POUPLET : qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du quatorzième arrondissement de Paris le neuf Août mil neuf cent dix.

Monsieur et Madame JAVARD : qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du quatorzième arrondissement de Paris, le trente Mai mil neuf cent onze.

Et tous :

Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli aucune fonction emportant hypothèque légale.

En raison des déclarations faites par les vendeurs relativement à leur état-civil et ci-dessus rapportées l'acquéreur n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

DECLARATIONS d'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Madame veuve DUBOIS déclare :

Qu'elle est née comme il est dit en tête des présentes.

Qu'elle est veuve en premières noces et non remariée.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits ni chargés d'aucune autre fonction emportant hypothèque légale.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement et n'a jamais demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

Qu'elle n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, le tout dans les termes des ordonnances des vingt six Décembre mil neuf cent quarante quatre et six Janvier mil neuf cent quarante cinq.

Qu'elle est de nationalité française et réside ha-

bituellement en France .

Qu'elle n'est pas commerçante.

Que l'immeuble dont s'agit n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ni déclaré insalubre et n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril.

Enfin que ledit immeuble n'a pas bénéficié du concours du fonds national d'amélioration de l'habitat.

TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes et du règlement de copropriété qui y est annexé sera transcrite au neuvième bureau des hypothèques de la Seine.

OBLIGATION d'EXECUTION

Les présentes et ledit règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les futurs acquéreurs ou autres ayants cause de l'immeuble dont s'agit et ce, par le seul fait de la signature du contrat de la vente qui leur aura été consentie.

DONT ACTE

Fait et passé à Paris, 30 rue du Général Beuret

En l'Etude de Me BOURDEL, notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE,

Le trois Novembre,

Et après lecture faite, la comparante a signé avec
le notaire.

LA SOUSSIGNEE :

Madame Marie Louise Gabrielle DESPRAT sans profession, demeurant à Paris, 35 rue Jonquoy, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Alphonse DUBOIS.

A dit qu'étant dans l'intention de vendre par appartements et parties divisées, l'immeuble situé à Paris, 35 rue Jonquoy dont elle est propriétaire, et voulant dès maintenant déterminer les charges, clauses et conditions générales et particulières qui s'appliqueront à ces ventes, elle a établi ainsi qu'il suit le cahier des charges applicables auxdites ventes et en application de l'article 8 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret loi du vingt neuf Novembre mil neuf cent trente neuf, le règlement de co-propriété destiné à déterminer les droits et obligations respectifs des futurs co-propriétaires dudit immeuble.

Lequel règlement de co-propriété, signé "ne varietur" par la soussignée et annexé à la minute d'un acte de dépôt dressé par Me BOURDEL notaire à Paris, aujourd'hui même sera obligatoire pour tous les co-propriétaires par le seul fait de la signature du contrat de la vente qui leur aura été consentie.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont il s'agit est divisé en quinze lots comprenant chacun les parties dudit immeuble devant constituer la propriété exclusive et particulière des futurs copropriétaires et une quote part des parties communes à tous les copropriétaires.

Il est procédé ainsi qu'il suit :

A - a la désignation des lots

B - a l'indication des parties de l'immeuble devant appartenir divisément et exclusivement à chacun des propriétaires des divers lots.

C - et à l'indication des parties dudit immeuble devant rester communes entre tous les copropriétaires.

A - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble dont s'agit est divisé en quinze lots constituant un tout indivisible et composé de la manière suivante :

Premier lot :

X Le premier lot comprend :

La propriété privative de :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble sur rue, un appartement comprenant : une entrée, deux pièces, cuisine, ébarras, water-closets et caves numéros I et 8

Et les cent cinq/millièmes de la co-propriété du

D. Anthon

sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-proprétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci 105/I.000 x

X Deuxième lot

La propriété privative de :
Au premier étage de l'immeuble sur

rue, à droite, un appartement comprenant : une entrée, deux pièces, cuisine, débarras et cave : numéro 9.

Et les cent sept/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci 107/I.000 x

X Troisième lot

La propriété privative de :
Au premier étage de l'immeuble sur

rue, à gauche, un logement comprenant : une pièce et une cuisine, droit aux water-closets communs situés au rez-de-chaussée dans la cour : cave numéro 12.

Et les cinquante cinq/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci 55/I.000

X Quatrième lot

La propriété privative de :
Au deuxième étage de l'immeuble sur

rue, à droite, un logement comprenant : une entrée, une pièce, cuisine, débarras, water-closets, et cave numéro 4.

Et les soixante cinq/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci 65/I.000

X Cinquième lot

La propriété privative de :
Au deuxième étage de l'immeuble sur

rue, à gauche, un appartement comprenant : une entrée, deux pièces, cuisine, débarras, water-closets et cave numéro 13

Et les cent/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les copropriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci 100/I.000 x

A reporter 432/I.000

M. J. J. CHESTIER

HOLLARD

D. J. J.

*M. de Nicole Gault
BRUEL
F. de la République
Paris 14^e
6/7/57
21-5-64
Signe Pa.*

Report.....: 432/I.000

Sixième lot

La propriété privative de
Au troisième étage de l'immeuble sur:
rue, à droite, un logement comprenant: une en-
trée, une pièce, une cuisine, débarras et wa-
ter closets et cave numéro II

Et les soixante cinq/millièmes de la:
co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble
et des parties communes à tous les co proprié-
taires, tel que le tout sera ci-après détermi-
né, ci

+ 65/I.000

Septième lot

Au troisième étage de l'immeuble sur:
rue, à gauche un appartement comprenant : en-
trée, deux pièces, cuisine, débarras, water-
closets et cave numéro 7

Et les cent/millièmes de la co pro-
priété du sol de l'ensemble de l'immeuble et
des parties communes à tous les co propriétai-
res, tel que le tout sera ci-après déterminé,
ci

100/I.000

X Huitième lot

La propriété privative de
Au quatrième étage de l'immeuble sur:
rue, à droite un logement comprenant : une en-
trée, une pièce, une cuisine, débarras, water
closets et cave numéro 6

Et les soixante cinq/millièmes de la:
co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeu-
ble et des parties communes à tous les co-pro-
priétaires, tel que le tout sera ci-après dé-
terminé, ci

X 65/I.000

X Neuvième lot

La propriété privative de
Au quatrième étage de l'immeuble sur:
rue, à gauche, un appartement comprenant : une:
entrée, deux pièces, cuisine, water closets,
débarras et water closets, et cave numéro 3

Et les cent/millièmes de la co pro-
priété du sol de l'ensemble de l'immeuble et
des parties communes à tous les co-propriétai-
res, tel que le tout sera ci-après déterminé,
ci

100/I.000 X

Dixième lot

La propriété privative de
Au rez-de-chaussée dans la cour de
l'immeuble, un local à usage de resserre, si-
tué entre le débarras à poubelles et l'entrée :

A reporter.....: 762/I.000

*12/10/11
B. B. B.*

Miller

Chapman

Long

J. J. J. D. D. D.

Bar. Co. Co.

transféré

Report.....: 762/I.000
du lot numéro I2, formant un appentis à droite dans la cour.

