

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDe 225 Avenue du Président Wilson
93210 LA PLAINE SAINT DENIS

Me Florence LOUIS

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Mme Marie-Thérèse SZEWEZUK

DniD es-qualité de curateur à
la succession de V. BOUDJETAÏ

Avocat

Adresse des biens vendus :

225 Avenue du Président Wilson
93210 LA PLAINE SAINT DENIS

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

30 000 €

Audience d'orientation :

— Mardi 18 février 2025
—
—
—
—
—

Audience d'adjudication :

—
—
—
—
—
—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson

- **UN APPARTEMENT de 22,42 m², escalier B, 4^{ème} étage, porte face à droite se composant de : hall d'entrée, douche, cuisine et chambre.**
- **UN WC sur le palier porte à gauche.**

LES BIENS SONT LIBRES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson, représenté par son syndic, le Cabinet A.M.C

Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 180.800 €, dont le siège social est sis à AUBERVILLIERS (93300), 26 Rue des Noyers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 518 512 074, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Florence LOUIS**, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO, Avocat au Barreau de Seine-Saint-Denis, demeurant 3 Rue Charles Auray – 93500 PANTIN, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Eric SIMONNET**, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS, Palais PARIS E 839.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 8 novembre 2023 signifié les 17 janvier 2024 et 22 février 2024 et devenu définitif, ayant condamné Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK et la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES en qualité de curateur à la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson les sommes de :

- 10.198,980 € à titre d'arriéré de charges de copropriété selon décompte arrêté au 1^{er} janvier 2023, appel provisionnel du 1^{er} trimestre 2023 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 28 février 2022,
- 800 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- ainsi que les entiers dépens.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a,

- ❖ suivant acte de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 24 septembre 2024 fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Le Directeur des Services Fiscaux chargé de la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

Les Ellipses – 3 Avenue du Chemin de Presles – 94417 SAINT MAURICE CEDEX, en qualité de curateur à la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI, né le 11 octobre 1933 à ALGER (Algérie), et décédé le 5 juillet 2013 à AKBOU (Algérie)

En vertu d'une ordonnance rendue par la 1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 9 juin 2022

- ❖ suivant acte de la SAS ACTALAW, Commissaires de Justice à CHALON SUR SAONE (71), en date du 30 octobre 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK épouse de Monsieur Robert Claude BILLEBAUD

Née le 18 mars 1936 à MONTAUBAN-DE-PICARDIE (80)

De nationalité française

Demeurant chez Monsieur Dominique COURTOIS, 172 Route Lamartine-Collonge - 71960 PRISSE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, la somme de :

- 1- la somme de **DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (10.198,98 €)** à titre d'arriéré de charges de copropriété arrêté au 1^{er} janvier 2023, appel provisionnel du 1^{er} trimestre 2023 inclus
..... 10.198,98 €
- 2- les intérêts au taux légal courus du 28 février 2022 au 22 avril 2024
..... 546,95 €
- 3- la somme de **HUIT CENTS EUROS (800 €)** sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
..... 800,00 €
- 4- les intérêts au taux légal sur la somme de 800 € courus à compter du 8 novembre 2023, date du jugement, jusqu'au 22 avril 2024
..... 36,04 €
- 5- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme totale de 10.998,98 € à compter du 23 avril 2024 jusqu'au jour du parfait paiement
..... POUR MEMOIRE
- 6- les dépens
..... POUR MEMOIRE

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE : 11.581,97 €

(ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES)

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Seine Saint Denis le 12 novembre 2024 Volume 9304P01 2024 S numéro 415 (RPO du 2 décembre 2024 2024 D numéro 47845) et numéro 416.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 18 FEVRIER 2025 à 9 HEURES 30.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à SAINT DENIS LA PLAINE (93210), 225 Avenue du Président Wilson, cadastré Section CK numéro 11 pour une contenance de 15a 54ca.

DESIGNATION DES BIENS :

➤ LOT NUMERO 17 :

Dans le bâtiment A, au 4^{ème} étage, escalier B, porte droite, un appartement comprenant : entrée, une pièce et une cuisine sur l'avenue, un débarras, salle d'eau.

Et les 105/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

➤ LOT NUMERO 18 :

Dans le bâtiment A, au 4^{ème} étage, escalier B, porte gauche : un water-closet.

Et les 4/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

La description des biens a été reprise dans les titres de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif des biens saisis dressé par Maître Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93110), en date du 19 novembre 2024, joint en annexe, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques établi par la société ARIANE ENVIRONNEMENT le 19 novembre 2024, à savoir :
 - le certificat de superficie : 22,42 m²,
 - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
 - le constat de risque d'exposition au plomb,
 - le diagnostic de performance énergétique,
 - l'état de l'installation intérieure de gaz,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
 - l'état des risques et pollutions.

Il est ici précisé que les biens objet de la présente procédure de saisie immobilière sont libres.

2. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD - HPUC, Géomètre-Expert, lesquels seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.

OBSERVATIONS

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1^{er} août 1983 publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 26 septembre 1983 Volume 4112 numéro 2.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 28 octobre 1987 Volume 1987 P numéro 5707,

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIRAVAUD, Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 24 février 1989, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 7 avril 1989 Volume 1989 P numéro 2050,

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEDUC, Notaire à PARIS, le 27 octobre 2005, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 10 novembre 2005 Volume 2005 P numéro 7763,

- aux termes d'un acte reçu par Maître ABIB, Notaire à PARIS, le 29 mars 2006, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 5 mai 2006 Volume 2006 P numéro 3263,

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAHE, Notaire à AUBERVILLIERS, le 28 mai 2008, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 22 juillet 2008 Volume 2008 P numéro 4318,

- aux termes d'un acte reçu par Maître TIXERONT, Notaire à AUBERVILLIERS, le 24 novembre 2020 publié le 11 décembre 2020 Volume 9304P02 2020 P numéro 6662 (acte rectificatif reçu par Maître SOARES MARTINS, Notaire à AUBERVILLIERS, le 11 février 2021 publié le 15 février 2021 Volume 9304P02 2021 P numéro 971).

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété et ses modificatifs seront annexés ultérieurement par voie de dire au présent cahier des conditions de vente.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à :

- la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI représenté par son curateur, la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, pour les avoir acquis :

- ✓ de Madame Henriette FLANDRIN veuve de Monsieur Pierre ARTUS et non remariée, née le 2 mars 1916 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française, demeurant 106 Rue de Lourmel - 75015 PARIS,
- ✓ de Monsieur Jean-Pierre ARTUS époux de Madame Charlotte Stella Anaïs BALL, né le 29 novembre 1939 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française, demeurant 147 Boulevard de Montholon - 06000 NICE,
- ✓ de Monsieur Michel ARTUS époux de Madame Chantal Rose Denis RICHERT, née le 20 avril 1942 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française, demeurant 147 Boulevard du Montholon - 06000 NICE,
- ✓ suivant acte reçu par Maître Michel DUCAMP, Notaire à PARIS, le 11 décembre 1987 publié le 26 janvier 1988 Volume 9304P02 1988 P numéro 465.

- Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK épouse BILLEBAUD pour les avoir reçus :

- ✓ de Madame Janina SZEWEZUK divorcée de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI, née le 22 septembre 1928 à MERICOURT L'ABBE (80), de nationalité française, décédée le 3 juillet 2003 à CHAROLLES (71),
- ✓ suivant attestation après décès reçue par Maître Bruno BEL, Notaire à CHAROLLES (71), le 28 novembre 2003 publiée le 22 décembre 2003 Volume 9304P02 2003 P numéro 7517 (RPO du 28 novembre 2003 publiée le 7 janvier 2004 Volume 9304P02 2004 D numéro 116).

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, l' publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, l' publiée par
Décision du 13-02-2019 - JO 7 mars 2019.

CHAPITRE IER - 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 judiciaire 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE A 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, 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 judiciaire 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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, conformément aux dispositions de l'article L313-3 du code monétaire et financier.

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, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 du barreau de l'avocat postulant 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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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 greffé :

- a) de le publier au service de la publicité foncière 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 greffé 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Le séquestre ou 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 PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 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 représentant légal 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 1er 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

30.000 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Fait à PANTIN,

Maître Florence LOUIS

Le

Membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO

Avocat au Barreau de Seine Saint Denis

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
c/ Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK et la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES ès-qualité de curateur à la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI

IMMEUBLE : 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
Lots numéros 17 et 18

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 18 FEVRIER 2025 à 9 Heures 30

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson, poursuivant la présente vente ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du procès-verbal descriptif dressé par Maître Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée, membre de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice associés à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 19 novembre 2024, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques immobiliers établi par la société ARIANE ENVIRONNEMENT le 19 novembre 2024, à savoir :

- le certificat de superficie : 22,42 m²,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions.

Et Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01 45 28 29 67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX-NEUF NOVEMBRE
A 17 H 30
Durée : 3h00

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON à LA PLAINE SAINT-DENIS (93210),

Représenté par son syndic le Cabinet AMC situé 26, rue des Noyers à AUBERVILLIERS (93300),

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK épouse BILLEBAUD et à la succession vacante de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI représentée par la Direction Nationale d'Intervention Domaniale, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 225, avenue du Président Wilson à LA PLAINE-SAINT-DENIS (93210) au quatrième étage escalier B, porte face à droite, correspondant au lot de copropriété n° 17, accessoirisé d'un WC situé au quatrième étage porte gauche, correspondant au lot de copropriété n° 18.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 24 SEPTEMBRE 2024.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

2

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de Justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour 225, avenue du Président Wilson à LA PLAINE-SAINT-DENIS (93210 – Seine-Saint-Denis) au quatrième étage escalier B, porte face à droite.

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER employé de la société ATH, et en présence de deux témoins, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCOFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 – SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

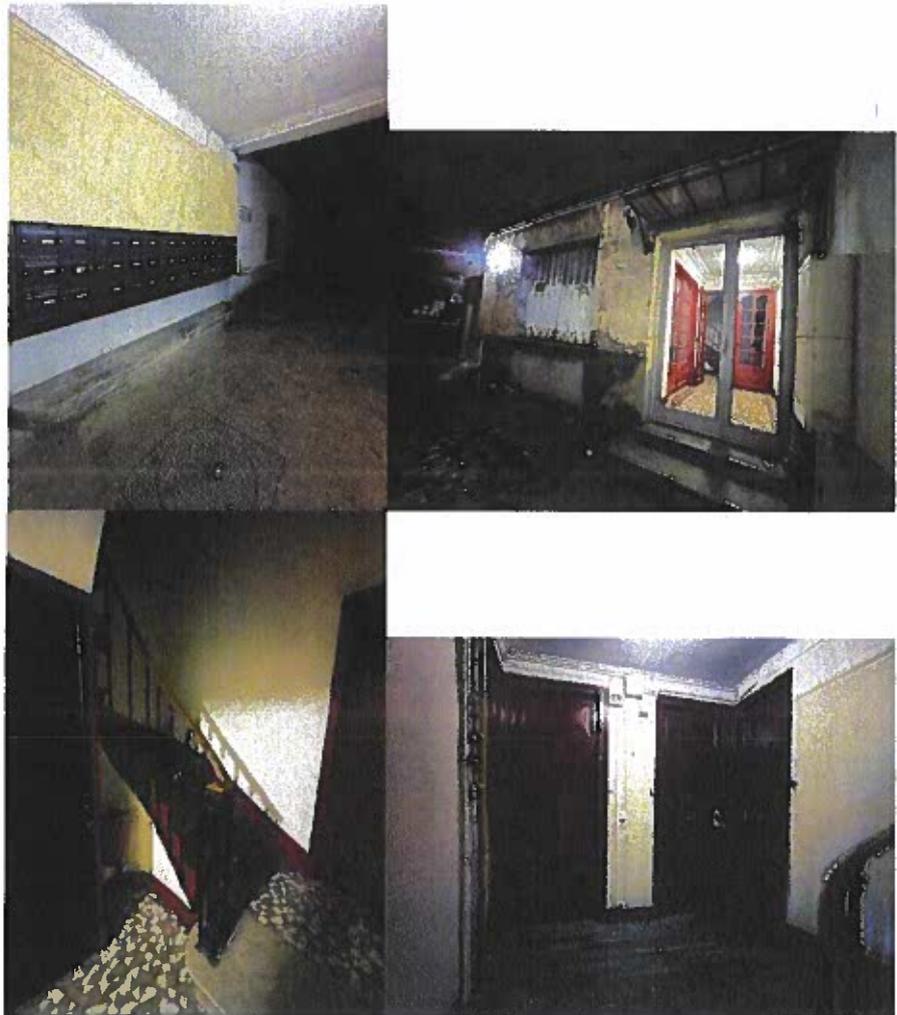
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Les parties communes sont en état d'usure avancée.

Le palier du quatrième étage comporte quatre portes dont trois logements et un WC.

A mon arrivée, personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

L'ouverture se révèle difficile.

A 18 h 50, la porte est ouverte.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert lui même :

- Première porte à gauche : une chambre ;
- Porte en face à droite : une cuisine ;
- Porte à droite : une douche ;



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de dalles de plastique elles-mêmes recouvertes de fientes.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

Eléments d'équipement :

- *Un tableau électrique.*
- *Un disjoncteur.*
- *Un compteur.*

DOUCHE

Elle est séparée du hall d'entrée par une porte en accordéon.

Après avoir ouvert la porte en accordéon, on accède directement au bac de douche qui est surélevé d'une trentaine de cm du sol.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.



CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste, eux-mêmes recouverts de fientes.

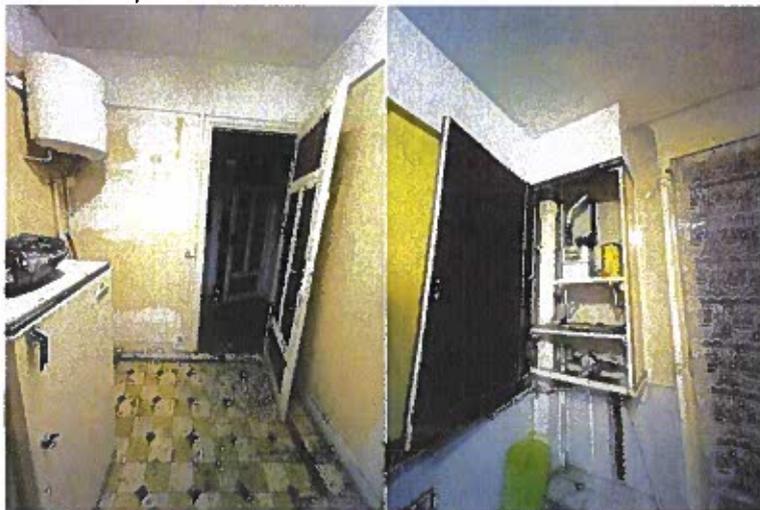
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage, qui donne sur l'avenue du Président Wilson.

Elément d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
N° TVA Intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée et recouvert de fientes.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage, et de volets roulants.

Elément d'équipement :

Un radiateur.



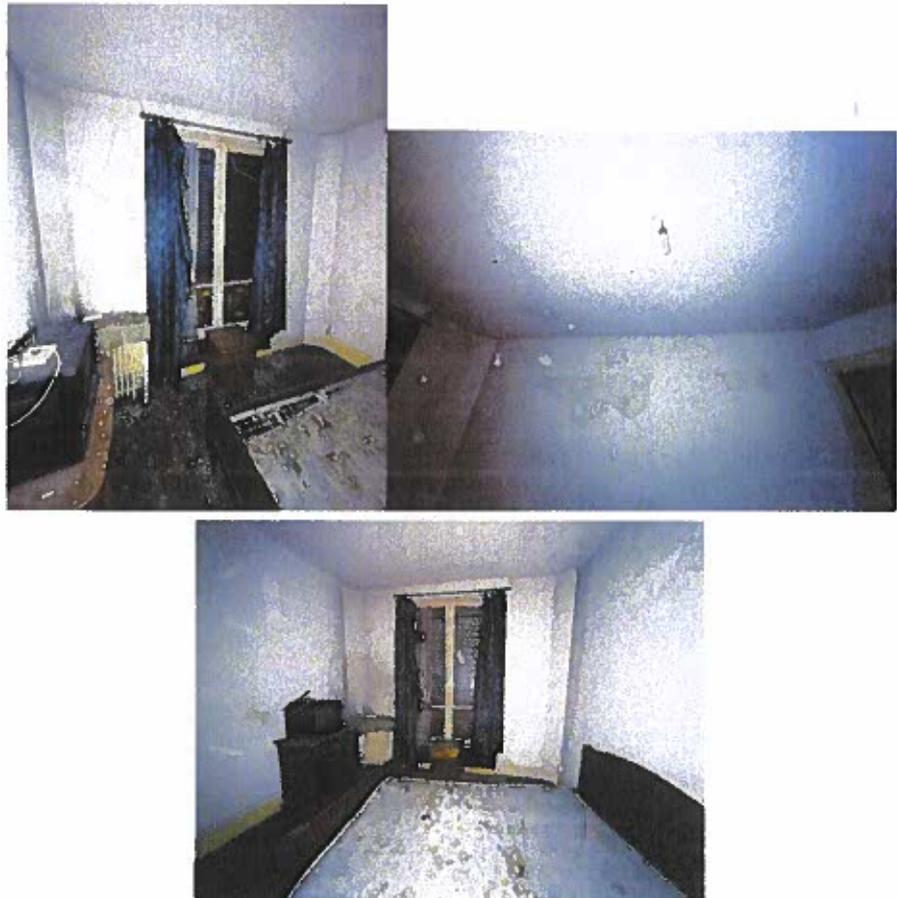
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

WC SUR LE PALIER PORTE A GAUCHE

Je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage.



Je fais refermer les portes à l'issue des opérations.

Je quitte les lieux à 19 h 20.