Et les huit/millièmes de la co propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci: X 8/I.000 x

Dugan Colin

Onzième lot

La propriété privative de :
Au rez-de-chaussée à droite du bâtiment au fond de la cour un logement comprenant : une pièce, cuisine, débarras et cave ; numéro IO.

Et les quarante quatre/millièmes de la co propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co propriétaires tel que le tout sera ci-après déterminé, ci: X 44/I.000 x

Dugan

Douzième lot

La propriété privative de :
Au sous sol du bâtiment au fond de la cour, un local comprenant une grande pièce avec escalier d'accès aboutissant sous l'appentis situé à droite dans la cour de l'immeuble.

Et les soixante dix/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci: X 70/I.000 x

Burd

Treizième lot

La propriété privative de :
Au premier étage du bâtiment sur cour, à droite un logement comprenant : une pièce, une cuisine et cave numéro 5

Et les quarante deux/millièmes de la copropriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci: 42/I.000 ✓

BERTAND

Quatorzième lot

La propriété privative de :
Au premier étage à gauche du bâtiment sur cour, un logement comprenant : une pièce, cuisine, et cave numéro 2

Et les quarante deux/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé, ci: -----

Pascalot

A reporter.....: 926/I.000

Wadane

Wadane

Report.....	926/I.000
propriétaires, tel que le tout sera ci-après dé- terminé, ci	42/I.000
<u>Quinzième lot</u>	:
<u>La propriété</u> privative de	:
<u>Au rez-de-chaussée</u> dans la cour, un	:
local à usage d'atelier et formant appentis,	:
Et les trente deux/millièmes de la	:
co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeu-	:
ble et des parties communes à tous les copro-	:
priétaires, tel que le tout sera ci-après dé-	:
terminé, ci	<u>32/I.000</u>
Ensemble: Mille/millièmes, ci	<u>I.000/I.000</u>

B - INDICATION DES PARTIES DE L'IMMEUBLE
APPARTENANT DIVISEMENT ET EXCLUSIVEMENT A CHACUN
DES PROPRIETAIRES DES DIVERS LOTS

Les parties qui appartiendront divisément et exclu-
sivement à chacun des propriétaires des divers lots compren-
dront :

Les parquets, planchers, carrelages et revêtements
du sol de quelque nature qu'ils soient.
Les revêtements en plâtre des plafonds
Les cloisons intérieures
Les portes y compris les portes palières,
Les fenêtres ou parties vitrées sur cour et sur rue
avec leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-
corps, et barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires.
Les glaces et décorations intérieures,
Les cheminées (encadrement et dessus)
Les installations sanitaires et hygiéniques des
cabinets de toilette, des salles de bains, des lavabos et des
water-closets.

Les revêtements intérieurs en mosaïque des salles
de bains, lavabos, water-closets, cuisines et offices.
Les installations des cuisine avec éviers, paillass-
ses, cuisinières et fourneaux s'il y a lieu.
Les placards, penderies et garde manger
Les canalisations intérieures affectées à l'usage
de chaque appartement, logement ou autre local privatif, pour
l'eau, le gaz et l'électricité, le téléphone, les installa-
tions et fils téléphoniques pour les postes d'appartement ou
logement, les fils électriques établis entre l'appartement
et ses annexes ou le logement et ses annexes, pour les sonne-
ries, l'éclairage ou le téléphone.

Et d'une manière générale tout ce qui étant inclus
dans l'appartement, le local privatif ou ses annexes sert à
son usage et à son ornement exclusif, à l'exception toutefois

de tous compteurs ou tableaux pouvant être donné en location par les différentes compagnies de distribution d'eau de gaz ou d'électricité.

C - INDICATION DES PARTIES COMMUNES
ENTRE TOUS LES CO-PROPRIETAIRES

Les parties communes entre tous les co-propriétaires comprendront :

La totalité du sol des bâtiments et de la cour,
Les fondations et basses fondations,
Les gros murs des façades, des pignons et de refend et leur mur mitoyen.

Les charpentes, poutres et solives, les planchers (abstraction faite des parquets et plafonds)

Les toitures, les parties vitrées, les fenêtres, les lucarnes éclairant les entrées, passages, escaliers et couloirs communs (mais non celles éclairant les parties de propriété particulière)

Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les soufles de cheminées et mitrons, les ventilations sous combles

Les ornements des façades (mais non par les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des fenêtres, ni les abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires).

Le branchement d'égoût et ses accessoires, les gouttières, les tuyaux de chute et de descente des eaux pluviales et ménagères et des matières usées.

Les colonnes montantes d'eau, de gaz d'électricité et les branchements sur les conduites principales de la ville

Les appareils (transformateur) et les installations d'éclairage des parties communes.

Les escaliers, cages desdits escaliers et paliers, (mais non les paillassons qui se placent habituellement à la porte de chaque appartement)

La porte d'entrée de l'immeuble, les portes de service, les vestibules, et galeries d'entrées, les portes d'accès, les couloirs et dégagements de toutes les parties communes.

Les locaux à usage de concierge ou de la co propriété comprenant : une loge avec cuisine au rez-de-chaussée, à gauche dans le bâtiment du fond aérée par une fenêtre donnant dans la cour de l'immeuble, un appentis servant de resserre à poubelles, situé à droite en entrant dans la cour de l'immeuble ayant porte d'accès en face sous la voûte de l'immeuble sur rue et une cave numéro 14.

Les portes d'accès aux caves, les descentes de caves, en ce compris escaliers, couloirs et dégagements.

Le poste d'eau commun situé au rez-de-chaussée dans la cour.

Les water-closets communs soit celui situé au rez-

de-chaussée dans la cour.

La concierge aura droit pour son usage personnel à l'accès des water-closets du rez-de-chaussée dans la cour.

L'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée sera interdit à toute personne étrangère de l'immeuble.

Et enfin d'une façon générale toutes les c.o. et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement, logement ou autre local privatif et qui sont déclarées communes par la loi et par l'usage étant au surplus expliqué que toutes les énumérations ci-dessus ne sont pas limitatives.

Les parties de l'immeuble qui sont communes entre tous les propriétaires appartiendront à ceux ci dans la proportion ci-dessus établie lors de la composition des lots c'est à dire :

ci	- au lot numéro un pour cent cinq/millièmes,	105/1000
millièmes, ci	- Au lot numéro deux pour cent sept/	107/1000
cinq/millièmes, ci	- Au lot numéro trois pour cinquante	55/1000
cinq/millièmes, ci	- Au lot numéro quatre pour soixante	65/1000
mes, ci	- Au lot numéro cinq pour cent/milliè-	100/1000
ci	- Au lot numéro six pour soixante cinq:	65/1000
mes, ci	- Au lot numéro sept pour cent/milliè-	100/1000
millièmes, ci	- Au lot numéro huit pour soixante cinq	65/1000
mes, ci	- Au lot numéro neuf pour cent/milliè-	100/1000
mes, ci	- Au lot numéro dix pour huit/milliè-	8/1000
tre/millièmes, ci	- Au lot numéro onze pour quarante qua:	44/1000
dix/millièmes, ci	- Au lot numéro douze pour soixante	70/1000
deux/millièmes, ci	- Au lot numéro treize pour quarante	42/1000
deux/millièmes, ci	- Au lot numéro quatorze pour quarante:	42/1000
deux/millièmes, ci	- Au lot numéro quinze pour trente-	32/1000

Egalité : mille/millièmes 1.000/1000

Par le fait même de la possession des locaux composant l'un des lots, le propriétaires desdits locaux sera propriétaires des parties communes ci-dessus déterminées dans les proportions qui viennent d'être établies.

Ces proportions ne pourront jamais être modifiées sans le consentement unanime de tous les propriétaires quand bien même des transformations ou améliorations auraient été apportés à une partie quelconque, soit particulière, soit commune de l'immeuble.

Indivision : Et il demeure expressément stipulé que les divers acquéreurs des lots résultant de la présente division et tous leurs ayants droit et acquéreurs successifs seront tenus de conserver l'indivision avec tous les co propriétaires pour toutes les parties déclarées communes aux termes des présentes.

Toutefois il est fait remarqué ici que toutes réparations concernant le bâtiment sur rue seront supportées exclusivement par les propriétaires des lots numéros un à neuf inclus. Pour le bâtiment du fond sur cour, par les propriétaires des lots onze à quatorze inclus et les co propriétaires pour la loge dans la proportion de quarante quatre/millièmes. Quant aux lots dix et quinze ces derniers supporteront seuls leurs frais respectifs concernant leurs bâtiments qui forment appentis de chaque côté dans la cour.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

=====
CHAPITRE PREMIER

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

I - Concernant les parties qui constituent une propriété particulière

Article Premier

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées aux articles ci-après.

Article Deux

Les différents locaux dépendant de l'immeuble objet des présentes, pourront être utilisés, soit à l'usage d'habitation, soit pour l'exercice d'un commerce, d'une industrie ou d'une profession libérale ou artisanale, au gré de chaque co-propriétaire, sauf toutefois les réserve ci-après.

I^o) Chaque co-propriétaire ne pourra utiliser les locaux lui appartenant à un usage commercial, industriel ou artisanal, qu'à la condition qu'il ne s'agisse pas d'un commerce d'une industrie ou d'un laboratoire d'expérience de nature insalubre, malodorant ou dangereux ou susceptible de faire l'objet d'une enquête de commodo ou incommodo, ou en-

core de gêner les propriétaires ou locataires des autres locaux en occasionnant des bruits, odeurs ou trépidations, ni une salle de conférence politique.

Le syndic aura toujours le droit de faire vérifier que toutes précautions ont été prises pour qu'il ne soit apporté aucun trouble ou gêne quelconque aux autres occupants de l'immeuble et il pourra contraindre à l'installation de tous appareils de protection nécessaire.

2^a) Les transformations des locaux d'habitation en locaux commerciaux ne pourront avoir lieu qu'en conformité des lois en vigueur et avec obligation de respecter les situations acquises.

Article Trois

Chaque propriétaire aura la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de son appartement ou local privatif et sur les ébrasements de la porte d'entrée du bâtiment intéressé, une plaque portant son nom et sa profession, dont la dimension sera déterminée en plein accord avec le syndic.

Article Quatre

Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni garde manger, ni linge, ni aucun autre objet.

Toutefois les vases à fleurs et les caisses à fleurs seront tolérés à la condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.

Article Cinq

Chaque propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ou celui des personnes de sa famille, des gens à son service, des visiteurs et en général de toutes personnes dont il est responsable.

Il ne pourra faire ou laisser faire dans les appartements aucun bruit anormal de quelque genre que ce soit ni fendre ou casser du bois ou du charbon.

Les pianos, phonographes ou appareils haut parleur ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres propriétaires, en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier en se basant sur les règlements de police et de vigueur.

Les animaux ne seront tolérés qu'à la condition expressé de n'apporter aucun trouble de jouissance à tel ou tel occupant, le syndic ayant qualité pour prendre toutes décisions à cet égard.

Les tapis et habits ne pourront être secoués ou

brossés par les fenêtres après neuf heures du matin.

Article six

Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les locaux lui appartenant et leurs dépendances

Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets et chasse d'eau de ses locaux, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable, ce dernier devra en outre payer l'excédent de consommation d'eau qui en résulterait.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation des eaux, si le syndic prévient de la nécessité de cette précaution.

Article Sept

Chaque propriétaire devra faire ramoner les cheminées servant à son appartement chaque fois qu'il sera nécessaire et notamment en fin de jouissance de chaque locataire ou sous locataire, et ce, au moins une fois par an.

Article Huit

Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours.

Ils devront, si besoin est donner accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux.

Ils devront aussi faire place nette, à leur frais de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc....)

Article Neuf

Le propriétaire de chaque appartement, logement ou autre local pourra en modifier la disposition intérieure; mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la direction et la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes dispositions utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne devra placer dans son appartement ou logement aucun objet (coffre fort ou autre) dont le poids excéderait la limite de charge déterminée par l'architecte.

Il sera seul responsable des détériorations ou dé-

gâts qui pourraient se produire du fait des travaux ou installations effectués par lui.

Il est spécifié que le propriétaire du lot numéro douze à un droit de passage avec l'immeuble voisin numéro 33 rue Jonquoy, passage situé entre les water-closets au rez-de-chaussée sur cour et le lot numéro quinze. Au cas où ce passage viendrait à être supprimé, le propriétaire du lot numéro douze devra reconstruire le mur mitoyen à ses frais.

Article Dix

Les portes palières, les fenêtres sur rue et sur cour et leurs abat jour, jalousies, persiennes, volets, garde corps, barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires et d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des appartements quoique propriété particulière ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme, leur couleur, que dans les conditions prévues ci-après pour les choses communes.

Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son appartement sur rue et sur cour des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à un modèle uniforme adopté par le syndic.