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

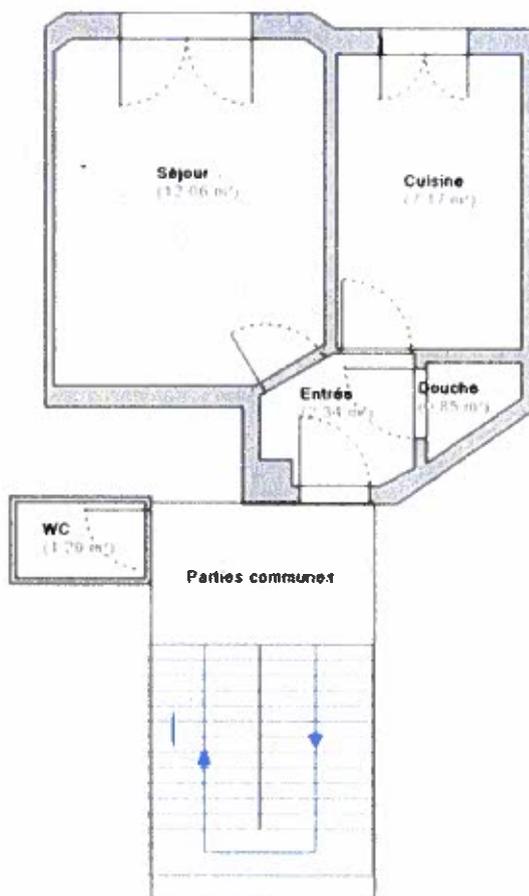
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Plan



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- Le certificat de surface privative pour 22,42m² loi carrez
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants (lieux vides après enquête) prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 1h50
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 40 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé

Le présent procès-verbal de constat

Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX
 N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
 Commissaires de Justice associés
 24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
Date du repérage : 19/11/2024



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Seine-Saint-Denis**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
Commune : **93210 ST DENIS**
Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18
Périmètre de repérage :
Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
93210 ST DENIS

Objet de la mission :

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente | <input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions | <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité | |



Résumé de l'expertise n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments	
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 225, avenue du Président Wilson Commune : 93210 ST DENIS Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18</p> <p>Périmètre de repérage : ... Ensemble des parties privatives</p>	
Prestations	Conclusion
CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
Etat des Risques et Pollutions	
DPE	<p>Estimation des coûts annuels : entre 690 € et 970 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2493E4241991F</p>
Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 22,42 m ² Superficie habitable totale : 22,42 m ²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
Date du repérage : 19/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Seine-Saint-Denis Adresse : 225, avenue du Président Wilson Commune : 93210 ST DENIS Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse Adresse : 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : KSR & ASSOCIES Adresse : 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : RIBEIRO Rui Raison sociale et nom de l'entreprise : Ariane Environnement Adresse : 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : 45290020200022 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10882805304 - 01/01/2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 22,42 m ² (vingt-deux mètres carrés quarante-deux) Surface au sol totale : 22,42 m ² (vingt-deux mètres carrés quarante-deux)	

Certificat de superficie n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096**Résultat du repérage**

Date du repérage : **19/11/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Robillard
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

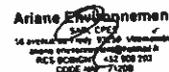
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	2.34	2.34	
Séjour	12.06	12.06	
Cuisine	7.17	7.17	
Douche	0.85	0.85	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

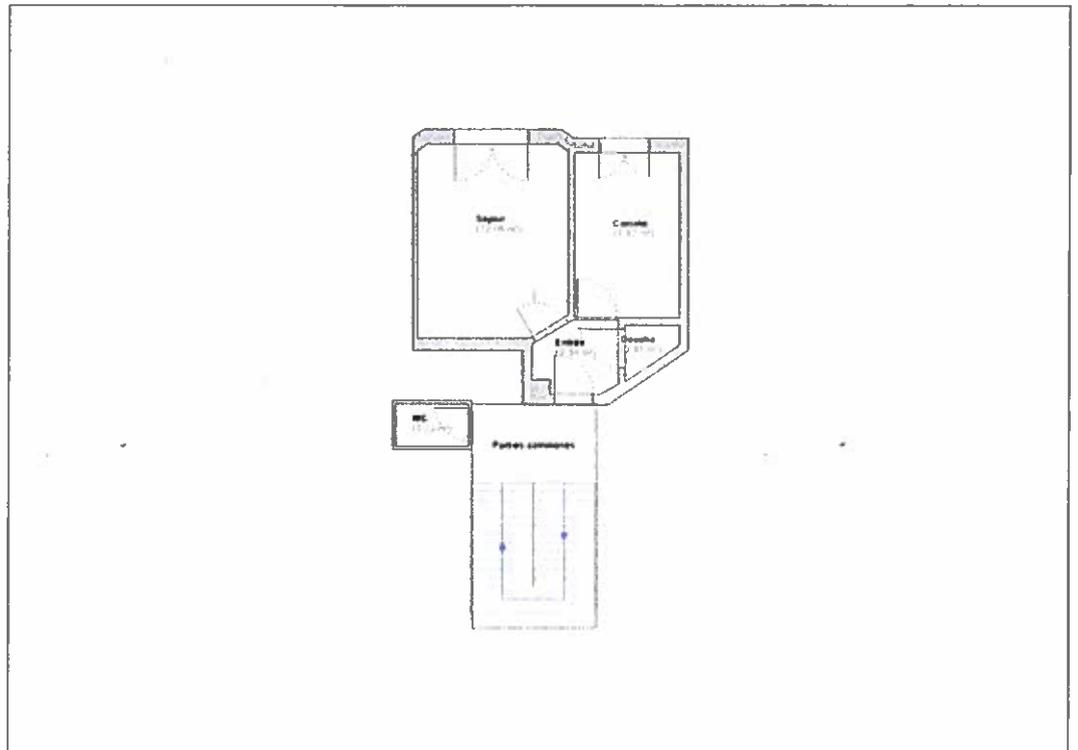
Surface loi Carrez totale : **22,42 m²** (vingt-deux mètres carrés quarante-deux)
Surface au sol totale : **22,42 m²** (vingt-deux mètres carrés quarante-deux)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
WC	0	1.29	Lot de moins de 8 m ²

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/11/2024**Par : **RIBEIRO Rui**

Aucun document n'a été mis en annexe





Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
Date du repérage : 19/11/2024

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 225, avenue du Président Wilson Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18 Code postal, ville : 93210 ST DENIS Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Type de logement : Appartement - T1
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : < 1949

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse Adresse : 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : KSR & ASSOCIES Adresse : 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	RIBEIRO Rui	Opérateur de repérage	DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Obtention : 24/07/2022 Échéance : 23/07/2029 N° de certification : DT12094
Raison sociale de l'entreprise : Ariane Environnement (Numéro SIRET : 45290020200022) Adresse : 16 Avenue de Fredy, 93250 VILLEMOMBLE Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 10882805304 - 01/01/2025				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 19/11/2024, remis au propriétaire le 19/11/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. - Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.**
- 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

Localisation	Parties du local	Raison
Néant		

2. - Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse :
Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. - La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur. Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant		

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à contrôler
Plafonds, Coloris/plafonds, Faux plafonds	Plafonds
	Coloris/plafonds
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à contrôler
1. Accessoires sanitaires	
Murs, Cloisons "en creux" et Plafonds (périphériques et intérieurs)	Enduits peints
	Revêtement durs (plaques de marbre/céramique)
	Revêtement durs (amianto-ciment)
	Entourage de portes (autres)
	Entourage de portes (amianto-ciment)
	Entourage de portes (matériau sandwich)
Cloisons (légers et perforés), Guises et Coffres verticaux	Enduits peints
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Pontons et Chagrées, Guises et Coffres Horizontaux	Enduits peints
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Ciment, mortier, plâtre et produits dérivés	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Chapes / volets coupe-feu	Chapes coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rabotage
	Joints (trences)
Vitrages	Joints (bandes)
	Conduits
4. Béton et mortier	
Toitures	Plâques (composites)
	Plâques (fibres-ciment)
	Ardouzes (composites)
	Ardouzes (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légers	Bardages bitumeux
	Plâques (composites)
	Plâques (fibres-ciment)
	Ardouzes (composites)
	Ardouzes (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduits d'eau pluviale en amianto-ciment
	Conduits d'eau usée en amianto-ciment
	Conduits de fumée en amianto-ciment

Constat de repérage Amiante n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées**Entrée,
Séjour,****Cuisine,
Douche,
WC**

Localisation	Description
Entrée	Sol Revêtement : Dalles plastiques Mur A, B, C, D, E, F, G, H Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Séjour	Sol Substrat : Parquet Mur A, B, C, D, E, F, G, H Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Fenêtre Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Cuisine	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Fenêtre Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
Douche	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : faïence Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture
WC	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : peinture et faïence Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte Substrat : Bois Revêtement : Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Oui

Observations :

Néant**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 19/11/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/11/2024

Heure d'arrivée : 15 h 30

Durée du repérage : 01 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Me Robillard

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site			X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation,**

Constat de repérage Amiante n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096 

conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant			

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	

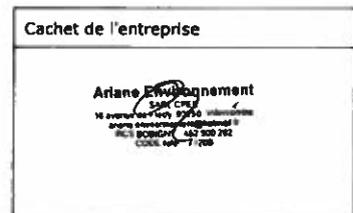
6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/11/2024**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
 RCS BOBIGNY 452 500 282
 CODE NAF 7120Z



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes**

- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Recommandations générales de sécurité**
- 7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

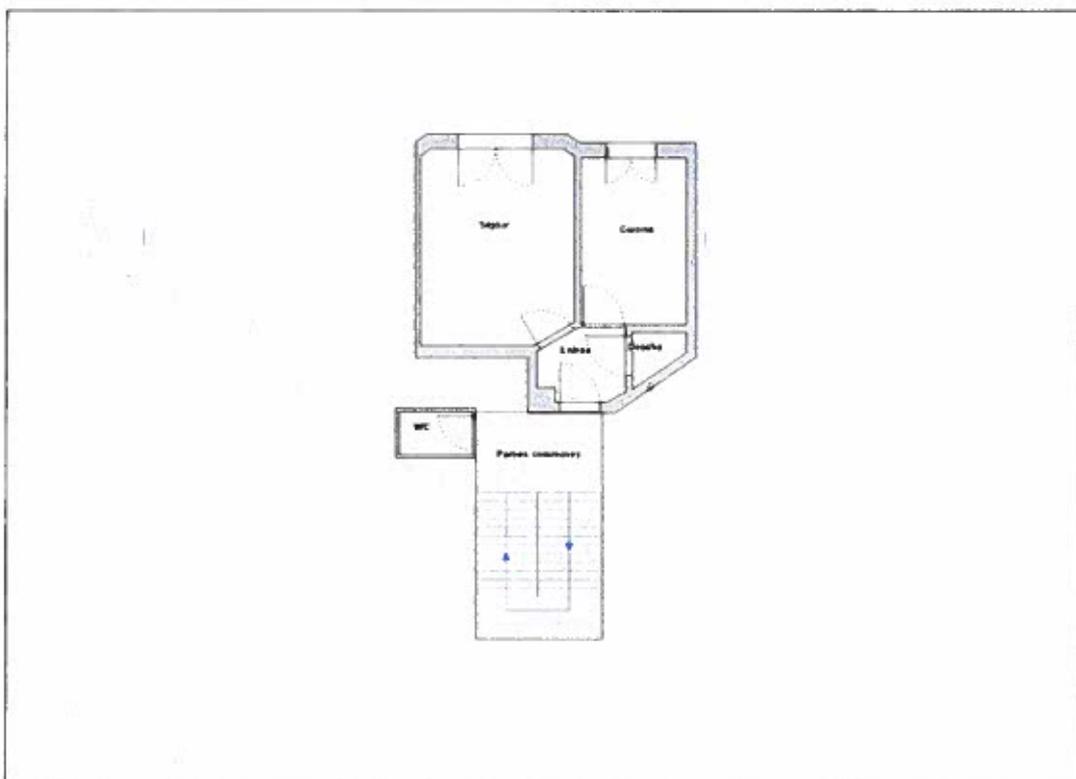


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : Ariane Environnement, auteur : RIBEIRO Rui
Dossier n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096 du 19/11/2024
Adresse du bien : 225, avenue du Président Wilson (17, Water-Closet lot N° 18) 93210 ST DENIS

Légende

Constat de repérage Amiante n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096



	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse Adresse du bien : 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Bandes		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

L'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc.) selon que les risques sont probables ou avérés ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc.

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrément ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrément inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrément dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrément dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (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.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. 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 après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site Internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. 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.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de

Constat de repérage Amiante n° BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096



stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.slnne.org

e. Tracabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents



Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 19/11/2024

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Seine-Saint-Denis Adresse : 225, avenue du Président Wilson Commune : 93210 ST DENIS Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18	Donneur d'ordre : KSR & ASSOCIES 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS Propriétaire : Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS

Le CREP suivant concerne :			
X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	RIBEIRO Rui
N° de certificat de certification	DTI2094 le 14/11/2022
Nom de l'organisme de certification	DEKRA Certification
Organisme d'assurance professionnelle	AXA
N° de contrat d'assurance	10882805304
Date de validité :	01/01/2025

Appareil utilisé	
Nom du fabricant de l'appareil	NITON
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	XLP 300 / 26235
Nature du radionucléide	Cd 109
Date du dernier chargement de la source	09/12/2021
Activité à cette date et durée de vie de la source	1480 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	46	8	38	0	0	0
%	100	17 %	83 %	0 %	0 %	0 %

Constat de risque d'exposition au plomb n° BILLEBAUD/ST
DENIS/2024/S096



Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par RIBEIRO Rui le 19/11/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	4
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	4
2.1 L'appareil à fluorescence X	4
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	5
2.3 Le bien objet de la mission	5
3. Méthodologie employée	5
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	6
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	6
4. Présentation des résultats	6
5. Résultats des mesures	7
6. Conclusion	8
6.1 Classement des unités de diagnostic	9
6.2 Recommandations au propriétaire	9
6.3 Commentaires	9
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	9
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	9
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	10
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	10
8.1 Textes de référence	10
8.2 Ressources documentaires	11
9. Annexes	11
9.1 Notice d'Information	11
9.2 Illustrations	12
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	12

Nombre de pages de rapport : 12

Liste des documents annexes :

- Notice d'Information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 2

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 du code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	NITON		
Modèle de l'appareil	XLP 300		
N° de série de l'appareil	26235		
Nature du radionucléide	Cd 109		
Date du dernier chargement de la source	09/12/2021	Activité à cette date et durée de vie : 1480 MBq	
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° T930631	Nom du titulaire/signataire RIBEIRO Rui	
	Date d'autorisation/de déclaration 05/07/2018	Date de fin de validité (si applicable) reconduction	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	RIBEIRO Rui		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	RIBEIRO Rui		

Étalon : NITON ; PIN 500-934 ; 1,04 mg/cm² +/- 0,06 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	19/11/2024	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	78	19/11/2024	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Ensemble des parties privatives
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18, Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	19/11/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

Entrée,
Séjour,

Cuisine,
Douche,
WC

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, ... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minimum de plomb). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb – Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1

Constat de risque d'exposition au plomb n° BILLEBAUD/ST
DENIS/2024/5096



	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Entrée	11	-	11 (100 %)	-	-	-
Séjour	13	-	13 (100 %)	-	-	-
Cuisine	9	-	9 (100 %)	-	-	-
Douche	6	4 (67 %)	2 (33 %)	-	-	-
WC	7	4 (57 %)	3 (43 %)	-	-	-
TOTAL	46	8 (17 %)	38 (83 %)	-	-	-

Entrée

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.09		0	
3					partie haute (> 1m)	0.01			
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	
5					partie haute (> 1m)	0.06			
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.02		0	
7					partie haute (> 1m)	0.01			
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	
9					partie haute (> 1m)	0.01			
10	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.01		0	
11					partie haute (> 1m)	0.05			
12	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
13					partie haute (> 1m)	0.08			
14	G	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
15					partie haute (> 1m)	0.52			
16	H	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
17					partie haute (> 1m)	0.03			
18		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.08		0	
19					mesure 2	0.02			
20		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0.04		0	
21					mesure 2	0.05			
22		Porte	Bois	Peinture	partie mobile	0.05		0	
23					hulserie	0.05			

Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
24	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.04		0	
25					partie haute (> 1m)	0.05			
26	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
27					partie haute (> 1m)	0.04			
28	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.05		0	
29					partie haute (> 1m)	0.01			
30	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.01		0	
31					partie haute (> 1m)	0.04			
32	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
33					partie haute (> 1m)	0.01			
34	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.06		0	
35					partie haute (> 1m)	0			
36	G	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.09		0	
37					partie haute (> 1m)	0.05			
38	H	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
39					partie haute (> 1m)	0.09			
40		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.04		0	
41					mesure 2	0.04			
42		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0		0	
43					mesure 2	0.01			
44		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie mobile	0.06		0	
45					hulserie	0.05			
46		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie mobile	0.05		0	
47					hulserie	0.01			
48		Porte	Bois	Peinture	partie mobile	0.09		0	
49					hulserie	0.06			

Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
50	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
51					partie haute (> 1m)	0.05			
52	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	
53					partie haute (> 1m)	0.07			
54	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
55					partie haute (> 1m)	0			

Constat de risque d'exposition au plomb n° BILLEBAUD/ST
DENIS/2024/5096



56	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	
57					partie haute (> 1m)	0.09			
58		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.03		0	
59					mesure 2	0.04			
60		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0.01		0	
61					mesure 2	0.03			
62		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie mobile	0.09		0	
63					hussiers	0.05			
64		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie mobile	0.03		0	
65					hussiers	0			
66		Porte	Bois	Peinture	partie mobile	0.01		0	
67					hussiers	0.02			

Douche

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
68		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.04		0	
69					mesure 2	0.06			
70		Porte	Bois	Peinture	partie mobile	0.03		0	
71					hussiers	0.02			

WC

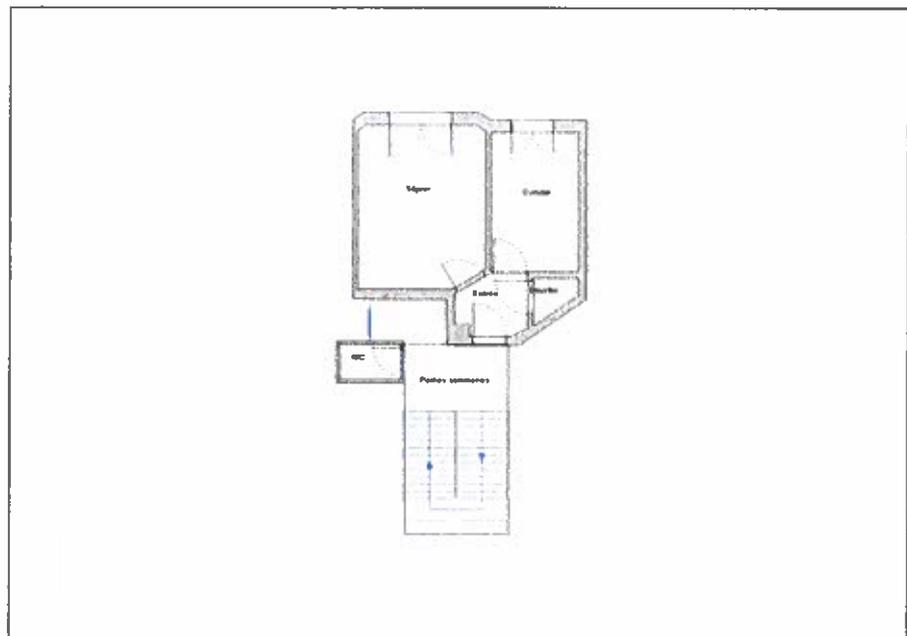
Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
72		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.04		0	
73					mesure 2	0.05			
74		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0.06		0	
75					mesure 2	0.09			
76		Porte	Bois	Peinture	partie mobile	0		0	
77					hussiers	0.07			