Article Onze

Les propriétaires des différents lots ne pourront les aliéner qu'en totalité mais ils pourront les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et moeurs.

La location ou sous location en meublé de tout ou partie sera tolérée, mais à la condition expresse que les locataires ou sous locataires soient de bonne vie et moeurs qu'ils observent, en ce qui les concerne, le présent règlement et que les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Les caves ne pourront être louées qu'aux personnes propriétaires d'un appartement ou locataires d'un appartement ou autre local dans l'immeuble.

Les actes d'aliénation et les baux devront contenir la déclaration par les acquéreurs ou locataires qu'ils reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement et qu'ils s'obligent à l'exécuter sous peine de tous dommages intérêts (et de résiliation de leur bail, en ce qui concerne les locataires).

Spécialement les actes d'aliénation devront contenir l'engagement de l'acquéreur de se soumettre à toutes les clauses et conditions du présent règlement et à celles de

toutes décisions collectives des co-propriétaires régulièrement prises en assemblée générale.

D'autre part, les règles ci-après seront de plein droit applicables lors de l'aliénation d'un lot consentie par l'un des co-propriétaires en ce qui concerne le règlement des charges :

1^o- Le fonds de roulement dont il sera ci-après parlé sous l'article 25 et toutes provisions pouvant avoir été versées en exécution des décisions prises par l'assemblée générale des co-propriétaires, notamment en vue de faire exécuter des travaux ne seront pas remboursés au vendeur, mais transférés au nom de l'acquéreur dans la comptabilité du syndic, tous règlements nécessaires à ce sujet devant avoir lieu directement entre le vendeur et l'acquéreur.

2^o- L'acquéreur deviendra responsable des charges ou autres sommes pouvant être dues à la co-propriété par le vendeur ou engagées en conformité de décisions prises par l'assemblée générale des co-propriétaires, sauf comptes et prorata à établir et régler directement entre les parties d'après la date fixée pour l'entrée en jouissance.

Toutefois, le syndic sera tenu d'indiquer sous sa responsabilité, dans la huitaine de la demande qui lui en sera faite, soit par le vendeur soit par le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente, quelle est l'importance des charges arriérées dues par le vendeur et quelle est la provision qu'il y a lieu de prévoir pour faire face approximativement en considération de la date prévue pour l'entrée en jouissance, en paiement de la quote part incombant au vendeur dans les charges et dépenses du semestre en cours ou engagées en conformité des décisions de l'assemblée générale des co-propriétaires et la responsabilité de l'acquéreur se trouvera alors limitée aux sommes qui auront été ainsi indiquées par le syndic.

Article Douze

Chaque propriétaire restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers les propriétaires des autres lots des agissements des occupants sauf son recours contre ces derniers.

Toute contravention au présent règlement par un locataire ou sous locataire pourra donner lieu à des dommages intérêts non seulement contre les locataires (indépendamment s'il y a lieu de la résiliation de la location) mais encore contre le propriétaire de l'appartement occupé par ce locataire ou sous locataire.

Article Treize

Toutes tolérances au sujet des prescriptions ci-

dessus édictées, quelles aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme des modifications ou suppressions de ces prescriptions.

Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police de voirie, et en outre, d'une façon générale tous les usages d'une maison bien tenue.

II - Concernant les parties de propriété commune :

Article Quatorze

Les parties de l'immeuble ci-dessus désignées dont la propriété est commune entre les propriétaires d'appartements, logements ou autres locaux privatifs devront être maintenus libres en tous temps et aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibule, paliers, escaliers, couloirs et la cour, ni y laisser séjourner ou déposer un objet quelconque tel que vélo, moto, etc... ni y laisser effectuer aucun travail de ménage, tel que nettoyage, lavage ou étendage du linge, lavage ou brossage de meubles, tapis, literies, habits, chaussures, lavage de fûts, de bouteilles, cardage de matelas et L'accès des toitures sera strictement interdit à toute personne en dehors des nécessité du service.

Article Quinze

L'eau de la concession sera mise à la disposition des propriétaires.

Chaque propriétaire pourra faire installer à ses frais s'il n'en existe pas encore dans son appartement ou autre local privatif, un compteur divisionnaire destiné à constater sa consommation particulière, tous les frais concernant cette installation en ce compris branchement, compteur etc... seront à la charge exclusive dudit propriétaire.

A tous moments et sauf le cas où il aurait été décidé par mesure générale dans l'immeuble que tous les locaux seront pourvus d'un compteur divisionnaire, chaque propriétaire aura la faculté de faire supprimer son compteur pour revenir à une participation générale comme il sera dit ci-après.

S'il existe des compteurs divisionnaires pour tous les locaux, chaque propriétaire supportera le coût de sa consommation d'après les indications de son compteur particulier et l'excédent de la consommation d'après le compteur général, ensemble les frais de location et entretien dudit compteur général et les frais de relevé des compteurs divisionnaires seront portés aux charges communes.

Tant qu'il n'existera pas de compteurs divisionnaires dans tous les locaux, il sera procédé de la manière suivante :

a) La consommation d'eau pour la concierge et les services généraux de l'immeuble sera censée être à forfait de cinq pour cent de la consommation d'eau générale, et en conséquence le coût de la consommation d'eau sera à concurrence de cinq pour cent portée aux charges générales avec les frais de location et entretien du compteur principal et les autres dépenses considérées comme faites dans un intérêt général.

b) Les propriétaires possédant des compteurs divisionnaires paieront le coût de leur consommation d'après les indications de leurs compteurs outre les frais de location à leur charge personnelle, chacun pour ce qui le concerne et les frais de relevé des compteurs divisionnaires seront partagés entre les différents propriétaires ayant des compteurs divisionnaires.

c) Et le surplus de la consommation d'eau sera partagé entre les propriétaires n'ayant pas de compteur divisionnaire, en proportion du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans les choses communes de l'immeuble.

Le prix de l'eau sera bien entendu, celui de la compagnie des Eaux, augmenté de toutes taxes et autres frais en sus à la Compagnie concessionnaire.

Le syndic fera les avances nécessaires pour régler les dépenses afférentes à l'usage de l'eau au moyen de fonds de roulement dont il sera ci-après parlé, il se fera rembourser d'après les principes ci-dessus établis.

Article Seize

Les escaliers ne pourront être utilisés pour monter des bicyclettes et les voitures d'enfants.

Aucune livraison ne devra être faite après dix heures du matin.

Article Dix-sept

Les parties de propriété commune ne pourront être modifiées dans leur aspect, sans le consentement des trois quarts des voix des propriétaires de l'immeuble, comme il est dit sous l'article 46 ci-après.