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage



6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	46	8	38	0	0	0
%	100	17 %	83 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Me Robillard

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

Constat de risque d'exposition au plomb n° BILLEBAUD/ST
DENIS/2024/5096



NON

Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à VILLEMOMBLE, le 19/11/2024

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement
SARL CREP
16 avenue de Fredy 92350 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY 452 900 202
CODE NAJ 71208

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : <http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : <http://www.anah.fr/> (fiche Peintures au plomb disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**

- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2493E4241991F**

Etabli le : 30/11/2024

Valable jusqu'au : 29/11/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

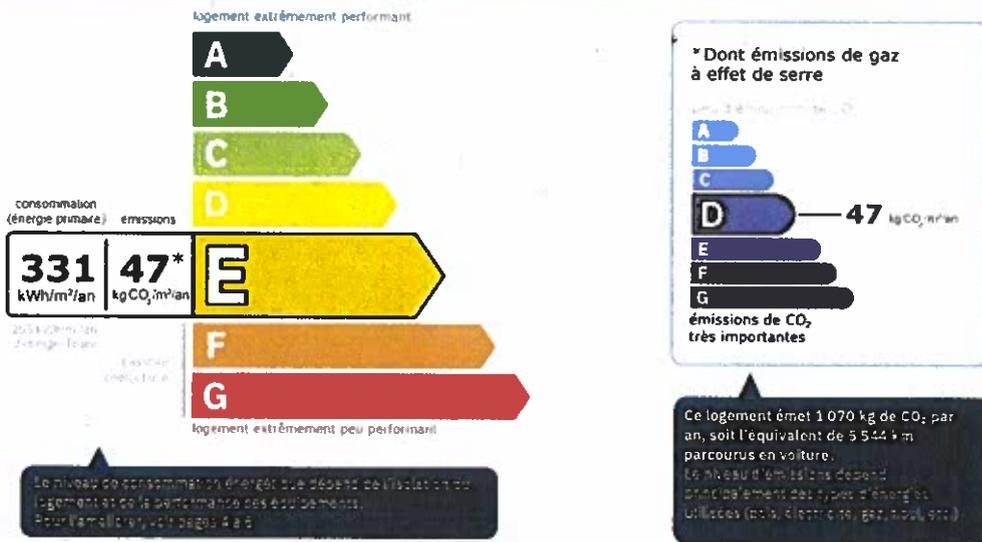


Adresse : **225, avenue du Président Wilson
93210 ST DENIS**
Bat. A, Esc. B; Etage 4; Porte Droite, 17, Water-Closet lot N° 18

Type de bien : **Appartement**
Année de construction : **Avant 1948**
Surface de référence : **22.42 m²**

Propriétaire : **Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS**

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p. 3 pour voir les détails par poste.



entre **690 €** et **970 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

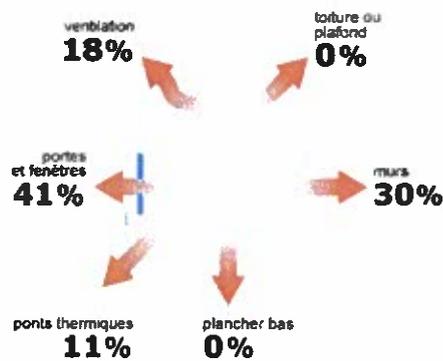
Ariane Environnement
16 Avenue de Fredy
93250 VILLEMOMBLE
tel : 01.43.81.33.52

Diagnostiqueur : **RIBEIRO Rui**
Email : **ariane.environnement@hotmail.fr**
N° de certification : **DTI2094**
Organisme de certification : **DEKRA Certification**



Le diagnostic de performance énergétique est un document obligatoire pour la vente ou la location d'un logement. Il est établi par un professionnel agréé (diagnostiqueur) et doit être joint au dossier de vente ou de location. Les données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sont estimées en fonction des caractéristiques du logement et de son utilisation. Elles ne constituent pas une garantie de performance énergétique et ne doivent pas être utilisées pour évaluer la valeur d'un bien immobilier. Pour en savoir plus sur le diagnostic de performance énergétique, consultez le site internet de l'ADEME (www.ademe.fr) ou contactez votre conseiller ADEME (01 43 81 33 52).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



MOYEN

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Gaz Naturel 4 328 (4 328 é.f.)	entre 340 € et 470 €	49 %
eau chaude	Electrique 2 589 (1 126 é.f.)	entre 310 € et 430 €	44 %
refroidissement			0 %
éclairage	Electrique 97 (42 é.f.)	entre 10 € et 20 €	2 %
auxiliaires	Electrique 410 (178 é.f.)	entre 30 € et 50 €	5 %
énergie totale pour les usages recensés :	7 424 kWh (5 674 kWh é.f.)	entre 690 € et 970 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 69ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -20% sur votre facture **soit -104€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 69ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

28ℓ consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture soit -116€ par an

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr/

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	Isolation
Murs	Mur en briques pleines simples d'épaisseur 28 cm non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Plancher donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage avec volets roulants aluminium Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière collective gaz classique installée avant 1981 réglée, avec équipement d'intermittence central collectif, réseau isolé. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 50 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 7800 à 11700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 12800 à 19300€

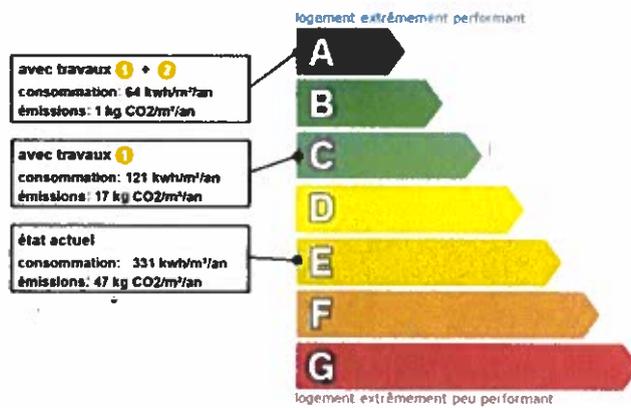
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4

Commentaires :

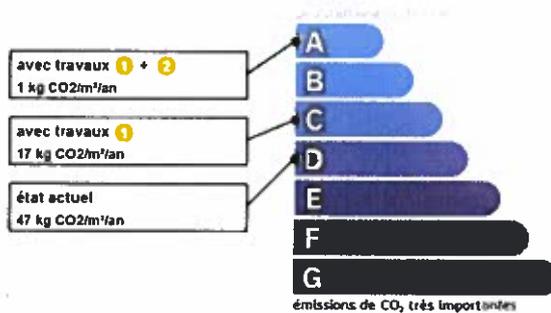
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096

Néant

Date de visite du bien : 19/11/2024

Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Altitude	📏 Donnée en ligne	39 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	22.42 m²
Surface de référence de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	897 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	0
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.7 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Surface du mur	📍 Observé / mesuré	8,5 m²	
Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré	l'extérieur	
Mur 1 Est	Matériau mur	📍 Observé / mesuré	Mur en briques pleines simples
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré	28 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré	non
	Surface du mur	📍 Observé / mesuré	10,64 m²
Mur 2 Sud	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	📍 Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✖ Valeur par défaut	2,5 W/m².K

Mur 3 Sud, Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	5,21 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	2,01 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	29 m²
	Etat isolation des parois Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	6,9 m²
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Mur 5 Nord	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	2,7 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Mur 6 Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	6,21 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 7 Nord	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	10,34 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Plancher	Surface de plancher bas	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	22,42 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Plancher inconnu
Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non	
Surface de plancher haut	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	22,42 m²	
Plafond	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
Fenêtre Est	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	6 m²
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volet	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Porte	Surface de porte	<input type="radio"/>	Observé / mesuré

	Placement	🕒 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
	Type de local adjacent	🕒 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🕒 Observé / mesuré	29 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🕒 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🕒 Observé / mesuré	6,9 m²
	Etat isolation des parois Aue	🕒 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	🕒 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🕒 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	🕒 Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🕒 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🕒 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	🕒 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre Est
	Type isolation	🕒 Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 1	Longueur du PT	🕒 Observé / mesuré	14 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🕒 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🕒 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT	🕒 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
Pont Thermique 2	Type isolation	🕒 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🕒 Observé / mesuré	5,4 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🕒 Observé / mesuré Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	🕒 Observé / mesuré une
	Logement Traversant	🕒 Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🕒 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🕒 Observé / mesuré 22,42 m²
	Nombre de niveaux desservis	🕒 Observé / mesuré 6
	Type générateur	🕒 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz classique installée avant 1981
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Energie utilisée	🕒 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	🕒 Observé / mesuré non
	Présence d'une veilleuse	🕒 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	🕒 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🕒 Observé / mesuré oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🕒 Observé / mesuré non
	Type émetteur	🕒 Observé / mesuré Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	🕒 Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	🕒 Observé / mesuré Inconnue
Type de chauffage	🕒 Observé / mesuré central	
Equipement d'intermittence	🕒 Observé / mesuré Avec intermittence centrale collectif	
Présence comptage	🕒 Observé / mesuré 0	
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🕒 Observé / mesuré 1
	Type générateur	🕒 Observé / mesuré Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Energie utilisée	🕒 Observé / mesuré Electrique
	Chaudière murale	🕒 Observé / mesuré non
Type de distribution	🕒 Observé / mesuré production en volume habitable alimentant des pièces contiguës	

Type de production	🔍 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍 Observé / mesuré	50 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : Ariane Environnement 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE

Tél. : 01.43.81.33.52 - N°SIREN : 452900202 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2493E4241991F





Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage : 19/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 12 février 2014, 23 février 2018 et du 25 juillet 2022 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Selna-Saint-Denis**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
Commune : **93210 ST DENIS**
Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18
Type de bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
fournisseur de gaz : **Néant**
Installation alimentée en gaz : **NON**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
93210 ST DENIS

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Autre
Nom et prénom : **KSR & ASSOCIES**
Adresse : **24-26 avenue du général de Gaulle**
93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom et prénom :
Adresse :
N° de téléphone :
Références : **Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres : 0398A120558533**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**
Adresse : **16 Avenue de Fredy**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **45290020200022**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10882805304 - 01/01/2025**
Certification de compétence **DT12094** délivrée par : **DEKRA Certification, le 13/11/2022**
Norme méthodologique employée : **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° BILLEBAUD/ST
DENIS/2024/5096



D. - Identification des appareils

Liste des Installations Intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Néant	-	-	-	-

- (1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...
(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

Aucun appareil, uniquement un morceau de canalisation obturée et soudée après compteur

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

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

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés:

Néant

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

G. - Constatations diverses

Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
 Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
 Le conduit de raccordement n'est pas visitable
 Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité
Aucun Appareil ni robinet en attente, uniquement une canalisation condamnée par soudure

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion

Conclusion :

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

I. - En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic

- Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou
- Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
 - référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

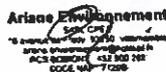
J. - En cas d'anomalie 32c : actions de l'opérateur de diagnostic

- Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie ;

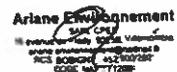
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)**

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :
Visite effectuée le **19/11/2024**.
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/11/2024**

Par : **RIBEIRO Rui**



Cachet de l'entreprise



Annexe - Photos

	<p>Photo n° du Compteur Gaz</p>
	<p>Photo n° du Compteur Gaz avec la canalisation obturée et soudée</p>

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité modèle 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21 - 4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide « modifications mineures » dispensent de cette obligation.

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,

- > fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- > assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- > sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- > ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- > ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- > ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- > une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 19/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
Commune : **93210 ST DENIS**
Département : **Seine-Saint-Denis**
Référence cadastrale : **Section cadastrale CK, Parcelle(s) n° 11, identifiant fiscal : N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Esc. B; Etage 4; Porte Droite, Lot numéro 17, Water-Closet lot N° 18
Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**
Année de construction : **< 1949**
Année de l'installation : **Inconnue**
Distributeur d'électricité : **Enedis**
Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : **KSR & ASSOCIES**
Adresse : **24-26 avenue du général de Gaulle**
93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : **Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse**
Adresse : **225, avenue du Président Wilson**
93210 ST DENIS

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**
Adresse : **16 Avenue de Fredy**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **45290020200022**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10882805304 - 01/01/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** le **27/10/2023** jusqu'au **27/10/2030**. (Certification de compétence **DTI2094**)

D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

E. - Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

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

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

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

E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
88.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. - Constatations diverses

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 15-600 – Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	Non autorisé
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	Non autorisé
B3.3.4 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs	Non visible
B3.3.5 a2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'une dérivation Ind. de Terre	TBE non démontable
B3.3.5 b2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante de la dérivation Ind. de Terre visible en PP	TBE non démontable
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 a1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 c	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 e	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 f1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
B4.3 f2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs d'alimentation en adéquation avec le courant assigné du DP placé en amont.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B4.3 f3	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de pontage en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B5.3 a	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage. Démontage du plastron non autorisé
B5.3 b	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	Non visible
B5.3 d	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses	Non visible

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Port I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **19/11/2024**
Etat rédigé à **VILLEMOMBLE**, le **19/11/2024**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
16 avenue de Fredy 92350 VILLEMOMBLE
N° SIREN 452900202 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304
RCS BOBIGNY | +33 900 263
CODE NAP 71200

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
16 avenue de Fredy 92350 VILLEMOMBLE
N° SIREN 452900202 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304
RCS BOBIGNY | +33 900 263
CODE NAP 71200

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

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

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

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

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Photos

	<p>Photo du Compteur électrique et disjoncteur</p>
	<p>Photo du tableau électrique</p>
	<p>Photo PHE001 Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé</p>

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ARIANE ENVIRONNEMENT
 16, avenue de Fredy
 93259 VILLEMORBLE
 01 43 81 33 52 - ariane.environnement@hotmail.fr



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS 225 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON 93210 ST DENIS

Adresse: 225 Avenue du Président Wilson 93210
 ST DENIS
 Coordonnées GPS: 48 914479, 2 357357
 Cadastre: CK 11
 Commune: ST DENIS
 Code Insee: 93066
 Référence d'édition: Z948171
 Date d'édition: 20/11/2024
 Vendeur:
 Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse
 Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

203 BASIAS, 3 BASOL, 12 ICPE

SEISME NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Soils Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 6B)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	20/03/1986
		Mouvement de terrain Département	Prescrit	22/07/2001
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit	22/07/2001
		Mouvement de terrain	Prescrit	16/01/2005
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	21/06/2007
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/> **ANKPK**

En cliquant sur le lien ci-dessus, vous trouvez toutes les informations réglementaires et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTECT / DGPR juin 2024
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
225 Avenue du Président Wilson	93210	ST DENIS
CK 11		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
prescrit ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>	date 16/01/2005	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: Mouvement de terrain		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	oui	non <input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>	date	
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM	oui	non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>	date	
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		
effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet surpression <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui	non
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui	non
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés	oui	non
si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾	oui	non
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en		
zone 1 très faible <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 faible <input type="checkbox"/> zone 3 modérée <input type="checkbox"/> zone 4 moyenne <input type="checkbox"/> zone 5 forte <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non		
*naturelle, minière ou technologique		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:	d'ici à 30 ans <input type="checkbox"/>	compris entre 30 et 100 ans <input type="checkbox"/>
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui	non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui	non
Documents à fournir obligatoirement		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait du règlement concernant le bien		
<input checked="" type="checkbox"/> La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
vendeur	Date / Lieu	acquéreur
Mme BILLEBAUD Marie-Thérèse	Le, 20/11/2024	Signature:
Signature:	Fait à ST DENIS	Signature:

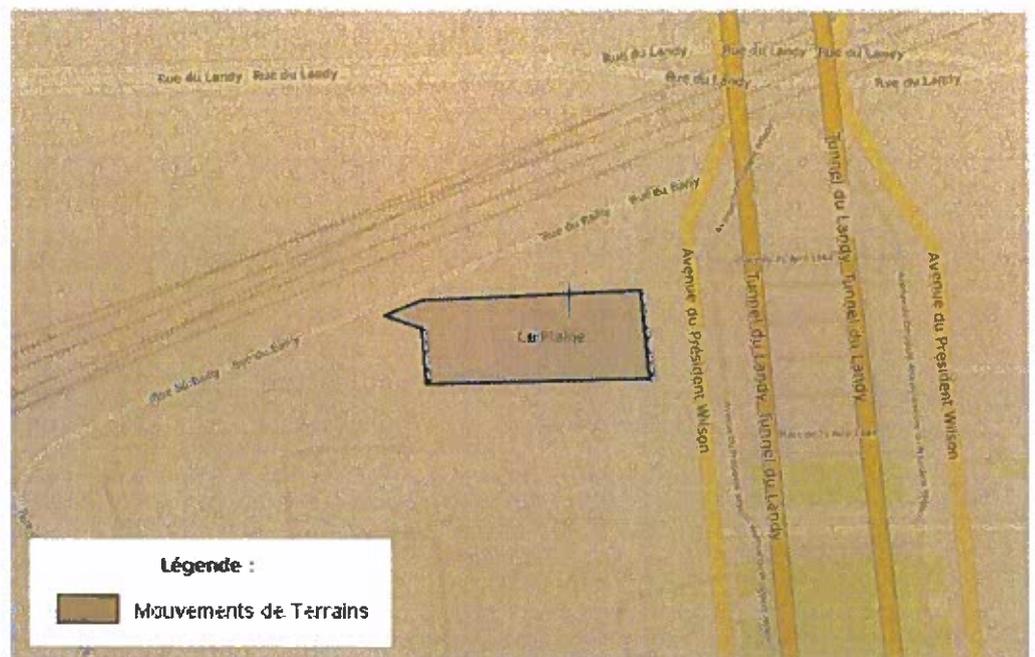
(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'établissement à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les zones à risques naturels et sans prescriptions et rendu immédiatement exécutoire par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et arrêté au décret en conseil d'Etat (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de mise à jour (5) Carte de pré-exposition aux risques naturels et de pré-exposition aux risques technologiques (CPRN) à fournir en annexe de l'acte de vente ou du contrat de location.

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

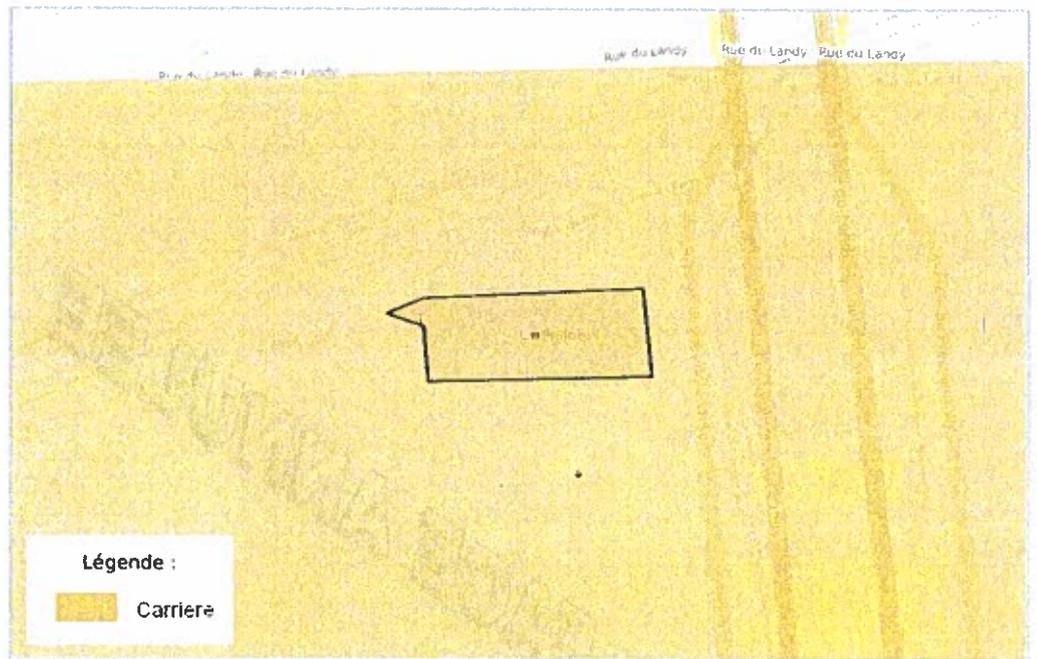
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



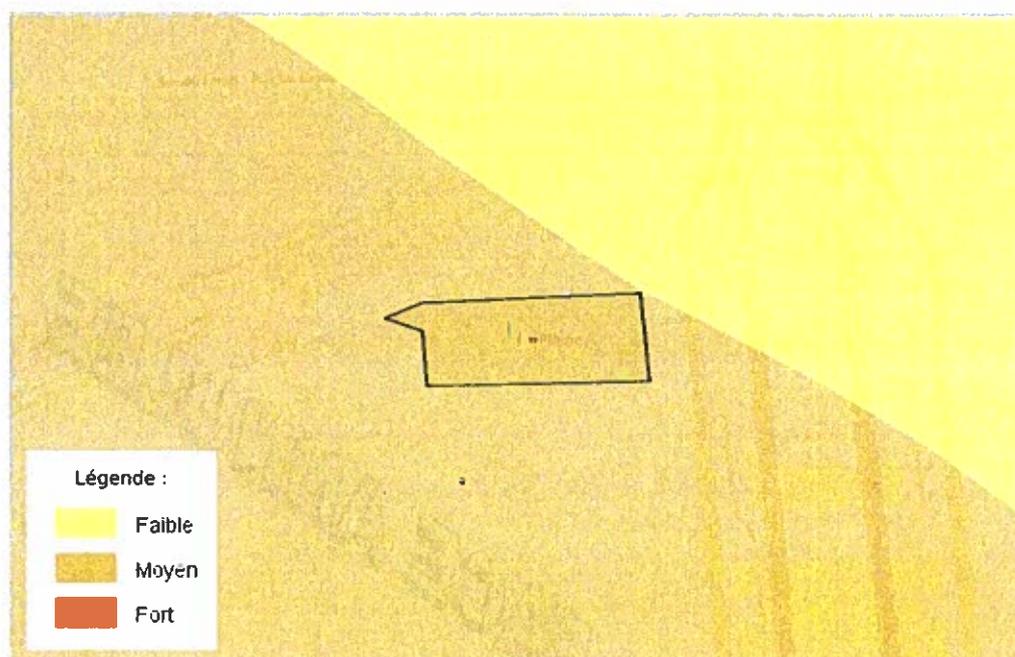
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



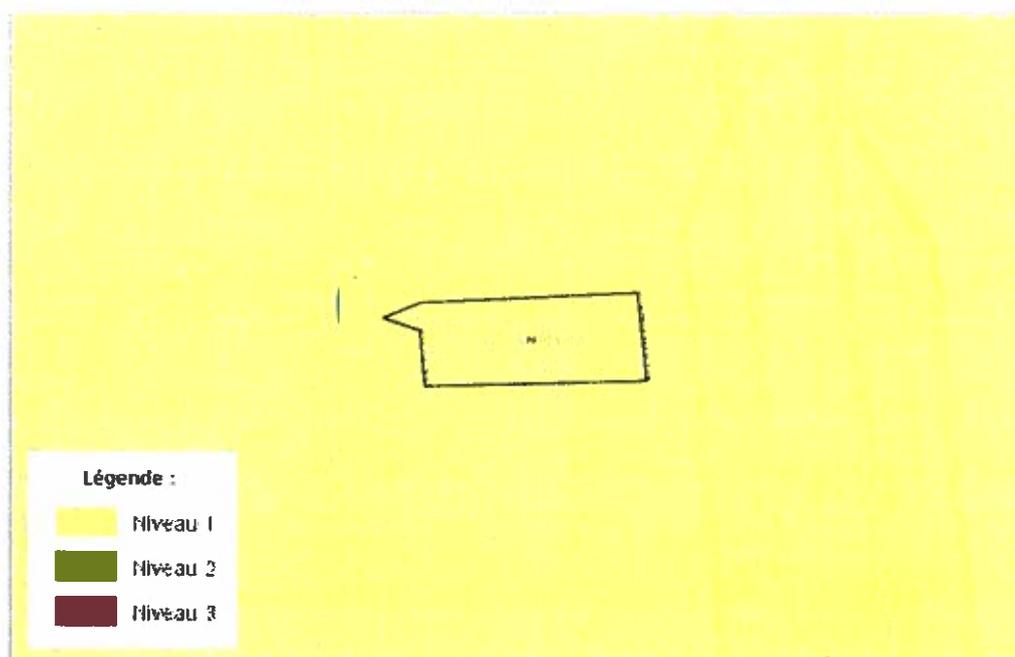
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



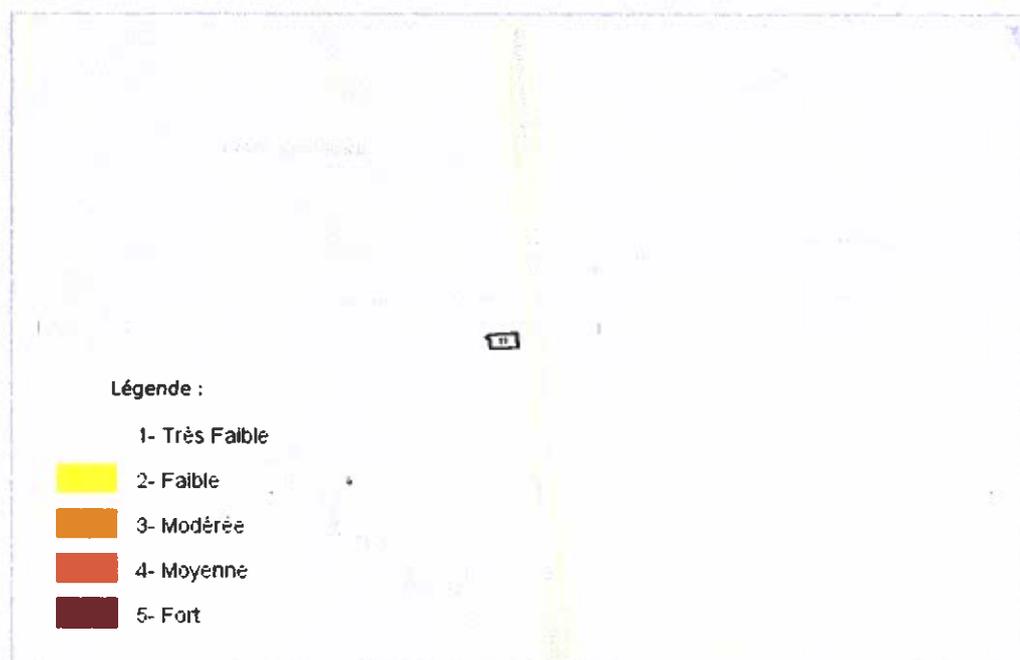
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



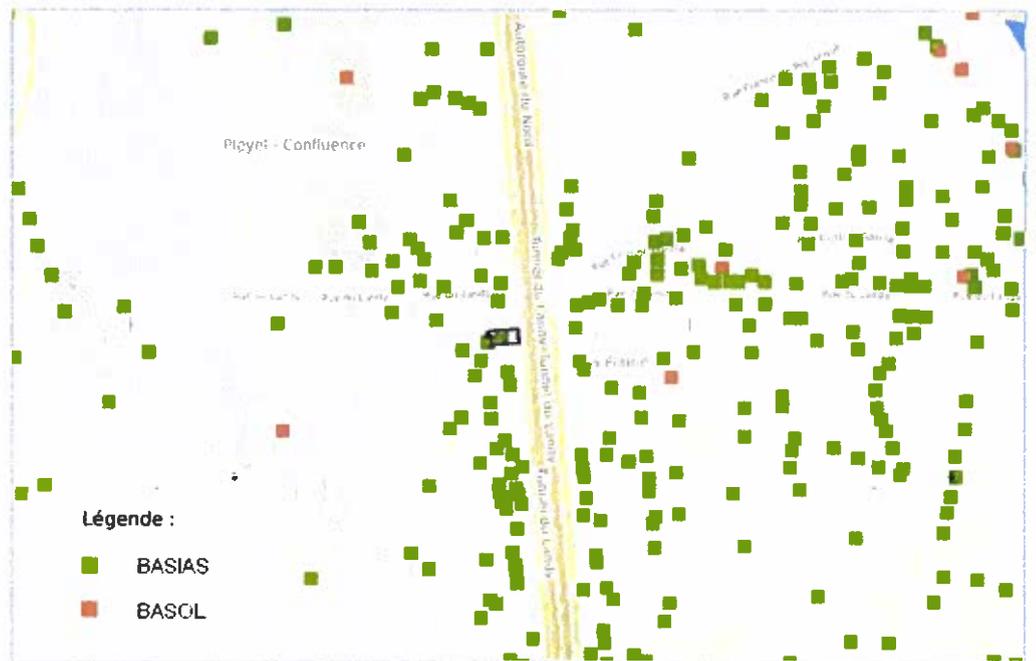
RADON



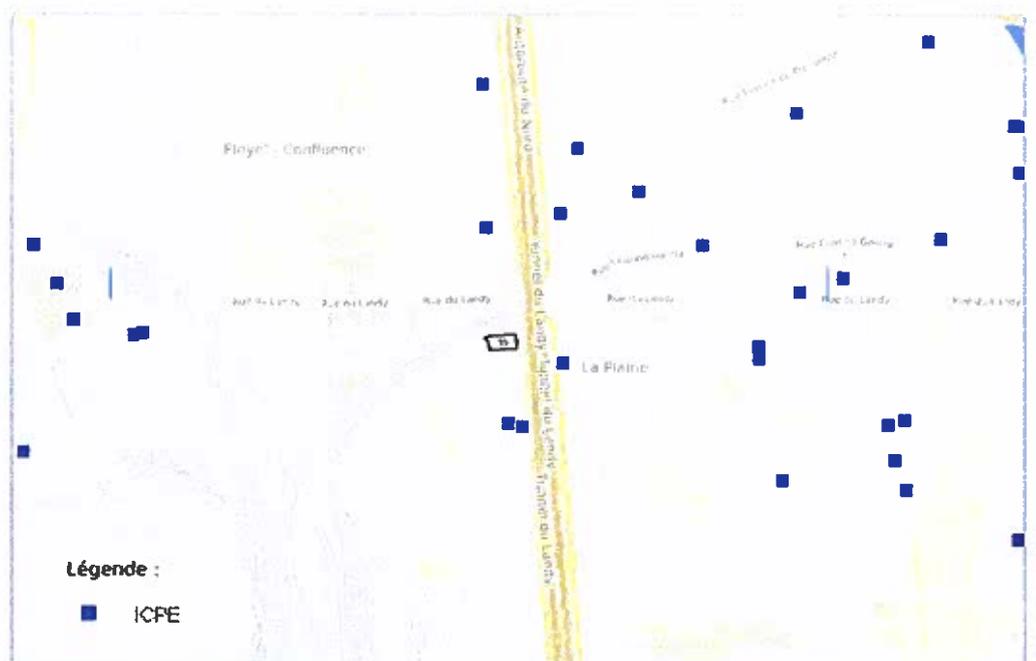
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

225 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		0 mètres
SSP3889173	VIDEOSTONE ; LEBIHAN ; SAROI	
Indéterminé		
40 rue BAILLY du SAINT DENIS		5 mètres
SSP3889281	THEOBALD ; INDUSTRIELLE de CONSTRUCTION ; A LA RATIONNELLE (Sté)	
Indéterminé		
221 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 221 avenue de Paris ; 32 rue du BAILLY SAINT DENIS		41 mètres
SSP3889171	FABRIQUE UNION ; PARFUMERIE VIOLET (SA) ; KEHMS ou RHENS et Cie ; VIOLET-L. CLAYE ; CLAYE (M.)	
En arrêt		
38 rue BAILLY du SAINT DENIS		47 mètres
SSP3889280	ATMEC (Sté) ; MENUISERIES ARTS DECORS ; SAVARY (M.) ; BOURGEOIS (M.)	
Indéterminé		
215 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		67 mètres
SSP3889168	Cie FRANÇAISE des CAFES ; SECC	
Indéterminé		
Chemin LANDY du SAINT DENIS		70 mètres
SSP3889610	LEJEUNE (M.)	
En arrêt		
221 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 221 avenue de Paris ; 32 rue de BAILLY SAINT DENIS		79 mètres
SSP3889167	SAMARITAINE	
En arrêt		
TOMBETTES Les SAINT DENIS		83 mètres
SSP3889630	DELAVALLEE ET BECQUET	
En arrêt		
214 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		93 mètres
SSP3889174	SORETRAC	
Indéterminé		
207 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		99 mètres
SSP3889166	TOTAL Cie FRANÇAISE de RAFFINAGE (SA)	
Indéterminé		
210 avenue PARIS de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		106 mètres
SSP3889170	Cie INDUSTRIELLE de CELLULOÏD ; SALADNE (M.) ; OGE (M.)	
En arrêt		
73 rue LARON du SAINT DENIS		111 mètres
SSP3889241	PNM	
En arrêt		

82 rue LANDY du SAINT DENIS		113 mètres
SSP3889242	TOITOT	
En arrêt		
208 avenue PARIS de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		121 mètres
SSP3889169	CHAUFER (M) ; ROGIER (M)	
En arrêt		
98 rue LANDY du SAINT DENIS		129 mètres
SSP3889243	GARAGE du LANDY MATRICARDI ; ZIMMERMANN ; POUJADE ; STATION SERVICE PONT de SOISSONS LANDY	
Indéterminé		
67 rue LANDY SAINT DENIS		130 mètres
SSP38894284	IMPRESSIONS du LANDY	
Indéterminé	IMPRESSION D'ETOFFES ET PAPIERS PEINTS	
7 rue FRAIZIER SAINT DENIS		133 mètres
SSP3889360	MAURICE MERLE (SA) ; ROUSSEAU	
Indéterminé		
avenue PARIS de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON ; rue du BAILLY SAINT DENIS		139 mètres
SSP3889163	MARIN	
En arrêt		
67 rue LANDY du SAINT DENIS		149 mètres
SSP3889240	PHAM VAN GERARD ; KALLISTA ; TUBACHER	
Indéterminé		
97 rue LANDY du, ex 7 rue du LANDY, ex route de St Ouen SAINT DENIS		155 mètres
SSP3889246	KACPRZAK ; SOREVI ; GENERALPLAST ; Cie GENERALE des PLASTIQUES ; ASSEO (Sté) ; DEISS (SA des Ets Henri) ; DEISS (Ets)	
En arrêt		
2 rue FRUITIERS des ; rue FRAIZIER ; 104 et 106 rue du LANDY SAINT DENIS		162 mètres
SSP3889244	CARROSSERIE VHB ; MOUTIER ; MALEMANT ; AUBAGHAC ; COCHAUX ; DUPAS (M.)	
Indéterminé		
67 rue LANDY du SAINT DENIS		171 mètres
SSP3889239	KRS FROID	
En arrêt		
104 rue LANDY du, ex 11 rue du LANDY ex 11 route de St Ouen SAINT DENIS		176 mètres
SSP3889245	PETIT Frères	
En arrêt		
203 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 203 avenue de PARIS SAINT DENIS		179 mètres
SSP3889162	GRES ; FORGES VULCAIR ; CHOUKARD INDUSTRIES	
En arrêt		

234 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		182 mètres
SSP3889176	LOUDEAC	
Indéterminé		
26 rue BAILLY du SAINT DENIS		182 mètres
SSP3889279	HILAIRE (M.)	
En arrêt		
198 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		182 mètres
SSP3889165	SALLES ; Cie GENERALE ELECTRIQUE ; IMPRIMERIE de la PLAINE LES ECHOS - SUDAC ; VIDEPOT ; ROTO ELYSEES ; CHAMBILLE (M.) ; LECHERZELET	
Indéterminé		
236 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		188 mètres
SSP3889177	TURPIN	
En arrêt		
241 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		201 mètres
SSP3889175	VILLÉ de SAINT-DENIS - ECOLE DU LANDY	
Indéterminé		
59 rue LANDY du SAINT DENIS		207 mètres
SSP3889236	SCHWARTZLER	
En arrêt		
21 rue BAILLY du SAINT DENIS		212 mètres
SSP3889278	PHARMACIE CENTRALE du NORD - DE GRAUWE ; DEGRAUWE et DALLOZ	
En arrêt		
240 avenue PARIS de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON ; 3 chemin du CORNILLON SAINT DENIS		213 mètres
SSP3889178	SAVONNERIE MODERNE ; CALVET et Cie	
En arrêt		
57 rue LANDY du SAINT DENIS		219 mètres
SSP3889235	SEAL - Sté d'EXPLOITATION des ALLIAGES LEGERS	
En arrêt		
2 rue LANGLIER RENAUD SAINT DENIS		223 mètres
SSP3889364	LAVANDOU	
Indéterminé		
72 rue LANDY du SAINT DENIS		223 mètres
SSP3889238	ACD GARAGE ; DYLE et BACALAR ; COLOR (M.) ; STEAMNERIE FRANÇAISE ; BOUGIES du PHENIX	
En arrêt		
6 rue LANGLIER RENAUD SAINT DENIS		223 mètres
SSP3889365	GREFFAÏH	
En arrêt		