Aucune modification pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires sauf ce qui a été prévu à l'article

CHAPITRE SECOND

=====

SERVICE DE LA MAISON - CHARGES COMMUNES
RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - Service de la maison - Concierge

Article Dix-huit

Le service de la maison sera assuré par un concierge, qui sera choisi par le syndic, dont il sera parlé ci-après.

Le concierge ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié après un simple préavis d'un mois, par lettre recommandée (sauf exécution de toute disposition légale contraire) et de ne pouvoir renoncer à son emploi que conformément aux usages.

Toutefois la suppression du concierge pourra être décidée par vote de l'assemblée générale dans les conditions prévues aux articles ci-après.

Article Dix-neuf

Il sera logé et éclairé gratuitement dans les locaux établis à cet effet.

Il sera rétribué conformément à l'usage des lieux et aux prescriptions légales et son salaire sera payé par les soins du syndic.

Il ne pourra sous louer

Il ne pourra exercer dans les locaux mis à sa disposition, aucune profession apportant une gêne à l'exercice de ses fonctions ou pouvant occasionner un encombrement de la loge.

Il ne pourra apposer aucune plaque ou avis pour attirer ou enseigner sa clientèle ou celle de son conjoint.

Article Vingt

Le concierge montera le courrier et les menus paquets selon les usages à Paris, et au moins deux fois par jour.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers et des escaliers.

Il assurera également les services communs d'enlèvement des ordures ménagères.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes et surveillera la bonne tenue de l'immeuble.

Il fermera la porte d'entrée à vingt deux heures au plus tard, sauf les exceptions d'usage et, d'une manière générale, se conformera aux règlements de police en vigueur.

Il répondra conformément à l'usage à la sonnerie mandant l'ouverture d'une porte fermée.

Il sera dépositaire des clefs des installations d'eau, de gaz, d'électricité, afin de pouvoir intervenir sans délai en cas d'accident, vider les eaux des colonnes montantes en cas de gelées etc...

Il effectuera chaque fois qu'il sera nécessaire le nettoyage de la cour.

Il entretiendra en parfait état de propreté et nettoyage, les glaces, cuivres, escaliers, paliers, corridors, tapis, water closets et toutes les parties communes.

S'il le faut, les occupants seront tenus de lui laisser traverser leurs locaux pour qu'il puisse procéder à ces entretiens et nettoyage.

Il devra satisfaire aux lieux et places des propriétaires et occupants de l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police, auxquelles ces propriétaires et occupants pourraient être tenus mais seulement pour les parties communes dudit immeuble et leurs abords extérieurs.

D'une façon générale, le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il exécutera les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt général. En cas d'urgence (accident, incendie, formalités à remplir immédiatement) il devra rendre compte sans délai au syndic et provoquer des ordres.

Article Vingt et un

Si un propriétaire l'en charge, le concierge pourra faire visiter les appartements à louer, occupés ou non et percevoir les loyers.

Dans ce cas, le syndic n'aura pas à intervenir et, en cas de négligence ou de faute commise, n'encourra aucune responsabilité, le concierge étant considéré comme mandataire direct du propriétaire, qui dispose de ces locaux. Il en sera de même pour tout service particulier, étranger à l'immeuble et à l'intérêt général, qu'un propriétaire demanderait au concierge et que celui-ci ne pourra, au surplus assurer que dans les limites des loisirs que lui laisseront ses fonctions.

Tous services particuliers étrangers à l'intérêt général des propriétaires, tels que location ou vente de son appartement, visite, réception de colis ou autre objet, garde de clefs, paiement de notes et factures, encaissement de loyers etc... qu'un propriétaire aurait demandé au concierge n'entraîneront ni intervention ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires, ni du syndic, le concierge étant dans ce cas considéré comme mandataire du propriétaire en question.

Il est fait remarquer ici que la loge est occupée actuellement par une gardienne qui doit assurer le nettoyage des parties communes et la sortie des poubelles et que des boîtes aux lettres sont placées dans le vestibule de l'immeuble à la disposition des locataires ou co-propriétaires. Toute modification au statut actuel pourrait être décidée par une assemblée générale votant à la majorité tel que cela est prévu plus loin.

II - Charges communes

Article Vingt-deux

Les charges communes comprendront d'une façon générale tous les frais de réparations, d'entretien, de consommation et de gestion se rapportant aux parties communes de la maison et toutes dépenses d'amélioration et autres frais dans un intérêt commun.

Article Vingt-trois

Les charges communes comprendront notamment, sans que l'énumération en soit limitative, celles qui vont ci-après être indiquées.

1^o- Les impôts - Contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même, tant que les services des contributions ne les aura pas réparties entre les propriétaires, les impôts contributions et taxes de toute nature auxquels sont assujetties les parties de propriété particulière, chaque propriétaire conservant cependant à sa charge d'office les impôts ou taxes incombant aux locataires dans les immeubles parisiens.

2^o- Entretien - Réparations - Les frais d'entretien, de nettoyage, de ravalement, de peinture, de réparations grosses ou menues, concernant les parties de propriété commune ou à effectuer dans l'intérêt commun y compris les frais de travaux de peinture autres, à effectuer en commun, ainsi qu'il a été dit à l'article 10 ci-dessus, mais non compris les frais occasionnés par le fait ou la négligence d'un occupant ou des personnes dont il serait responsable, ces frais devant rester à la charge exclusive dudit occupant.

3^o- Matériel et consommation - Les dépenses d'achat et de renouvellement du matériel et des produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble par le concierge et pour le service des ordures ménagères.

Les frais afférents à la distribution du gaz dans l'immeuble en tant qu'ils constituent une charge générale.

Les frais d'éclairage des parties communes de l'immeuble: entrée, locaux du concierge, couloirs, escaliers caves, ainsi que tous les frais d'abonnement et de relevé correspondants.

Les frais et dépenses concernant la consommation d'eau de l'immeuble en ce qui concerne les sommes à porter aux charges communes, en conformité des stipulations de l'article 15 ci-dessus.

4^o- Honoraires - Salaires - Les honoraires du syndic et ceux de l'architecte et de toutes autres personnes les gages du concierge, et toutes les dépenses concernant ce dernier (Sécurité Sociale, caisse de compensation etc..)

les pourboires donnés aux ouvriers etc....

5°- Assurances - Les primes, cotisations occasionnées par les assurances de toute nature contractées en commun (assurance incendie, accidents et de responsabilité civile, assurance contre les dégâts des eaux, les bris de glace, le vol etc...

Article Vingt-quatre

Les charges communes seront supportées par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée plus haut quand bien même certaines choses communes seraient plutôt à l'usage de certains propriétaires qu'à celui des autres.