240 avenue PRESIDENT WILSON du, ex avenue de PARIS ; 3 rue PAUL LAFARGUE, ex chemin du CORNILLON SAINT DENIS		225 mètres
SSP3889179	OXCOM	
En arrêt		
198 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		226 mètres
SSP3889164	PECHINEY ; COGEDIM ; OCEFI MACKENSIE ; DUBOIS	
Indéterminé		
3 Chemin FRUITIERS des SAINT DENIS		226 mètres
SSP3889361	ATAL ; AUBAGNAC (SA des Ets)	
En arrêt		
13 rue LANGLIER RENAUD SAINT DENIS		228 mètres
SSP3889366	CARROSSERIE DMG ; CARD PLAINE ; SKARBOWSKY ; Cie EUROPEENNE des METAUX	
Indéterminé		
193 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 193 avenue de PARIS SAINT DENIS		232 mètres
SSP3889158	GARY DE FAVIES ; CAILLAUD ; CHRISTEN-OLSEN ; CUVILLIER et Cie ; PETIT (M.)	
En arrêt		
204 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 204 avenue de PARIS ; 16 rue du LANDY SAINT DENIS		233 mètres
SSP3889172	LEFORT ; Sté FORGES et CLOUTERIE REUNIES de MOHAN ; TREFIMETAUX ; Cie FRANÇAISE des METAUX ; TREFILERIE et LAMINOIRS du HAVRE ; FELIX MOUTON (Ets) ; TREFILERIE et POINTERIE de la PLAINE	
En arrêt		
108 bis rue LANDY du ; 110 rue du LANDY (1996) SAINT DENIS		234 mètres
SSP3889247	GRIMAUD (Sté) ; FILS et TEXTILES (SA) ; KELLNER ; BACHELIER et Cie ; CHANCY, CHIBERT et Cie - Cie GENERALE de BOUGIES ; BOUGIES de la COMETE ; STEARINERIE FRANÇAISE ; BOUGIES du PHENIX	
Indéterminé		
240 avenue PRESIDENT WILSON du, ex avenue de PARIS ; 3 rue PAUL LAFARGUE SAINT DENIS		235 mètres
SSP3889180	SAVONNERIES WEILL MALLEZ (Sté des) ; WEILL (M.) ; COURTIER	
En arrêt		
8 Chemin FRUITIERS des; 247 avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		242 mètres
SSP3889181	JOLY ; IRAG ; CAZENEUVE (SA Ets A.)	
En arrêt		
72 rue LANDY du ; 48 à 76 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		245 mètres
SSP3889237	FID ALANIC (FID) ; FIBRE DIAMOND ; DROUET DIAMOND ; FIBRE DIAMOND ou DIAMOND	
En arrêt		
14 rue BAILLY du; 193 avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		250 mètres
SSP3889157	Les GRANDS COURRIERS	
Indéterminé		
26 rue LANGLIER RENAUD SAINT DENIS		253 mètres
SSP3889206	CARROSSERIE DMG ; GARAGE LANDOUR	
Indéterminé	CARROSSERIE AUTOMOBILE	

244 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		255 mètres
SSP3889182	JARDIN (Ets A.) ; ROGER frères ; GERARD (M. P.) ; UNION MECANIQUE et METALLURGIQUE	
Indéterminé		
64 rue LANDY du; 47 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		259 mètres
SSP3889234	SOPRAGREP ; SOFAGREP ; BERNARD ; SIMED ; Sté INDUSTRIELLE MENUISERIE EBENISTERIE DYONYSIENNE ; AREZO ou ARESO ; Sté ATELIER RADIO ELECTRIQUE de SAINT-OUEN	
Indéterminé		
35 rue LANDY du SAINT DENIS		264 mètres
SSP3889233	CENTRE AUTO BP ; Sté CAR 9	
En arrêt		
196 avenue PARIS de. actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		264 mètres
SSP3889160	SAVONNERIE des DEUX MONDES ; C LEFEBVRE et Cie ; LEFEBVRE et Cie	
En arrêt		
187 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		266 mètres
SSP3889156	JOLY-HELENE	
En arrêt		
249 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		269 mètres
SSP3889183	LE MONDE ; LAMBERT ; CHALIGNY et Cie	
En arrêt		
180 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		270 mètres
SSP3889159	DECHAVANNE Frères	
En arrêt		
47 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		278 mètres
SSP3889337	EBENISTERIE DYONISIENNE ; REMBAUX (M.)	
En arrêt		
43 rue LANDY du SAINT DENIS		280 mètres
SSP3889231	BEZ	
Indéterminé		
5 Chemin FRUITIERS des SAINT DENIS		284 mètres
SSP3889362	ROTO DE PARIS ; ROTO ROUTAGE ; CARTONNAGE VIDEPOT et Cie ; CARTONNERIE de TRACY SA ; SIDEM ; BOBROWSKY (M.) ; RENOVING ; APEX ; AUGE ; SELINGER ou SELWINGER ; LEON et Cie	
Indéterminé		
112 rue LANDY du SAINT DENIS		285 mètres
SSP3889248	METAL PLAZNE SAINT-DENIS ou METALLURGIQUE PLAZNE SAINT-DENIS ; BRUN (Ets) ; MARCOVICI ; TREFRERIE du LANDY ; Ets CHARQUILLON Frs et Cie ou CHAQUILLON ; Sté METALLURGIQUE du LANDY ; POUET ou POMET	
Indéterminé		
172 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		286 mètres
SSP3889154	BESSIERES ; BUISSEMIN ou BUISSEMINUS ; WASSER (M.) ; SIDREY-LANGLOIS (Ets)	
En arrêt		

14 rue BAILLY du SAINT DENIS		287 mètres
SSP3889276	FLOIRAT	
En arrêt		
181 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		296 mètres
SSP3889151	COMPTOIRS FRANÇAIS	
En arrêt		
58 rue LANDY du, ex 7 rue du LANDY SAINT DENIS		298 mètres
SSP3889232	ARTUS	
En arrêt		
254 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		300 mètres
SSP3889184	PROTECT METAL ; TRANSPORTS WALBAUM ; ROUSSEAU et Cie ; BOMIER ROUSSEAU	
Indéterminé		
178 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 178 avenue de PARIS SAINT DENIS		301 mètres
SSP3889153	PARIS-PRINT ; SOCPRESSE ; HERSANT	
En arrêt		
56 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		303 mètres
SSP3894275	CHEVAUCHE	
En arrêt	FORGE	
175 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		312 mètres
SSP3889148	FLEURY-MICHON ; VIANDES de la PLAINE FORVIA ; Cie GENERALE des JUS de FRUITS FRIGALIMENTS FRANCE ; GEORGER ou GEORGET (M.) ; COUDRAY (M.)	
En arrêt		
116 rue LANDY du SAINT DENIS		312 mètres
SSP3889249	BOURDEAU EMBOUTISSAGE ; Sté METALLURGIQUE BOURDEAU-GUEDELOT ou GUEUDELOT ; INDUSTRIELLE d'EMBOUTISSAGE ; Sté FRANÇAISE d'EMBOUTISSAGE HYDRAULIQUE LANDAIS & Cie ; CYANURES et PRODUITS CHIMIQUES (SA des	
Indéterminé		
194 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 194 avenue de PARIS SAINT DENIS		316 mètres
SSP3889161	ALSTHOM MTE ; JEUMONT-SCHNEIDER ; FORGES et ATELIERS de CONSTRUCTIONS ELECTRIQUES de JEUMONT ; ANCIENS Ets VARRALL, ELWELL, PAGNON et Cie Successeurs ; Ets ELWELL et SEYRIG ; ELWELL (M.)	
En arrêt		
168 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		317 mètres
SSP3889150	BORVIN	
En arrêt		
48 rue LANDY du, ex 52 rue du LANDY SAINT DENIS		317 mètres
SSP3889229	CORPENS Frères ; IERON (M.)	
En arrêt		
253 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 253 avenue de PARIS SAINT DENIS		328 mètres
SSP3889185	INTERBANK ALCAATEL ; SYDOR-KUNINEN ; NEFF ; AUBERGNIAC (Ets G.) ; MAISONNIS A. SAHIES, AUBERGNIAC et Cie	
En arrêt		

54 rue JUSTICE SAINT DENIS		322 mètres
SSP3889276	FLOREAL LESSIVE - L. ROY	
Indéterminé	FABRICATION DE LESSIVES	
58 rue LANDY du usine-entrepôts et 43 rue CRISTINO GARCIA : bureaux SAINT DENIS		326 mètres
SSP3889230	SPCI BIOTHERAX : SA des PRODUITS CHIMIQUES INDUSTRIELS ; DAMBREVILLE et GREGOIRE SAINTE MARIE	
En arrêt		
129 rue LANDY du SAINT DENIS		330 mètres
SSP3889250	SMCF : IMACO	
En arrêt		
7 Chemin FRUITTERS des SAINT DENIS		334 mètres
SSP3889363	FETI : FRANÇAISE EXPORT TRANSAC INTER : REPMO : FRIM ou FRIME : LABORATOIRE CURIEL : AFDS : CAZENEUVE ISA des Ets A)	
Indéterminé		
170 avenue PRESIDENT WILSON du. ex 170 avenue de PARIS SAINT DENIS		334 mètres
SSP3889152	FONDERIES DEVAUX (SA)	
En arrêt		
52 rue LANDY du SAINT DENIS		334 mètres
SSP3889228	ARTUS	
En arrêt		
8 rue BAILLY du SAINT DENIS		337 mètres
SSP3889275	COISPLET ; GRIFFON ; SAUVAL	
En arrêt		
162 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		337 mètres
SSP3889147	BELLEGEULE	
En arrêt		
166 avenue PARIS de. actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		339 mètres
SSP3889153	DE MILLY	
En arrêt		
9 rue PAUL LAFARGUE, ex 9 chemin du CORNILLON SAINT DENIS		348 mètres
SSP3889358	GAUDEFRROY ; TMS (TRANS MAILINGS SYSTEMS) ; ANCIENS Ets WEIL et fils ; WEIL et fils ; LEFEVRE (SA) ; LEFEVRE et MENARD (RM)	
En arrêt		
58 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		349 mètres
SSP3889336	Cie GUYARQUE INDUSTRIELLE de BACHES ; CHEVALACHE	
En arrêt		
173 avenue PARIS de. actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		349 mètres
SSP3889145	MARTIN (M)	
En arrêt		

31 bis rue LANDY du SAINT DENIS		353 mètres
SSP3889226	MAZELGAINES	
Indéterminé		
17 rue BARLY du SAINT DENIS		355 mètres
SSP3889270	SNCF	
En arrêt		
40 rue LANDY du SAINT DENIS		356 mètres
SSP3889227	SAVONNERIE EXCELSIOR	
En arrêt		
260 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		356 mètres
SSP3889186	DEBRISE DULAC ; DEBRISE ; DEBOISE ; DENI (M.) ; DOUCET (M.)	
En arrêt		
9 rue BAILLY du SAINT DENIS		357 mètres
SSP3889274	PHILIPPOTEAUX	
En arrêt		
171 avenue PARIS du. actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		363 mètres
SSP3889144	TOUTAIN (M.)	
En arrêt		
7 rue BAILLY du SAINT DENIS		367 mètres
SSP3889273	FALCK Père et Fils (Ets)	
En arrêt		
43 rue LANDY du SAINT DENIS		369 mètres
SSP3889224	FENWICK LINDE	
Indéterminé		
42 rue LANDY du SAINT DENIS		369 mètres
SSP3889225	CHAFFOTEAUX et MAURY	
En arrêt		
17 rue LANDY SAINT DENIS		371 mètres
SSP3894375	BONNEVILLE, ROUILLY et Cie ; BONNEVILLE et Cie	
En arrêt	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES ; FABRICATION DE VERNIS GRAS	
30 rue BAILLY du SAINT DENIS		379 mètres
SSP3889272	DIPAP ; GRAPHIC MPA SFIC	
Indéterminé		
3 rue BAILLY SAINT DENIS		380 mètres
SSP3884105	BRIC P.	
Indéterminé	CHAS/DRONNERIE	
10 rue COPULLIEN du SAINT DENIS		380 mètres
SSP3889357	SAIRS (M.) ; BOURDOIR	
En arrêt		

<p> SSP3889334 En arrêt </p>	<p> rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS PRESOE </p>	<p>382 mètres</p>
<p> SSP3889142 En arrêt </p>	<p> 2 rue BAILLY du SAINT DENIS FOUQUE et CHARPENTIER ; DARRASSE et COLMANT </p>	<p>385 mètres</p>
<p> SSP3889146 En arrêt </p>	<p> 178 avenue Paris de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON ; 3 rue de la MONTJOIE SAINT DENIS MANUFACTURE de BOUGIES et SAVONS de l'ETOILE </p>	<p>386 mètres</p>
<p> SSP3889143 Indéterminé </p>	<p> 158 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS ELGIC ; SEMICHON (M) </p>	<p>387 mètres</p>
<p> SSP3889335 Indéterminé </p>	<p> 48 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS ATP - APPRET et TEINTURES de PARIS ; LANCELLE ET LEFEVRE </p>	<p>389 mètres</p>
<p> SSP3889321 En arrêt </p>	<p> 13 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS FSP - FRANÇAISE de SOINS et PARFUMS (Sté) ; UNILEVER ; Sté ELIDA GIBBS (HARRIET HUBBARD) </p>	<p>390 mètres</p>
<p> SSP3889223 En arrêt </p>	<p> 36 rue LANDY du SAINT DENIS SAVONNERIES REUNIES RANSON ; SAVONNERIE de la BOUCLE ; SAVONNERIES de BOULOGNE et SAINT-DENIS ; FONDERIE du PONT de SOISSONS ; POLLET (ou COLLET), CHARDON et Cie ; BONNEVILLE, ROUILLY et Cie </p>	<p>395 mètres</p>
<p> SSP3889271 En arrêt </p>	<p> 1 rue BAILLY du SAINT DENIS ARCHAMBANET et SOUCAILLE (MM.) </p>	<p>396 mètres</p>
<p> SSP3889222 En arrêt </p>	<p> 35 rue LANDY du SAINT DENIS CHAFFOTEAUX et MAURY </p>	<p>398 mètres</p>
<p> SSP3889149 En arrêt </p>	<p> 178 avenue PRESIDENT WILSON du, ex 178 avenue de PARIS ; 3 rue de la MONTJOIE SAINT DENIS SIFA - Sté INDUSTRIELLE pour la FABRICATION des ANTIBIOTIQUES - ROUSSEL UCLAF ; Sté FRANÇAISE des GLYCERINES ; FOURNIER-FERRIER ; STEARNERIE F. FOURNIER </p>	<p>399 mètres</p>
<p> SSP3889613 En arrêt </p>	<p> 26 rue LANDY du SAINT DENIS MURLARD, VALLIENRUCQ et DUBOIS ; ACIERIE de la PLAINE ; LABARDE </p>	<p>409 mètres</p>
<p> SSP3889931 En arrêt </p>	<p> rue MONTJOIE de la SAINT DENIS Les GRANDS ECONOMIS PARISIENS </p>	<p>412 mètres</p>

10 Impasse MONTJOIE de la SAINT DENIS		422 mètres
SSP3889322	FSP - FRANÇAISE de SOINS et PARFUMS (Snl) ; FSP GIBBS ; UNILEVER ; THIBAUD ; GIBBS ; GLACÉRIE et MARGUERITE MODERNE ; PASCALIS	
En arrêt		
154 avenue PARIS de, actuelle avenue du PRESIDENT WILSON SAINT DENIS		426 mètres
SSP3889141	HANOT (M.)	
En arrêt		
rue LANDY du SAINT DENIS		434 mètres
SSP3889908	MOULTON ; MANUFACTURE des PRODUITS CHIMIQUES du LANDY BRIGONNET	
En arrêt		
Impasse MONTJOIE SAINT DENIS		437 mètres
SSP3889402	RALLIMAN (Ets)	
Indéterminé		
6 route REVOLTE de la, actuel boulevard ANATOLE FRANCE SAINT DENIS		443 mètres
SSP3889473	MILLOT	
En arrêt		
2 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS		444 mètres
SSP3889310	SOCOFA	
En arrêt		
10 Impasse MONTJOIE de la SAINT DENIS		445 mètres
SSP3889320	SAVONNERIE MARSEILLAISE	
En arrêt		
161 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		445 mètres
SSP3889139	Cie GENERALE d'APPLICATIONS ASCENCEURS - CG2A ; TECHNOMETAL ; ALMAR	
En arrêt		
25 rue LANDY du SAINT DENIS		451 mètres
SSP3889220	GRANDY OLIVIER ; PETIT ; PYGMY-RADIO ; Les SPECIALITES COLLOÏDALES INDUSTRIELLES ; ARMCO ; CHABONAT ; CHARBONNET ; LIDJUM - BOUVRET (M.) ; SA du LIEGE AGGLOMERE ; FAYE et JACQUELIN ; AUDEBERT (Mlle)	
En arrêt		
26 rue LANDY du SAINT DENIS		456 mètres
SSP3889223	EUROCHIF	
En arrêt		
2 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS		473 mètres
SSP3889323	HANOT (M.)	
En arrêt		
17 rue LANDY de la SAINT DENIS		476 mètres
SSP3889219	TOP LAQUE (Snl) ou TOPLAQUE ; CYPRE ; Cie MARSEILLAISE de BIJONN. pour la HAUTE COUVERTURE ; SATM ; GE STYX LEMERCIER ; STYX ; CHAUFFAGE et GAZ ; ATELIERS PORNEAUX et Cie (SARL des) ; A. PORNEAUX	
Indéterminé		

150 avenue PRESIDENT WILSON du SAINT DENIS		483 mètres
SSP3889140	SLPM - Sté LORRAINE PRODUITS METALLURGIQUES ; ATS - ACIERS et TUBES SPECIAUX ; LEPETIT ou LE PETIT (Mme veuve)	
En arrêt		
6 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS		483 mètres
SSP3889324	MARTY	
En arrêt		
30 rue CRISTINO GARCIA SAINT DENIS		493 mètres
SSP3889332	ALLIGATOR INTERNATIONAL ; SHIVA FFEA - FABRICATION FRANÇAISE d'EQUIPEMENTS AUTOMOBILES ; RAPIDES CARRIER (Sté des) ; PRODUITS CHIMIQUES PLOMBIT (SARL des) ; HAAS (Mme) ; FREMONT	
Indéterminé		
FOURCHES SAINT DENIS		494 mètres
SSP3894376	MIRONET (M.)	
En arrêt	DEPOT DE GADOUES	
CORNILLON le; Les FOURCHES SAINT DENIS		494 mètres
SSP3889277	CUVREAUX (M.)	
En arrêt		
6 Impasse MONTJOIE de la SAINT DENIS		494 mètres
SSP3889319	DUMAS	
En arrêt		
13 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS		496 mètres
SSP3889312	CHIMIQUE de GERLAND (SA) ; PAIX et Cie ; REGNAULT ; DURAND, GIROUX, FROMENT et Cie	
En arrêt		

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3889741 CHARTIER (M.) route LANDY du SAINT DENIS	SSP3889758 GARDENNE-CORNAILLE 8 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS
SSP3889773 ORANGE (Sté des Ets) 69 rue STRASBOURG de ; rue ORANGE SAINT DENIS	SSP3889768 VICQ (M.) 2 rue AUBERVILLIERS d' SAINT DENIS
SSP3894445 STANDARD FRANÇAISE des PETROLES 3 Chemin CORNILLON SAINT DENIS	SSP3889740 DAVOINE (M.) 19 rue LANDY du, ex 6 route du LANDY SAINT DENIS
SSP3889746 CAPDEVILLE (M.) ; BEDU (M.) ; TERNOIS (M.) FOSSES SABLEUSES Les SAINT DENIS	SSP3889757 DEFUSSEY (Ets) rue PORT du SAINT DENIS
SSP3889743 PLAZANET et PASCALIS (Ets) ; DELVAL et PASCALIS 3 rue AUBERVILLIERS d', actuelle rue PINEL ex chemin de SAINT-DENIS à AUBERVILLIERS SAINT DENIS	SSP3889745 CHARPIN (M.) 8 rue AUBERVILLIERS d', actuelle rue PINEL SAINT DENIS
SSP3889747 MENDES, CONSTANT et Cie ; BRUNSCHWIG (M.) FOURCHES Les SAINT DENIS	SSP3889755 X rue ROUSSELLE PROLONGEE SAINT DENIS
SSP3889756 FOUGEU (M. Emile) et HENNEBUTTE (M. Henri) 6 avenue SAINT REMY SAINT DENIS	SSP3889769 COMPTEURS et MOTEURS ASTER ; L'ASTER ; SA du BOULEVARD CARNOT boulevard CARNOT SAINT DENIS
SSP3889714 FAUCOMPRE (M.) rue MARCEL SEMBAT SAINT DENIS	SSP3889715 VINCEL (M.) 8 rue BRISE ECHALAS SAINT DENIS
SSP3889716 LEFERDRIEL (M.) 8 rue BRISE ECHALAS SAINT DENIS	SSP3889717 LARNELLE 9 Cours BENOIST, actuel boulevard CARNOT SAINT DENIS
SSP3894443 BALLIAM 16 Impasse MONTJOIE SAINT DENIS	SSP3889737 HEUSCH-ROSDAG (Ets) 27 rue AUBERVILLIERS d', actuelle rue PINEL SAINT DENIS
SSP3889750 PERET (M.) rue CHARLES MICHELS, ex rue des POISSONNIERS SAINT DENIS	SSP3889726 INTER AUTO - DESOUBES 8 Chemin ROSE DE L'EST du SAINT DENIS

SSP3889731 HUILES ET RESINES DU LANDY
7 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889738 CABRO-SLATERO (M.)
2 route LANDY du SAINT DENIS

SSP3889759 FACHATTE (M.)
7 route POISSONNIERS des SAINT DENIS

SSP3889763 GIGUET FRERES (Ets)
boulevard JULES GUESDE, ex 30 boulevard de CHATEAUDUN SAINT DENIS

SSP3889765 RENAUD (M.)
2 Cours CHAVIGNY, actuel boulevard FELIX FAURE SAINT DENIS

SSP3889727 CAROUGET
3 Passage GAZ du SAINT DENIS

SSP3889720 EUROPEENNE d'ENTREPRISES (Sté)
9 rue DANIELLE CASANOVA SAINT DENIS

SSP3889725 MILLON
134 rue FORT DE L'EST du SAINT DENIS

SSP3889711 TRANSPORTS RAPIDES AISNE et NORD
237 boulevard ORNANO SAINT DENIS

SSP3889713 DESFEUX (Sté Ets)
129 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889774 X
4 avenue MOULINS GEMEAUX des SAINT DENIS

SSP3889719 GARAGE de la GARE
rue gare de la, actuelle rue AMBROISE CROIZAT SAINT DENIS

SSP3889706 THOMAS (M.)
rue BRICHE de la SAINT DENIS

SSP3889708 LOMMIERE (M.)
rue MONTJOIE de la SAINT DENIS

SSP3889710 CADRET et Cie
161 boulevard ORNANO SAINT DENIS

SSP3889767 SEVOZ (M.)
rue DEZOBRY SAINT DENIS

SSP3889752 SACOM
17 bis rue FRANCIS DE PRESSENSE SAINT DENIS

SSP3889754 X
boulevard MARCEL SEMBAT, ex 21 cours RAGOT SAINT DENIS

SSP3889761 LEMARECHAL
CROIX PENCHEE La SAINT DENIS

SSP3889766 LEONARD
7 bis rue CHEVET DE L'EGLISE du SAINT DENIS

SSP3889722 DUPAS (M.)
Chemin FILLETES des SAINT DENIS

SSP3889733 REVEST (M.)
11 bis rue LANDY du SAINT DENIS

SSP38894269 MARIN frères
39 rue BRICHE SAINT DENIS

SSP3889728 DAUVILLIERS
rue DEUX PORTS des SAINT DENIS

SSP3889718 DORJOT
33 Cours BENOIST, actuel boulevard CARNOT SAINT DENIS

SSP3889770 Sté FRANÇAISE des TELEPHONES
3 boulevard CHATEAUDUN de SAINT DENIS

SSP38894802 DEKONICK
35 rue BOULANGERIE SAINT DENIS

SSP3889729 RICHARD, PEZIEUX et Cie ou PICHARD, PEZIEUX et Cie
34 rue MONTJOIE de la SAINT DENIS

SSP3889738 URY DE GUNZBURG (M.)
2 route LANDY du SAINT DENIS

SSP3889760 SCI EIDER
Zone d'activité SUD CORNILLON SAINT DENIS

SSP3889764 GOUJON (M.)
Cours CHAVIGNY, actuel boulevard FELIX FAURE SAINT DENIS

SSP3889771 LANDAIS (M.)
route PONTOISE de SAINT DENIS

SSP3889732 FARERE (M.)
11 route LANDY du SAINT DENIS

SSP3889721 DECAUDIN EGOT
37 rue DANIELLE CASANOVA SAINT DENIS

SSP3889726 COUTENOT, MASSINI
12 rue GABRIEL PERI SAINT DENIS

SSP3889712 Les Fils de A. DEUTSCH
5 Quai SEINE de SAINT DENIS

SSP38894144 ALLADIN (Sté)
boulevard ORNANO SAINT DENIS

SSP3889735 HILLION (M.)
73 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889734 ROULLEAU et Cie (Ets)
25 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889707 PEYREL LETOURNEAU (Ets)
16 rue BRICHE de la SAINT DENIS

SSP3889709 RONZEL
243 boulevard ORNANO SAINT DENIS

SSP3889744 MAISON ROSELEUR
3 route AUBERVILLIERS d' SAINT DENIS

SSP3889742 LAUNOY - BOUZARD et Cie (MM.)
Chemin SAINT-DENIS à AUBERVILLIERS de SAINT DENIS

SSP3889753 MARTIN-COTERMAT
34 rue FRANCIS DE PRESSENSE SAINT DENIS

SSP3889751 La MADONE, ABDELAZIZ et MEULEMANS (MM.) ;
ABDELAZIZ BEN ABDALLAH (M.)
19 rue FRANCIS DE PRESSENSE SAINT DENIS

SSP3889762 X
boulevard CHATEAUDUN de SAINT DENIS

SSP38894131 DE BOERS
18 rue AUBERVILLIERS SAINT DENIS

SSP3889723 ROGER
23 rue FONTAINE SAINT DENIS

SSP3889736 CHANTIERS AEROMARITIMES
104 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889749 L'ULTRA FILTRE
rue PLEYEL SAINT DENIS

SSP3889730 KEYN Frères (SA des Usines)
5 rue LANDY du SAINT DENIS

SSP3889748 BOIRE (M.)
CORNILLON Le SAINT DENIS

SSP3889772 BESACQON (M.)
7 rue ERMOTAGE de SAINT DENIS

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

10 mètres

SSP008344001

SNCF La Plaine

Le site a été utilisé à des fins de stockage et de distribution de carburant. Le dépôt de La Plaine a été exploité depuis 1882 jusqu'en 1959, et l'arrêt de la vapeur sur le site, celui-ci a été progressivement reconverti en dépôt « Diesel ». En janvier 1965, les ateliers mécaniques ont été démantelés et seule l'activité de distribution de diesel a été maintenue jusqu'à la cessation des activités le 15 décembre 2002. En 2003, des études historiques et de vulnérabilité de l'environnement et des investigations sur les sols et les eaux souterraines ont révélé un impact en hydrocarbures dans les sols et les eaux souterraines, et en COV (composés organiques volatils) et naphthalène dans les eaux souterraines. Le site a été complètement démantelé en 2005. Des travaux de réhabilitation ont été réalisés entre 2005 et 2009. Pour les sols, les terres les plus impactées ont été excavées et ont subi un traitement biologique in-situ. Puits, les terres dépolluées ont été remblayées dans la fouille. Concernant les eaux souterraines, le flottant a été écrémé. En mai 2010, un courrier de notification d'arrêt d'exploitation et de cessation d'activités a été transmis à la Préfecture. Il était accompagné de quatre rapports intitulés « Mise en sécurité », « Analyse des risques résiduels », « Synthèse des études environnementales, plans et usage futur » et « Mémoire de réhabilitation ». Les dossiers présentés tiennent compte de la réalisation d'une école en limite Est du site, construite en 2009. La compatibilité avec un usage de friche industrielle et d'école a été montrée dans l'ARR (Analyse des Risques Résiduels). Observations: 2003 : étude historique, étude de vulnérabilité de l'environnement et investigations sur les sols et les eaux souterraines 2010 : rapports « Mise en sécurité », « Analyse des risques résiduels », « Synthèse des études environnementales, plans et usage futur » et « Mémoire de réhabilitation »

85 mètres

SSP000328301

A+ LOGISTICS

La société A+ LOGISTICS a exploité le site à des fins de stockage de produits combustibles jusqu'à la cessation des activités déclarée en septembre 2007. Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), réalisée par l'ancien propriétaire du site, a été réalisée par un bureau d'études en 2007. Elle a mis en évidence des dépassements ponctuels dans les eaux souterraines, en trichloréthylène et perchloréthylène, hydrocarbures totaux, HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) et 1,1 Dichloroéthylène. Les sols étaient également impactés par des métaux lourds et des hydrocarbures totaux. La démolition des bâtiments ainsi que la construction de bâtiments à vocation de logements a été constatée par une visite de l'inspection des installations classées du 26 janvier 2011, sans que la compatibilité avec un usage de logements n'ait été établie. Cependant, le projet de construction étant avancé et l'exploitant n'étant pas à l'origine de la modification de l'usage du site, il revient à l'aménageur de s'assurer de la compatibilité de la pollution avec l'usage projeté. Observations: 2007 : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) 2008 : diagnostic complémentaire des sols

259 mètres

SSP000293701

IMCD (ex SPCI)

Le site a été occupé par la société IMCD pour une activité de préparation et stockage de produits chimiques, qui a déclaré sa cessation d'activité en 1997. Les différentes études établies dans le cadre de la cessation d'activité ont permis de mettre en évidence la présence de BTEX (Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylène) et de solvants organochlorés dans les sols et dans la nappe. Des opérations de dépollution (excavation des terres et traitement biologique) ont été réalisées. Une surveillance de la nappe a été mise en place de décembre 2000 à octobre 2002. Dans le cadre d'aménagements immobiliers (immeubles de bureaux) des diagnostics et des EDR (Évaluation Détaillée des Risques) ont été réalisés par l'aménageur pour les parties est et ouest du site. Pour la partie EST, l'EDR du 5 mars 2003 conclut à un risque inacceptable pour le risque cancérigène par inhalation des composés chlorés présents dans la nappe. L'aménageur a proposé des mesures pour rendre le risque acceptable. Pour la partie Ouest, la mise à jour de l'EDR de mars 2004 conclut à un risque acceptable. La surveillance de la nappe a été reprise en août 2008, puis arrêtée en janvier 2012, suite à la transmission d'un dossier bilan de la qualité des eaux souterraines qui indiquait que les concentrations ont diminué par rapport à celles retenues dans le calcul de risque. Observations: janvier 2012 : rapport de suivi de la remise en état

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES) INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

198 AVENUE DU PDT WILSON 93200 Saint-Denis ARTIMPORT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405264	79 mètres
198 AVENUE DU PRESIDENT WILSON - ZAC DE LA MONTJOIE 93200 Saint-Denis A+ LOGISTIC (EX DUBOIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406704	79 mètres
Non Seveso		
207-213 avenue du Président Wilson 93200 Saint-Denis TOTAL MARKETING FRANCE	Activités immobilières https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408676	178 mètres
199-203 AV DU PRESIDENT WILSON 93218 SAINT-DENIS ENTRE LES MARCHÉS	Commerce de gros, 5 : Réception des automobiles et des motocycles https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0009042965	187 mètres

249 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 93200 Saint-Denis		260 mètres
VENTE PRIVÉE LOGISTIQUE	Entreposage et services auxiliaires des transports	
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409130	
254 avenue du président Wilson 93200 Saint-Denis		300 mètres
Protect Métal	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100000859	
48 RUE CRISTINO GARCIA 93200 Saint-Denis		365 mètres
ATP		
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403819	
7 AVENUE DES ARTS ET METIERS - ZAC DE LA MONTJOIE 93200 Saint-Denis		383 mètres
INTERXION FRANCE	Services d'information	
Non Seveso	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405589	
11-13 AVENUE DES ARTS ET METIERS - ZAC DE LA MONTJOIE 93200 Saint-Denis		383 mètres
INTERXION FRANCE	Services d'information	
Non Seveso	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408417	
chantier SGP (Stade Mandela) 93200 Saint-Denis		395 mètres
EIFFAGE GENIE CIVIL	Génie civil	
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100009857	
266 AVENUE PRESIDENT WILSON - ZAC Cornillon sud, lot G 93200 Saint-Denis		458 mètres
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	Activités immobilières	
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403974	
26 RUE DU LANDY 93200 Saint-Denis		461 mètres
EURO CHIF	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	
Non Seveso	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407972	



Préfecture : Seine-Saint-Denis
Commune : ST DENIS

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L. 125-5 du Code l'Environnement

Adresse de l'immeuble

225 Avenue du Président Wilson
93210 ST DENIS

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/07/2021	13/07/2021	09/02/2022	13/02/2022	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/07/2018	27/07/2018	24/12/2018	30/01/2019	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/05/2018	25/05/2018	23/07/2018	15/08/2018	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/07/2003	02/07/2003	03/12/2003	20/12/2003	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/1995	23/08/1995	02/02/1996	14/02/1996	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1987	26/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON

Etabli le :

20/11/2024

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cochet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **BILLEBAUD/ST DENIS/2024/5096** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 225, avenue du Président Wilson 93210 ST DENIS.

Je soussigné, **RIBEIRO Rui**, technicien diagnostiqueur pour la société **Ariane Environnement** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

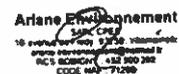
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	23/07/2029 (Date d'obtention : 24/07/2022)
DPE	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Gaz	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/11/2029 (Date d'obtention : 13/11/2022)
Electricité	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	27/10/2030 (Date d'obtention : 27/10/2023)
Plomb	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	13/11/2029 (Date d'obtention : 14/11/2022)
Termites	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Audit Energetique	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	AE2094	28/02/2025 (Date d'obtention : 01/01/2024)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10882805304 valable jusqu'au 01/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/11/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

M MENDIELA EIRL ET A PIRES EIRL
2 ALLEE DE COUBRON
93390 CLICHY SOUS BOIS
Tél : 0143021395
Fax : 01 43 01 84 46
Email : AGENCE.CLICHYSB@AXA.FR
Portefeuille : 0093016144

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AV DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE FR

Vos références :

Contrat n° 10882805304
Client n° 3962959404

AXA France IARD, atteste que :

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AV DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE

est titulaire d'un contrat d'assurance N° **10882805304** ayant pris effet le **01/04/2023** garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- Assainissement autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Diagnostic amiante avant travaux/ démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz
- Diagnostic légionellose
- Loi boutin
- Diagnostic monoxyde de carbone
- Diagnostic radon
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic technique SRU
- Diagnostic termites
- Dossier technique amiante
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat des lieux
- Etat des risque et pollutions
- Etat parasitaire
- Evaluation valeur vénale et locative

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

RÔLE 110

- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité
- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic acoustique
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux
- Diagnostic humidité
- Vérification des équipements et installations incendie
- Infiltrométrie
- Thermographie infrarouge
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- Vérification de la conformité du logement aux normes de décence
- Audit énergétique à destination uniquement des monopropriétés (maisons individuelles ou d'un immeuble collectif à usage d'habitation détenu par un unique propriétaire)

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à CLICHY SOUS BOIS le 11 janvier 2024
Pour la société :



NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
<p>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)</p> <p>Dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dommages corporels • Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus • Dommages immatériels non consécutifs • Dommages aux biens confiés 	<p>9 000 000 € par année d'assurance</p> <p>9 000 000 € par année d'assurance</p> <p>1 200 000 € par année d'assurance</p> <p>150 000 € par année d'assurance</p> <p>150 000 € par sinistre</p>
<p>Autres garanties :</p>	
<p>Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance</p>	<p>500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre</p>
<p>Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :</p> <p>Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :</p> <p>Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale</p>	<p>1.000.000 € par année d'assurance</p> <p>100.000 € par année d'assurance</p>



CERTIFICAT DE COMPETENCES

Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Rui RIBEIRO

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2094 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 14/11/2022 au 13/11/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic amiante sans mention du 24/07/2022 au 23/07/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic amiante avec mention du 24/07/2022 au 23/07/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic de performance énergétique du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 13/12/2022 au 12/12/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat de l'installation intérieure de gaz du 13/11/2022 au 12/11/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 28/10/2023 au 27/10/2030

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitat (art. L2714 et suivants, R271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY
Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 30/10/2023



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide



Prorogation de la durée de validité de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE* , délivrée par DEKRA Certification

Cette prorogation de la durée de validité de l'attestation, ainsi que l'attestation doivent être :
- présentés au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement
- et annexés à cet audit énergétique.

Monsieur Rui RIBEIRO, titulaire de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, délivrée par DEKRA Certification**, a obtenu la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 28/02/2025, après une évaluation favorable, par DEKRA Certification, d'au moins deux audits énergétiques, prévus à l'article L.126-28-1 susmentionné. Ces audits énergétiques ont été réalisés depuis la prise d'effet de cette attestation.