D'autre part, il demeure stipulé que les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui, il en serait de même par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble, ou de surprime d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant

Article Vingt-cinq

Le paiement des charges communes sera effectué par le syndic, au fur et à mesure de leur exigibilité au moyen d'un fonds de roulement dont le montant provisoirement fixé à cent francs par millièmes de co-propriété, sera s'il y a lieu modifié par l'assemblée générale dont il sera parlé ci-après.

Le fonds de roulement sera versé au syndic par chaque propriétaire proportionnellement à sa part de propriété dans les parties communes au moment de l'acquisition.

Les comptes seront arrêtés par semestre, fin Avril et fin Octobre de chaque année.

Dans les six semaines qui suivront l'expiration de chaque semestre, le syndic adressera à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du semestre précédent et chaque propriétaire devra dans la quinzaine qui suivra la réception de ce relevé rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge de manière à reconstituer le fonds de roulement intégralement.

L'Assemblée générale pourra décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, ravalement etc...) l'assemblée générale déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Article Vingt-six

La paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par les privilèges institués par l'article II de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, ~~modifié par le décret loi du vingt neuf Novembre mil neuf cent trente neuf~~, portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'exercice de ce privilège aura lieu dans les conditions prévues aux termes dudit article II de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret loi du vingt neuf Novembre mil neuf cent trente neuf.

Eventuellement le recouvrement des charges dues par les co-propriétaires bénéficiera de toute autre privilège et de toutes nouvelles dispositions légales qui pourraient être prises dans l'avenir.

III - Risques civils - Assurances

Article Vingt-sept

La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des propriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue risques civils et autres cas de poursuite en dommages intérêts incombera à tous les propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée ci-dessus.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel ou qui lui serait personnellement imputable.

Article Vingt-huit

Il sera pourvu à l'assurance de l'ensemble de l'immeuble par les soins du syndic. Cette assurance sera faite à une ou plusieurs compagnies ou sociétés solvables choisies par le syndic, contre l'incendie, les accidents causés par la foudre, le gaz, l'électricité, les accidents aux propriétaires ou occupants, au concierge, aux ouvriers embauchés par le syndic, aux tiers, notamment les accidents causés par la gelée ou par l'eau et en général contre tous risques que le syndic ou l'assemblée générale estimerait devoir couvrir.

Ces assurances seront faites tant pour les parties d'immeuble communes que pour celles appartenant exclusivement à chaque propriétaire pour une somme déterminée par le syndic, sous le contrôle de l'assemblée générale.

Les frais et primes de ces assurances seront acquittés par le syndic et remboursés par les propriétaires comme les autres charges communes dont il a été question ci-

dessus.

Chaque propriétaire aura le droit de demander au syndic la délivrance, à ses frais, d'une copie des polices d'assurances.

Article Vingt-neuf

Chaque occupant devra faire assurer contre l'incendie et l'explosion à une compagnie française notoirement solvable le mobilier lui appartenant dans l'immeuble ainsi que le recours des voisins, acquitter exactement les primes et cotisations et justifier du tout au syndic à toute réquisition de ce dernier.

Il pourra en outre contracter à son profit, et à ses frais, toutes assurances complémentaires contre l'incendie, que bon lui semblera ainsi que toutes assurances contre tous autres risques, mais il sera seul tenu d'en acquitter les frais, primes et cotisations.

Article Trente

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic.

Toutefois, si ces indemnités sont supérieures à la somme de deux cent mille francs, le syndic devra au préalable réunir dans la forme prévue ci-après une assemblée générale des propriétaires qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

Article Trente et un

Si le sinistre est partiel le syndic consacrera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des parties sinistrées et si cette indemnité est insuffisante il répartira la dépense complémentaire entre chacun des propriétaires, dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble telle qu'elle est déterminée plus haut.

Article Trente-deux

Si le sinistre est total et s'il a détruit une portion d'immeuble représentant les trois quarts de la valeur de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction, conformément à l'article 12 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires convoqués et votant dans les formes prévues au chapitre 33 ci-après, en décide autrement (sauf ce qui sera dit sous l'article suivant)

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaire, dans la proportion de leurs droits sur les parties communes, telles qu'ils sont déterminés ci dessus et il devra être acquitté dans les trois mois de la demande

du syndic qui déterminera ce supplément.

A défaut de paiement dans les trois mois, les intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France courront à partir de l'expiration dudit délai.

Il sera loisible à chaque propriétaire, mais en agissant individuellement et pour son seul compte, et sans opposition possible du syndic ou des autres propriétaires de s'affranchir de l'obligation de la reconstruction en cédant à un autre propriétaire ou même à un tiers ses droits dans l'immeuble, mais à la charge, bien entendu, par cet acquéreur de verser au syndic la part incombant audit acquéreur dans le supplément des frais de reconstruction, avant de pouvoir verser entre les mains de son vendeur quoi que ce soit de son prix d'acquisition, et de se conformer à toutes les clauses du présent règlement.

Article Trente-trois

Au cas où l'assemblée générale déciderait la non reconstruction de l'immeuble, les propriétaires qui n'auront pas pris part au vote ou qui auront voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderont, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième experts pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année et portera intérêt au taux des avances sur titres de la Banque de France payable en même temps que chaque fraction en principal.

Article Trente-huit

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures. Il devra être à même, six semaines après l'expiration de chaque semestre, de donner à chaque propriétaire qui en fera la demande, un état de situation de trésorerie et de gestion; il devra des comptes annuellement à l'assemblée générale des propriétaires.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale ainsi qu'il est dit ci-après, et tenir un registre de ses délibérations.

Article Trente-neuf

Le syndic fera exécuter toutes réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires tant

qu'elles ne dépasseront pas un chiffre provisoirement fixé à cinquante mille francs,

Au dessus de la somme fixée ci-dessus, l'autorisation de l'assemblée générale des propriétaires sera nécessaire.

En cas d'urgence, le syndic pourra faire exécuter tous travaux autres que ceux de menu entretien, mais à charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires.

Il exercera, le cas échéant toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des propriétaires dans les dépenses et charges communes.

Il représentera pour toutes les questions d'intérêt commun l'ensemble des co-propriétaires, mais les instances ou poursuites ne pourront être exercées qu'en conformité des décisions de l'assemblée générale.

II - ASSEMBLEES GENERALES

Article Quarante

Les co-propriétaires de l'immeuble se trouveront former une association dite syndicat, tant pour la gestion de leurs intérêts communs que pour l'exécution des actions judiciaires les concernant, conformément à l'article 7 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.

Ils se réuniront en assemblée générale obligatoirement au moins une fois chaque année sur la convocation qui leur sera faite par le syndic, et, de plus facultativement à toute époque et chaque fois que besoin sera, sur convocation du syndic.

Celui-ci ne pourra se refuser à convoquer une assemblée générale, si la demande en est faite par un ou plusieurs des co-propriétaires possédant au moins deux cents/millièmes des parties communes.