Numéro de l'attestation prorogée : AE2094

Date de prise d'effet de la prorogation de la durée de validité de l'attestation : 01/01/2024

Date de fin de validité de l'attestation : 28/02/2025

Yvan MAINGUY
Directeur Général
Le Plessis-Robinson, le 09/01/2024

*professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique
**organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0081 portée disponible sur www.cofrac.fr
***important : conformément à la réglementation, la présente attestation n'est pas constitutive d'une certification de compétences , en conséquence, d'une part, elle est utilisable durant toute sa période de validité sous réserve du maintien de la certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique prévue à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, l'organisme certificateur n'est pas habilité à traiter les réclamations relatives à la réalisation d'un audit énergétique

DEKRA Certification
SAS au capital de 300 000 euros - Siren 491 590 279 RCS Nanterre
Siège social : Immeuble La Boursoillère - Porte I - Rue de la Boursoillère - 92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Adresse postale : Centre d'affaires La Boursoillère - CS 30004 - 92357 LE PLESSIS-ROBINSON CEDEX
Tél. + 33 (0)1.41 17 11.20 - www.dekra-certification.fr

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
c/ Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK et la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES ès-qualité de curateur à la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI

IMMEUBLE : 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
Lots numéros 17 et 18

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 18 FEVRIER 2025 à 9 Heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : MARDI 2 SEPTEMBRE 2025
à 14 Heures

RG 25/00338

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO**, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson, poursuivant la présente vente ;

Laquelle a dit :

Que pour compléter l'article 7 "SERVITUDES" des conditions de la vente du cahier des conditions de vente qui précède, elle donne ci-après copie des différents documents d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et **Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 093 066 25 A0036, déposé le 13/01/2025

V/Réf : 250105 SDC / BOUDJEMAI

Autorité compétente : **Maire au nom de la commune.**

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION

- Adresse du terrain : 225 Avenue du Président Wilson
- Propriétaire : COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 225 AVE DU PDT WILSON
- Parcelle(s) : CK 11
- Surface du terrain : 1554 m²
- Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC - 266 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS 12
- Représenté par : Monsieur HERVE PAILLARD

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020, et ses évolutions dont la dernière est entrée en vigueur le 5 août 2024
- **Zone** : Le terrain se trouve dans la zone UMD

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre des abords des monuments historiques (AC1)
- Zone de protection
- Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz, et zone de protection des terminaux d'hydrocarbures (I1)
- Plans de prévention des risques miniers (poches de dissolution de gypse et/ou anciennes carrières) (PM1)
- Protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- Protection des monuments historiques (500m autour des monuments historiques classés ou inscrits) (AC1)
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
- Classement sonore - Zones de nuisance acoustique
- Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 2 (moyen)
- Parcelle en secteur de veille foncière
- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural (STD016)
- Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD1)
- Quartier prioritaire de la ville
- RLPi - Eclairage nocturne (interdit)
- RLPi - Zonage (ZP1a)
- RLPi - Zonage (ZP1b)
- RLPi - Zonage entrée de ville
- RLPi - Zonage numérique (interdit)
- Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UMD)
- Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
- Servitude aéronautique de dégagement (T5)

ARTICLE 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Ces dispositions se trouvent dans l'ensemble du dossier du P.L.U.I, disponible sur le site de l'E.P.T. Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/pluif>

ARTICLE 6 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- **TAXES** : les taxes cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.

- Taxe d'aménagement communal - Taux : 20 %.
- Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.
- Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.
- Redevance Archéologie Préventive.
- Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France

- **PARTICIPATIONS** : les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites pour une déclaration préalable, pour un permis de construire ou pour un permis d'aménager

- Participations pour équipements publics exceptionnels
- Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP)
- Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif
- Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concerté

ARTICLE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

SAINT-DENIS, le 14/01/2025

Pour le Maire et par délégation,



**Adrien DELACROIX,
Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et
de l'Aménagement Durable**

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez adresser au Maire une demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger.

La demande doit être faite au moins deux mois avant l'expiration de la date de validité

Droit des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Formalités administratives préalables à l'opération : Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : (permis de construire, autorisation de lotir, permis de démolir ou déclaration de travaux).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être déposées par voie dématérialisée sur la plateforme suivante : <https://urba.plainecommune.fr/quichet-unique>

Sanctions en cas d'infraction : ATTENTION : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 €. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Recours obligatoire à un architecte : (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 du code de l'urbanisme) L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors œuvre brute).

Délais et voies de recours : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Renseignements : Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

**Service Territoriale de Saint-Denis
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire**

**Hôtel de Ville
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis**



NOTE INFORMATIVE*

- L'immeuble figurant au cadastre section CK 11 pour une superficie de **1554 m²**, et appartenant à COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 225 AVE DU PDT WILSON , est situé à SAINT-DENIS : **Avenue du Président Wilson** et porte dans cette voie le numéro **225** selon le cadastre.
- L'alignement de la propriété ci-dessus désignée est défini comme suit, suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération n°CT-20/1406 du Conseil de Territoire du 25 février 2020 : alignement existant à conserver. Cependant, la situation de l'immeuble par rapport à cet alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge ni des résultats d'une application précise de l'alignement considéré, ni des incidences des alignements projetés qui pourraient être mentionnés au Certificat d'Urbanisme.
- L'immeuble désigné ci-dessus est compris dans une zone à risque d'exposition au plomb instituée par Arrêté Préfectoral n° 2000-1607 du 28 Avril 2000.
- Les communes de La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse ne sont pas situées dans une zone contaminée par les termites. La commune de Saint-Ouen-sur-Seine est située dans une zone contaminée par les termites.
- Il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral délimitant la présence de mérules dans le département de la Seine-Saint-Denis.
- Pour toutes les questions liées à l'assainissement, se connecter sur le site de Plaine Commune :

<https://plainecommune.fr/allo-agglo/faire-une-demande-en-ligne/demandes-assainissement/>

*Information : Les indications apportées ci-dessus ne sont transmises qu'à titre informatif. Pour toutes précisions complémentaires concernant l'hygiène, l'assainissement ou la voirie, veuillez-vous adresser aux services concernés.

Commune de **SAINT DENIS** (Département de la Seine Saint Denis)
Adresse : **225 avenue du Président Wilson et 44 rue du Bailly**
Cadastre : section CK n° 11
Contenance cadastrale : 1554 m²

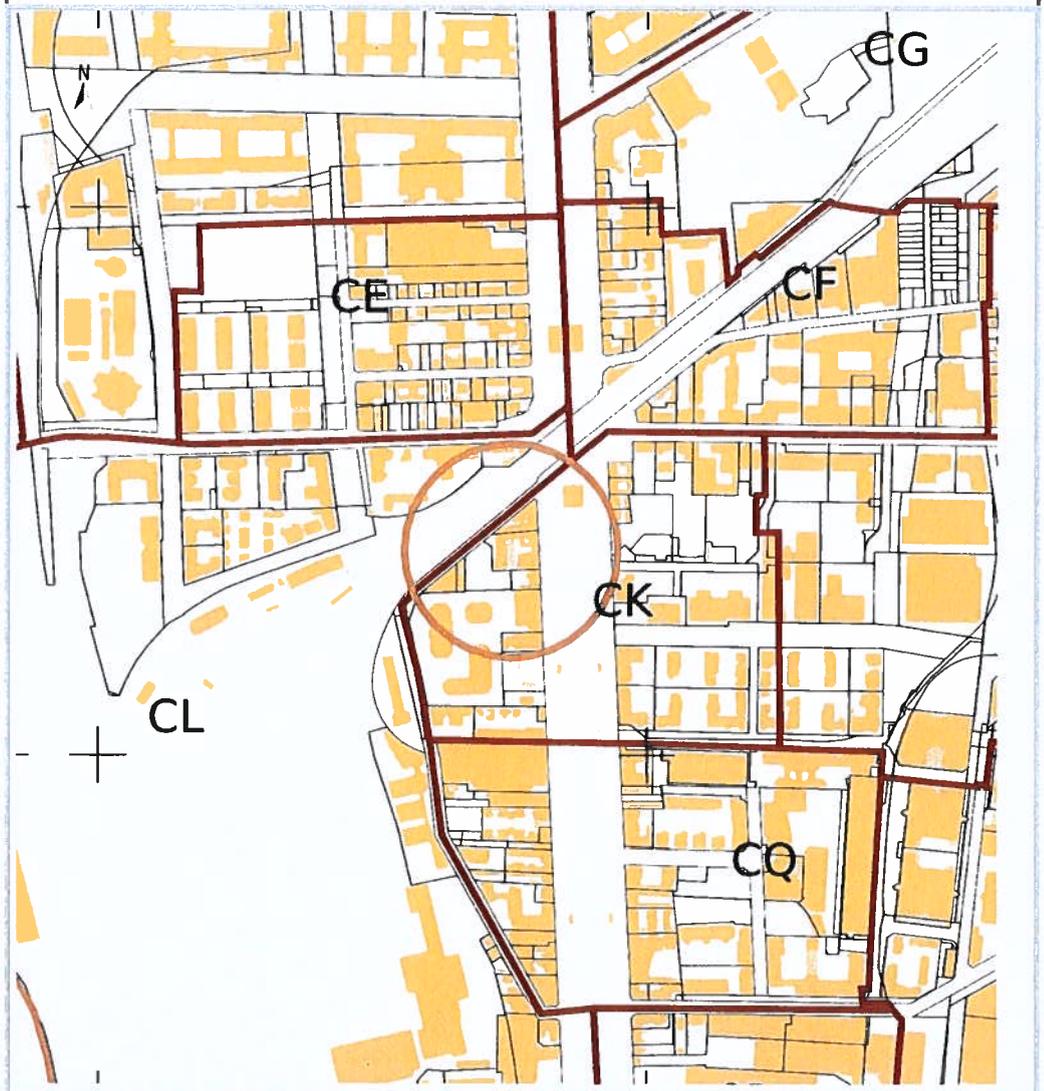
Dossier n°250105

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

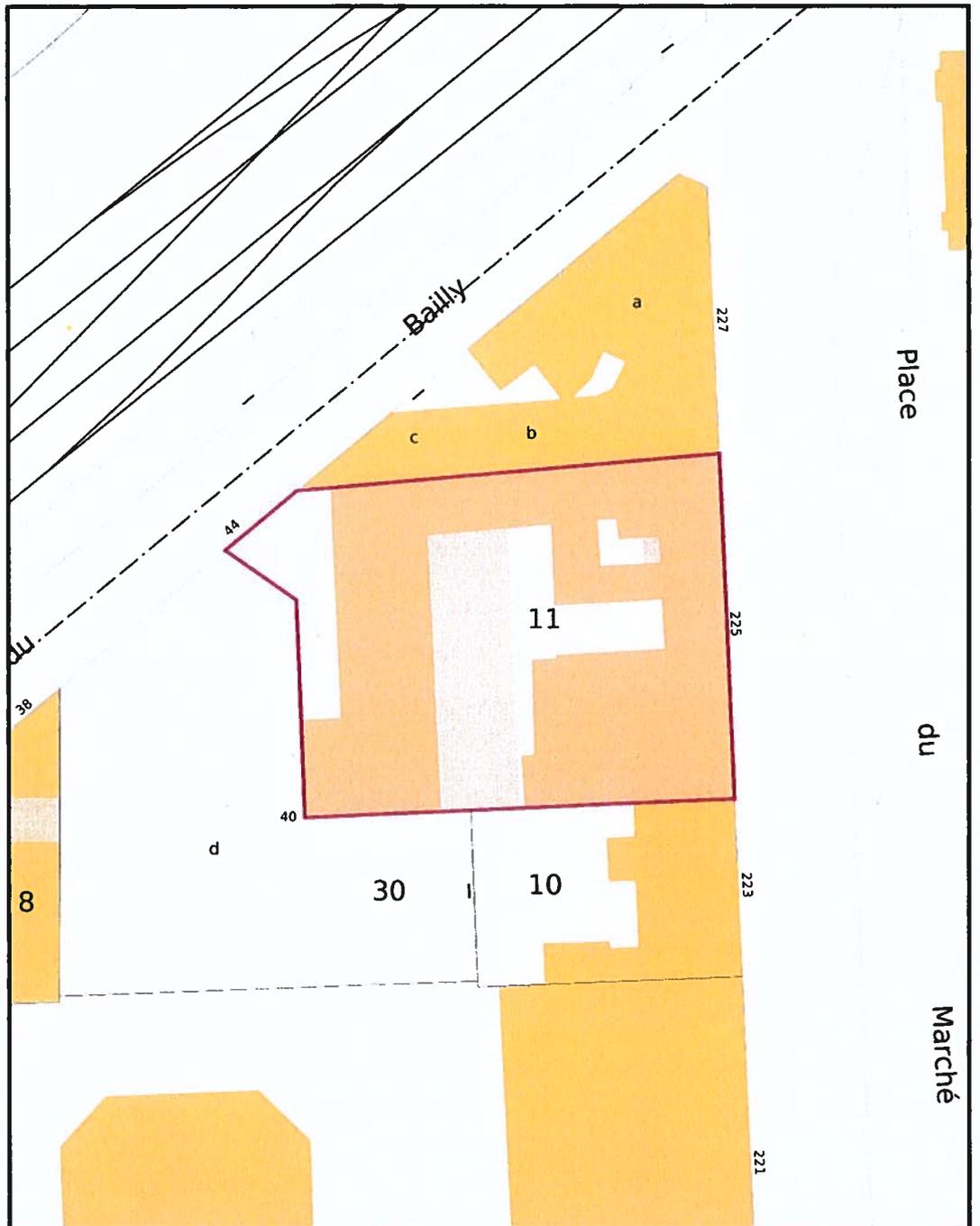
PROPRIÉTAIRES : Mme Marie-Thérèse SZEWEZUK épouse BILLEBAUD et la succession de M. Lakhdar BOUDJEMAI
Lots n° 17 et 18 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





section CK n° 11



Fiche parcelle cadastrale

Saint-Denis
CK 11

Géofoncier

Fiche éditée le 17 février 2025 à 11h39 (UTC +0100)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Saint-Denis (93066)
Préfixe : 000
Section : CK
Numéro : 11

Adresse postale la plus proche :
225 Avenue du Président Wilson 93210 Saint-Denis



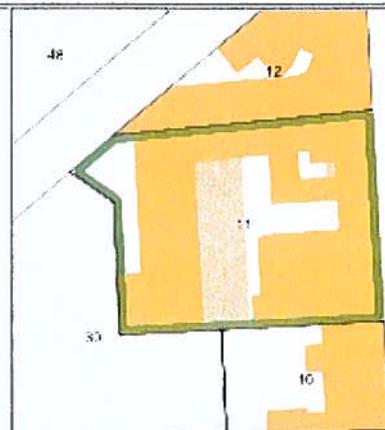
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 15 a 54 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS
Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> • Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2017 par Alexandra TAGNATI (dossier P170274 detenu par GTA GEOMETRES EXPERTS) 1 document disponible sur Géofoncier Coordonnées des détenteurs : <i>Bientôt disponible</i>
URBANISME
Cette commune est couverte par un PLU Mixte dense Zone UMD Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf
RISQUES
Lien de génération du rapport Géorisques https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Saint-Denis&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=93066&lon=2.3570595755813755&lat=48.9 Avenue du Président Wilson 93210 Saint-Denis
VALEURS FONCIERES VENALES *
Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> • 160000 € Date de la mutation : 2024-02-27 Prix / m² estimé : 4571,43 € / m² Locaux appartement (35 m² , 2 pièce(s)) • 600000 € Date de la mutation : 2023-09-15 Prix / m² estimé : 8000,0 € / m² Locaux dépendance (isolée) appartement (75 m² , 3 pièce(s)) • 128200 € Date de la mutation : 2023-05-30 Prix / m² estimé : 3662,86 € / m² Locaux appartement (35 m² , 2 pièce(s)) • 125000 € Date de la mutation : 2021-12-21 Prix / m² estimé : 2906,98 € / m² Locaux dépendance (isolée) appartement (43 m² , 2 pièce(s)) • 225000 € Date de la mutation : 2021-12-14 Prix / m² estimé : 3358,21 € / m² Locaux appartement (67 m² , 3 pièce(s))

• **225200 €**
Date de la mutation : 2021-09-07
Prix / m² estimé : 5630,0 € / m²
Locaux
appartement (40 m² , 2 pièce(s))

• **160000 €**
Date de la mutation : 2021-09-02
Prix / m² estimé : 3809,52 € / m²
Locaux
appartement (42 m² , 2 pièce(s))

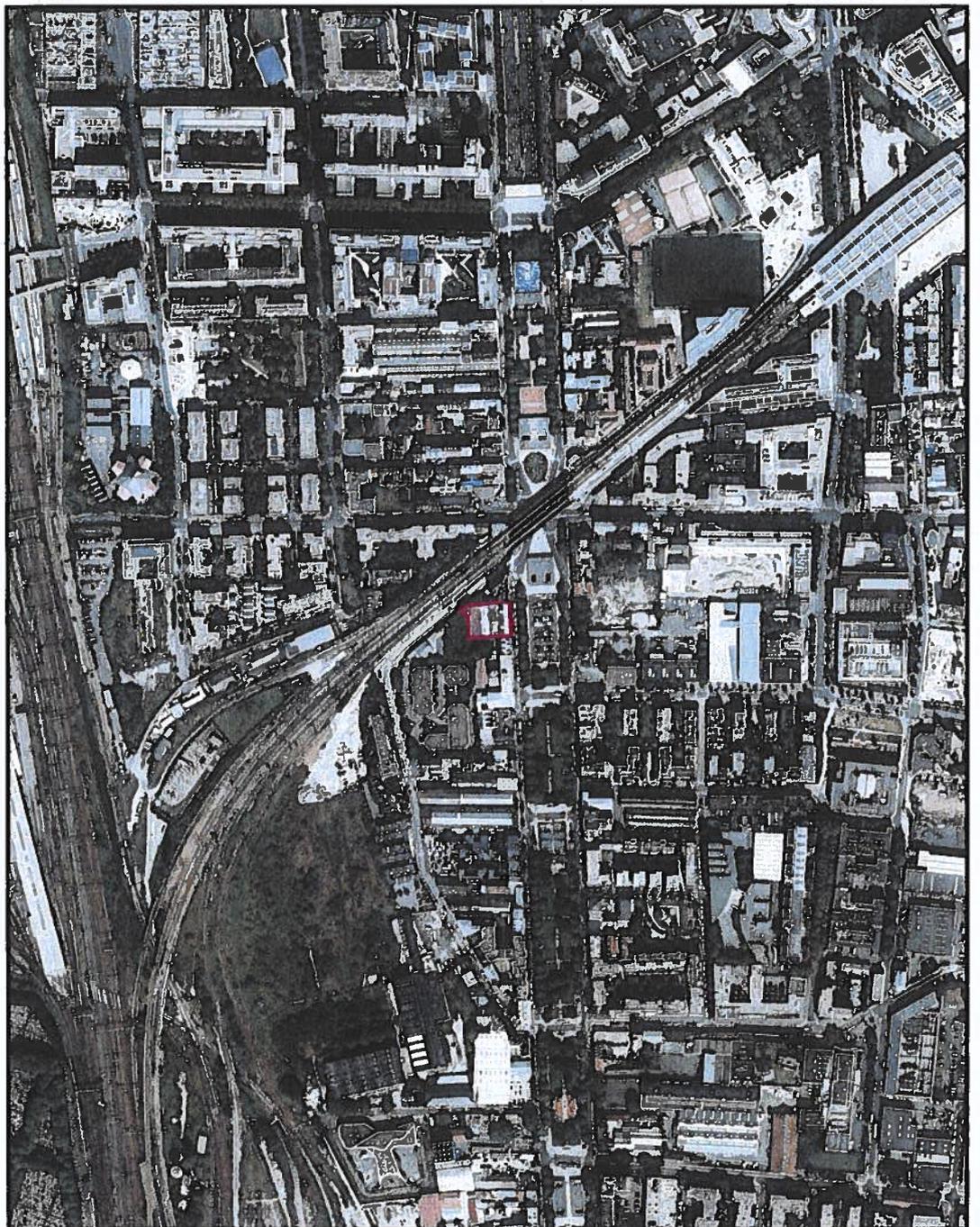
• **185000 €**
Date de la mutation : 2021-01-29
Prix / m² estimé : 3627,45 € / m²
Locaux
appartement (51 m² , 3 pièce(s))