Si le syndic ne convoquait pas l'assemblée générale dans les six premiers mois de chaque année et chaque fois qu'il en aurait été requis, comme il vient d'être indiqué, il serait considéré comme démissionnaire et il sera pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée à la diligence de l'un quelconque des propriétaires.

Article Quarante et un

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu à Paris, elles devront être mises à la poste à Paris au moins dix jours avant la date de la réunion elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour. En cas d'urgence, ce délai serait réduit à cinq jours.

Les assemblées générales se tiendront à Paris, chez le syndic ou en tout autre endroit désigné par lui.

En cas de convocation à la requête de l'un des propriétaires par suite du décès, démission, carence du syndic, la réunion aura lieu dans l'immeuble, au besoin dans la loge du concierge.

Article Quarante-deux

En cas de mutation de propriété les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile qu'il avait élu tant que le syndic n'aura pas été directement avisé de la mutation.

En cas d'indivision pour la propriété d'un appartement ou autre local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au dernier domicile connu ou par lui élu de l'ancien propriétaire de l'appartement ou local en question.

Si une société est propriétaire de l'un des lots composant l'immeuble elle sera valablement représentée par l'un de ses gérants ou par le président du conseil ou le Directeur général, s'il s'agit d'une société anonyme.

Si l'un des lots appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre personne pour la nue propriété l'usufruitier sera seul convoqué aux assemblées générales et aura seul le droit d'agir ou de voter sauf convention contraire entre lui et le nu-propriétaire dûment signifiée au syndic.

Article Quarante-trois

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront le droit de se faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial pour l'assemblée convoquée. Ce mandataire devra être l'un des propriétaires ou être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée, en aucun cas il ne pourra être un locataire d'un appartement de l'immeuble.

Article Quarante-quatre

Il sera dressé une feuille de présence des propriétaires présents à l'assemblée et de ceux qui y sont représentés au moyen de pouvoirs.

Cette feuille de présence indiquera les noms, pré-noms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le montant des millièmes de propriété des parties communes possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale sera ouverte sous la présidence provisoire du syndic. Le président provisoire certifiera exacte la feuille de présence, qui sera mise à la disposition de l'assemblée avant tout vote.

Les propriétaires représentant par eux mêmes et comme mandataire la fraction la plus importante de l'immeuble (le plus grand nombre de millièmes) et sur leur refus, les suivants jusqu'à acceptation, seront appelés comme scrutateurs.

L'assemblée statuera sur l'admission des mandataires qui ne seraient pas eux-mêmes propriétaires. Elle procédera ensuite à l'élection de son président, qui, sauf décision contraire sera le syndic. Le Président et les scrutateurs désigneront le secrétaire.

Article Quarante-cinq

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour de la convocation. Elles seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé des membres du bureau, tout propriétaire aura droit de prendre communication de ces procès-verbaux ou d'en demander copie au syndic. Les décisions régulièrement prises obligeront les absents et les dissidents, elles leur seront envoyées sous plis recommandés, certifiées par le syndic ou par l'un des membres du bureau.

Article Quarante-six

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée devra réunir un nombre ayant voix délibérative supérieur à la moitié des propriétaires et représentant ensemble plus de la moitié des millièmes de co-propriété dans les choses communes. Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée sera convoquée à quinze jours au moins d'intervalle, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement quelque soit le nombre des propriétaires et des millièmes représentés.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils auront de millièmes de co-propriété dans les choses communes, en vertu du présent règlement.

Toutefois, un quorum irrévocable comprenant les deux tiers des propriétaires et représentant ensemble plus de deux tiers des millièmes de co-propriété dans les choses communes, est indispensable et une majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour toutes les décisions concernant :

- 1°- des constructions, des transformations ou de modifications du gros oeuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble.
- 2°- Des modifications au présent règlement,
- 3°- Des travaux et réparations non indispensables

4°- La constitution de fonds de réserve.
En cas de partage des voix, la majorité en nombre sera prépondérante, dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la voix du Président, si celui-ci est un propriétaire ou à défaut la voix du plus âgé des propriétaires assistant en personne à la séance, sera prépondérante.

Il est rappelé que l'unanimité absolue est exigée pour toutes modifications de la ventilation des millièmes de co-propriété dans les choses communes et pour toutes modifications pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble (voir le chapitre afférent à la division de l'immeuble et l'article 17 paragraphe 2 du présent règlement).

Si l'assemblée générale des co-propriétaires était appelée à prendre une décision comportant une modification des stipulations du présent acte, une copie du procès-verbal de la délibération subirait les mêmes formes légales de dépôt, d'enregistrement, d'énonciation dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de transcription que celles revêtues par le présent règlement avec lequel cette décision ferait corps.

Article Quarante-sept

L'Assemblée générale annuelle a pour mission notamment d'examiner les comptes de gestion du syndic, de les approuver ou redresser et de nommer un nouveau syndic s'il y a lieu.

Article Quarante-huit

Les assemblées générales ont à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du syndic, elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants; d'une manière générale, elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti et elles décident souverainement sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble.

CHAPITRE QUATRIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

Article Quarante-neuf

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi et aux usages.

Article Cinquante

En exécution de l'article 8 de la loi du vingt-huit Juin mil neuf cent trente huit, les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à

deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée générale des propriétaires convoquée au besoin à cet effet, et l'autre par le ou les propriétaires soulevant la contestation avec adjonction s'il y a lieu, d'un tiers arbitre, qui à défaut d'accord sur son choix sera désigné par ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de la Seine, à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de décès, refus ou empêchement de l'un des deux arbitres il serait procédé à son remplacement par la partie l'ayant originairement désigné, cette nomination devant intervenir sans délai.

Faute par l'une des parties de désigner son arbitre et quinze jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera procédé à la nomination dudit arbitre, par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine ainsi qu'il a été prévu pour la désignation éventuelle d'un tiers arbitre.

En cas de refus, empêchement ou décès de l'arbitre désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, soit comme premier arbitre soit comme tiers arbitre il sera procédé à son remplacement de la même manière.

Si pour une raison majeure, la désignation des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et 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 propriétaires seront tenus de faire exécuter les sentences arbitrales comme jugement en dernier ressort, sans pouvoir interjeter appel, ni se pourvoir contre elle en cassation ou en requête civile.

Le tout sauf disposition contraire des lois en vigueur.

Article Cinquante et un

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées aux termes du présent acte, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreinte pourra être intentée au nom des co-propriétaires par le syndic, pour ce préalablement et spécialement autorisé.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a pas cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de l'exécuter.

Cette mise en demeure résultera soit de l'envoi

sous pli recommandé avec accusé de réception, d'un extrait de la délibération autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée soit au moyen de toutes significations ou actes extra-judiciaires.

Au cas où le fauteur de troubles serait un locataire, celui-ci ne pourrait être responsable personnellement ni mis en cause par les autres propriétaires, l'action devant être dirigée contre le propriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer un recours contre son locataire, s'il y a lieu).

Le syndic touchera seul, sur une simple quittance le montant des dommages intérêts ou astreinte auxquels l'un des propriétaires aurait été condamné.

Ce montant, au cas où la condamnation serait prononcée à titre pénal, c'est à dire sans qu'il y ait préjudice matériel à réparer, pour lequel les fonds seraient employés, sera réparti entre les co-propriétaires à l'exception de celui qui aurait été condamné dans la proportion des droits de co-propriété de chacun dans les parties communes.

Article Cinquante-deux

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires, même futurs des lots de l'immeuble dont il s'agit et pour tous leurs ayants droit.

En conséquence et conformément à l'article trois de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, il sera transcrit au neuvième bureau des hypothèques de la Seine.

En outre, il sera inséré en entier dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété concernant les locaux et appartements dépendant dudit immeuble, à moins que les acquéreurs ou autres parties intéressées ne reconnaissent en avoir une expédition ou une copie conforme en leur possession.

Le syndic devra être avisé de toutes les mutations en particulier, il devra être prévenu de toutes les mutations à titre onéreux et sera autorisé à se présenter au rendez-vous de signature et à formuler toutes oppositions au paiement du prix entre les main d'un vendeur qui resterait débiteur de la totalité ou d'une fraction des charges de co-propriété lui incombant, sans que cette stipulation et cette faculté d'opposition porte atteinte aux règles qui ont été prévues ci-dessus sous l'article onze au sujet de la responsabilité de l'acquéreur.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de co propriété, les parties devront faire élection de domicile attributive de juridiction dans le sens de l'article III du

Code Civil, à Paris, dans l'immeuble présentement divisé, c'est à dire pour chaque propriétaire dans la portion d'immeuble lui appartenant, quand il sera occupant et dans le cas contraire dans la loge du concierge.

F R A I S

Article Cinquante-quatre

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront avancés par Madame DUBOIS et remboursés par chacun des acquéreurs des lots formés dans la proportion du nombre de millièmes attachés à ce lot.

Fait en un seul original destiné à être déposé au rang des minutes de Me BOURDEL notaire à Paris, -

Paris, le 3 Novembre 1954

COPIE AUTHENTIQUE
08 décembre 2011

MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION
(Immeuble du 35 rue Jonquoy 75014 PARIS)

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE HUIT DÉCEMBRE

Me Vincent TARDY-PLANECHAUD, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Sophie BOURDON CERUBINI et Vincent TARDY-PLANECHAUD, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à HOUDAN (Yvelines) 12-14, rue du Mont Rôti.

A reçu le présent acte authentique contenant **MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.**

A LA REQUETE DE :

Le SYNDICAT des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75014), 35 rue du Jonquoï, représenté par le Cabinet DEFFORGE IMMOBILIER sis à PARIS (75014) 11 boulevard Brune, agissant en qualité de SYNDIC DE COPROPRIETE.

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 30 juin 2011

Représenté par Madame Diane DEFFORGE gérante du cabinet en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à PARIS du 3 aout 2011.

Spécialement habilité en vertu de la 7^{ème} résolution de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 16 mars 2010, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Madame Diane DEFFORGE , à ce non présente mais représentée par :
Mademoiselle Jennifer DAINCHE clerc de notaire domiciliée professionnellement à HOUDAN (78550) 12-14 rue du Mont Rôti en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 03 aout 2011, ci-annexée.

LEQUEL a tout d'abord exposé ce qui suit :

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 16 mars 2010 la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix a approuvé cette modification.

La copie du procès-verbal de cette assemblée est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par Madame Diane DEFFORGE le 2 aout 2011, dont une copie est demeurée ci-annexée.

CECI EXPOSE il est passé à l'établissement du modificatif de l'état descriptif de division objet du présent acte.

CERTIFICAT DE NON PERIL

Préalablement au modificatif de l'état descriptif de division, objet des présentes, il est ici précisé que le notaire associé soussigné a obtenu :

- la liste des immeubles déclarés en péril dans le 14^{ème} arrondissement ci-jointe et annexée, de laquelle il résulte que l'ensemble immobilier objet des présentes n'est pas concerné par un arrêté de péril.

1) - CREATION DU LOT NUMERO 17 :

Il est créé à partir des parties communes, un nouveau lot 17 dont la désignation est la suivante:

LOT NUMERO DIX SEPT (17):

Au rez-de-chaussée, dans la cour à gauche, un local à usage de débarras

Et les **5 / 1 049** des parties communes générales **5 / 1 049**

En conséquence de la création de ce nouveau lot, les quotes-parts des parties communes générales s'exprimeront dorénavant en 1 049^{ème}

MODE DE CALCULS

Les tantièmes du nouveau lot 17 ont été calculés au prorata de la superficie du nouveau lot 17, de celle du lot 15 auquel il sera matériellement rattaché et des quotes-parts de parties communes affectées au lot 15.

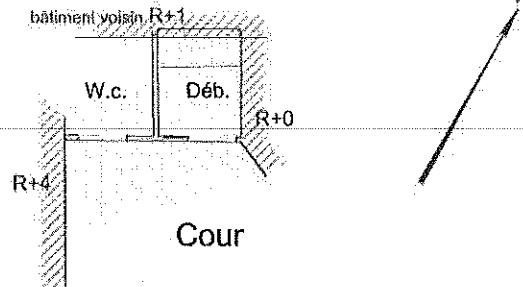
NOTA :

Les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties en l'absence de bornage contradictoire avec les riverains.
La désignation des pièces correspond à celle constatée sur site, sans étude juridique.
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.

Rez-de-Chaussée

Situation ancienne

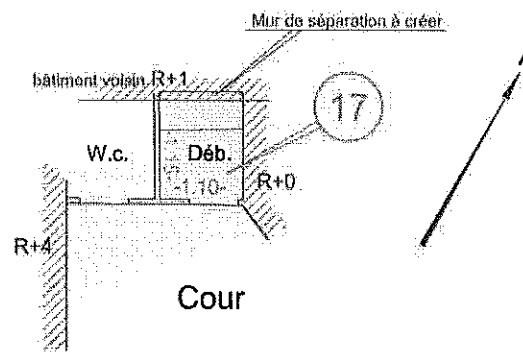
côté rue Jonquoy



Rez-de-Chaussée

Situation nouvelle

côté rue Jonquoy



Echelle : 1/100

Dossier : CC110146

Plan : MOD-V01-P01

Date : 11/07/2011