• **166000 €**
Date de la mutation : 2019-12-12
Prix / m² estimé : 4742,86 € / m²
Locaux
appartement (35 m² , 2 pièce(s))

• **135000 €**
Date de la mutation : 2017-09-08
Prix / m² estimé : 3375,0 € / m²
Locaux
appartement (40 m² , 2 pièce(s))



section CK n° 11



Année de référence : 2024		Département : 93 0		Commune : 066 SAINT DENIS		TRES : 106	Numéro communal : S02599																			
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel - Propriétaire				Numéro propriétaire : MBNTQ8																						
Nom : SZEWEZUK Prénom : MARIE THERESE																										
Adresse : 225 AV DU PDT WILSON SAINT DENIS 93210 ST DENIS LA PLAINE																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																		
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	Pl Ental	AJ	Nat loc	RC Com Imposable	Coef	Nat Exp	AN RET	AN DTS	Fraction RC Exp	REXD	TK DM	Coef	RC TEOM	
04	CK	11		225	AV DU PDT WILSON 001 LOT 0000017 105/11123 001 LOT 0000018 5/11123	7275	A	03	04	02001	930660709448	066A	C	H	AP	7	903									903
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
903 euro(s)						0 euro(s)						903 euro(s)														
Propriété(s) non bâtie(s)																										
Désignation des propriétés				Évaluation				Livre foncier																		
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FFJ	S Tar	SUF	GRJ SIOB	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral A CA	Coef	Nat Exp	AN Ret	Fraction RC Exp	REXD	TC	Feuilles					
Contenance totale				Total de la part communale				Total de la part additionnelle				Majoration des terrains constructibles														
HA A CA				Revenu imposable Revenu exonéré Revenu imposé				Revenu exonéré Revenu imposé				0														
				0 0 0				0 0				0														

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 20/01/2025
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2516722110

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093			Commune : 066 SAINT DENIS							
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
CK	0011			44 RUE DU BAILLY	0ha15a54ca					
CK	0011	001	17	105/11123						
CK	0011	001	18	4/11123						

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



AFFAIRE : SDC / BOUDJEMAI & SZEWEZUK

RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL



ADRESSE : 225 avenue du Président Wilson et 44 rue du Bailly,
93210 SAINT DENIS

CADASTRE : section CK n° 11

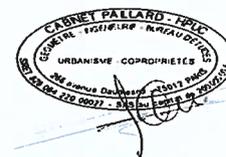
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

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

Paris, le 20 janvier 2025





ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 17 février 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

93210 SAINT-DENIS

Code parcelle :
000-CK-11



**A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET
D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de terrain nommé R111.3 - Saint-Denis a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 26/01/1966

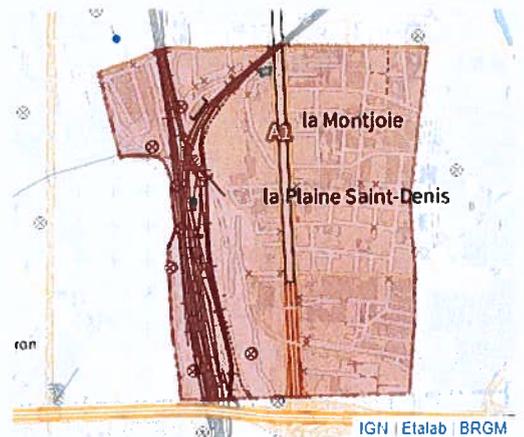
Date d'approbation : 21/03/1986

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de terrain nommé PPR MT prescrit Saint-Denis a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 17/01/2005

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



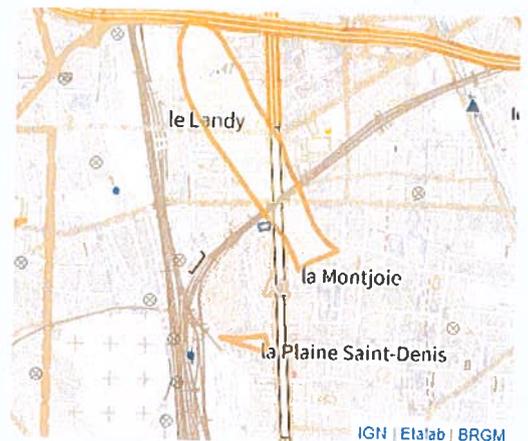
ARGILE : 2/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



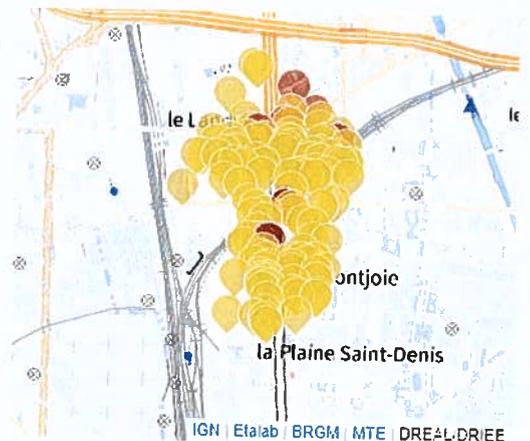
POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 9 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 115 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

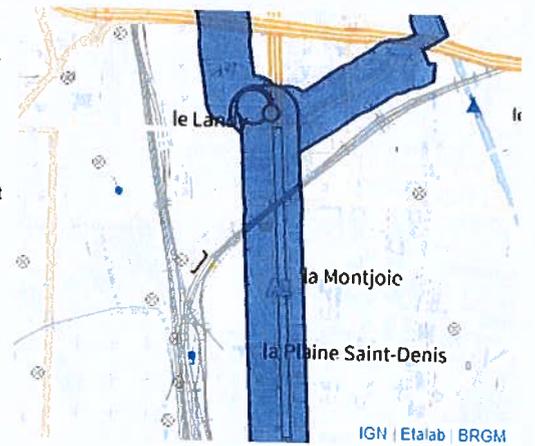
1 site(s) présente(nt) une proximité forte avec votre parcelle. Dans le cas où vous souhaiteriez en savoir davantage, il est recommandé de faire réaliser une étude historique et, le cas échéant, des analyses de sols par un bureau d'étude spécialisé dans le domaine des sols pollués.





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 17

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
BUDD8750068A	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
INTE0100460A	07/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300708A	02/07/2003	02/07/2003	03/12/2003	20/12/2003
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1820387A	24/05/2018	25/05/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1835008A	27/07/2018	27/07/2018	24/12/2018	30/01/2019
INTE2016904A	09/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020
INTE2204344A	04/06/2021	04/06/2021	09/02/2022	13/02/2022
INTE2204344A	13/07/2021	13/07/2021	09/02/2022	13/02/2022
INTE8700362A	24/08/1987	26/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200474A	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9400502A	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
INTE9600039A	23/08/1995	23/08/1995	02/02/1996	14/02/1996
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ATP	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403819
ARTIMPORT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405264
Protect Métal	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/010000859
ENTRE LES MARQUES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100041965
TOTAL MARKETING FRANCE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408676
VENTE PRIVEE LOGISTIQUE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409130
A+LOGISTIC (EX DUBOIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406704
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007403974
EIFPAGE GENIE CIVIL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100009857

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889177
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889136
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889147
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889156
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889157
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889159
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889174
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889175
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889179
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889180
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889187
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889226
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889225
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889233
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889237
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889239
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889246
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889248
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889249
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889337

Nom du site	Fiche détaillée
FABRICATION DE LESSIVES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889473
IMPRESSION D'ETOFFES ET PAPIERS PEINTS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889270
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889133
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889143
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889144
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889149
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894276
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894284
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889231
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889132
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889140
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889141
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889142
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889145
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889146
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889151
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889152
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889153
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889154
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889160
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889161

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889165
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889166
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889168
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889172
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889176
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889178
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889182
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889184
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889185
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889186
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889227
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889228
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889229
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889232
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889234
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889235
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889240
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889241
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889243
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889245
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889250

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889269
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889271
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889272
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889273
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889276
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889278
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889280
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889310
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889311
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889323
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889335
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889336
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889358
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889362
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889363
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889365
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889610
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889630
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890492
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894105
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894134
CHAUDRONNERIE	
FABRICATION DE MACHINES A IMPRIMER	

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889135
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889139
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889148
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889150
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889155
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889158
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889162
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889163
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889164
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889167
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889169
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889170
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889171
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889181
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889183
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889230
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889236
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889238
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889242
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889244
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889247

Nom du site	Fiche détaillée
CARROSSERIE AUTOMOBILE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889274
FORGE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889275
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889279
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889334
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889361
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889357
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889360
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889364
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889366
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP38893206
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889275

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
c/ Madame Marie-Thérèse SZEWEZUK et la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES ès-qualité de curateur à la succession de Monsieur Lakhdar BOUDJEMAI

IMMEUBLE : 225 Avenue du Président Wilson – 93210 LA PLAINE SAINT DENIS
Lots numéros 17 et 18

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 18 FEVRIER 2025 à 9 Heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : MARDI 2 SEPTEMBRE 2025
à 14 Heures

RG 25/00338

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO**, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 225 Avenue du Président Wilson, poursuivant la présente vente ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente par la production :

- de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1^{er} août 1983 publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2^{ème} Bureau le 26 septembre 1983 Volume 4112 numéro 2,

- des modificatifs à l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçus :

- aux termes d'un acte de Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 28 octobre 1987 Volume 1987 P numéro 5707,
- aux termes d'un acte de Maître VIRAVAUD, Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 24 février 1989, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 7 avril 1989 Volume 1989 P numéro 2050,
- aux termes d'un acte de Maître LEDUC, Notaire à PARIS, le 27 octobre 2005, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 10 novembre 2005 Volume 2005 P numéro 7763,
- aux termes d'un acte de Maître ABIB, Notaire à PARIS, le 29 mars 2006, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 5 mai 2006 Volume 2006 P numéro 3263,
- aux termes d'un acte de Maître MAHE, Notaire à AUBERVILLIERS, le 28 mai 2008, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC le 22 juillet 2008 Volume 2008 P numéro 4318,
- aux termes d'un acte de Maître TIXERONT, Notaire associé à AUBERVILLIERS (93), en date des 23 et 24 novembre 2020 publié le 11 décembre 2020 Volume 2020 P numéro 6662.

Et Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

1er AOUT 1983.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE

COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT-DENIS, 225, AVENUE DU

PRESIDENT WILSON.

26 SEP. 1983

2^{me} BOBIGNY

PROY :

350 -

RU :

9419 -

RP :

Compte numéro : 056618 Q.

10213

522.64.05

Etude de **M^e Michel DUCAMP**, Notaire

Successeur de M^e REMOND

18, Rue de la pépinière, 75008 PARIS



24315
100%

Rép 6333

DEUXIÈME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BOMIGNY

Droits ...3.00..	Dépôt n° 1832.....
Salaires ...50..	Publié et Enregistré
	le 26 SEP. 1983
	Vol. ...112 n° 2...
Total 350	Reçu : <i>Deux cent cinquante frs</i>

La Conservateur

T. Gay



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS,

Le *Premier Août*

A PARIS 8ème arrondissement, 18 rue de la Pépinière,
En son Etude, Maître MICHEL DUCAMP notaire audit lieu soussigné,

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant REGLEMENT DE COPROPRIETE, d'un immeuble sis à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) 225 Avenue du Président Wilson,

A LA REQUETE DE

1/ Madame Henriette FLANDRIN, retraitée, demeurant à PARIS 15ème arrondissement 106 rue de Lourmel, veuve en uniques noces de Monsieur Pierre ARTUS.

De nationalité française, et résidant habituellement en FRANCE.

Née à CASABLANCA (Maroc) le 2 mars 1916.

A CE NON PRESENTE

Mais représentée par Monsieur Patrick BOUILLAGUET, Clerc de Notaire, demeurant à PARIS 8ème arrondissement, 18 rue de la Pépinière,
En vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP notaire à PARIS soussigné le 23 mars 1983.

2/ Monsieur Jean-Pierre ARTUS, gérant de société, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 147 Boulevard de Montholon, époux de Madame Charlotte BALL.

De nationalité française, et résidant habituellement en FRANCE.

Né à CASABLANCA (Maroc) le 29 novembre 1939.

A CE NON PRESENT

Mais représenté par Monsieur Patrick BOUILLAGUET, Clerc de Notaire, demeurant à PARIS 8ème arrondissement, 18 rue de la Pépinière,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP Notaire à PARIS soussigné le 31 janvier 1983.

J.



3/ Monsieur Michel
ARTUS, Directeur commercial, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) I47
Boulevard de Montholon, époux de Madame Chantal RICHERT.

De nationalité française, et résidant habituellement en FRANCE.

Né à CASABLANCA (Maroc) le 20 avril 1942.

A CE NON PRESENT

Mais représenté par Monsieur Patrick BOUILLAGUET, Clerc de Notaire,
demeurant à PARIS 8ème arrondissement, 18 rue de la Pénière,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte
reçu par Maître DUCAMP notaire à PARIS soussigné le 31 janvier
1983.

PARIS
LE 10 JANVIER 1983

LEQUEL ès-qualités a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif
de division et le règlement de copropriété concernant l'immeuble qui
sera ci-après désigné :

Ce document sera divisé en trois parties comprenant :

- la première partie-

La désignation de l'immeuble, sa situation en regard de la
réglementation de l'urbanisme, l'établissement des droits de
propriété et les déclarations diverses.

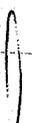
- la deuxième partie-

l'état descriptif de division de l'immeuble.

- la troisième partie-

Le règlement de copropriété.

PREMIERE PARTIE



DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Un immeuble sis à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) 225 Avenue du Président Wilson, comprenant :

- a) un bâtiment en façade sur l'avenue du Président Wilson, élevé sur caves d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé, d'une surface d'environ deux cent cinquante mètres carrés,
- b) en aile gauche, un bâtiment élevé d'un rez de chaussée et d'un étage,
- c) en aile à droite, un bâtiment élevé d'un rez de chaussée et d'un étage avec grenier mansardé.
- d) joignant l'aile de gauche, construction à rez de chaussée bureaux et atelier,
- e) à l'aile droite, garage à rez de chaussée d'une surface de deux cent vingt mètres carrés environ.
- f) au fond joignant les ailes droit et gauche, bâtiment d'un simple rez de chaussée,
- g) à la suite bâtiment d'un rez de chaussée et d'un étage-complètement couvert en tuile.

Cadastré section C.K. numéro II, "Avenue du Président Wilson numéro 225" pour 15 ares 54 centiares.

DROITS ET SERVITUDES

Les servitudes d'urbanisme susceptibles de grever actuellement l'immeuble sus-désigné sont énoncées savoir :

- en une demande de renseignements d'urbanisme délivrée par la Direction Départementale de la Seine saint Denis le 31 mars 1983.
- en un certificat des carrières délivré par la Ville de PARIS le 24 mars 1983,
- en un certificat de situation prévu par l'article R 211 10 du Code de l'urbanisme, délivré par la Ville de Saint Denis le 5 avril 1983.

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

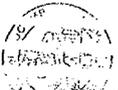


ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient aux Consorts ARTUS de la manière suivante :

ORIGINAIREMENT

Bu chef de Madame Veuve ARTUS née QUINTAINNE



Cet immeuble appartenait en propre à Madame Veuve ARTUS née QUINTAINNE, par suite de l'adjudication à titre de licitation prononcée à son profit suivant procès verbal d'adjudication dressé par Maître MAILLARD notaire à SAINT DENIS, et Maître SAINTVILLE notaire à AUBERVILLIERS le 8 juin 1932, sur le cahier des charges dressé par lesdits Maîtres MAILLARD et SAINTVILLE le 17 mai 1932,

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de trois cent mille francs, lequel prix a fait l'objet d'une attribution par confusion au profit de l'adjudicataire aux termes d'un acte reçu par Me MAILLARD et Me SAINTVILLE, notaires susnommés, le 6 juillet 1932, contenant partage de la succession de Monsieur QUINTAINNE leur père, En raison de son caractère déclaratif cet acte n'a pas été publié.

Donation par Madame Veuve ARTUS à ses enfants

Suivant acte reçu par Maître LAFaix notaire à CASABLANCA (Maroc) le 5 avril 1954, publié au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 18 juin 1954, volume 4358 numéro 42,

Madame Veuve ARTUS née QUINTAINNE a fait donation entre vifs de la nue-propriété notamment de l'immeuble objet des présentes, à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers :

- Monsieur Pierre ARTUS, Inspecteur de Police, demeurant à CASABLANCA 100 rue Gay Lussac, né à SAINT CLOUD le 10 juillet 1912.
- Madame Geneviève ARTUS, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Henri LERAY, administrateur de sociétés demeurant à LYON 41 rue Duguesclin, née à PARIS 17ème arrondissement le 20 avril 1903.

Décès de Monsieur Pierre ARTUS

Monsieur Pierre ARTUS, en son vivant inspecteur de police, demeurant à CASABLANCA (Maroc) 100 rue Gay Lussac, époux de Madame Henriette FLANDRIN,

né à SAINT CLOUD le 10 juillet 1912, Est décédé à CASABLANCA en son domicile le 12 décembre 1956, laissant pour recueillir sa succession :

Madame Henriette FLANDRIN, susnommée, qualifiée et domiciliée, Son épouse survivante, Commune en biens acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me DU CHAFFAUT notaire à CASABLANCA le 26 juillet 1938, préalable à son mariage célébré aux services municipaux de CASABLANCA le 6 août 1938.

Donataire pour le cas arrivé (de présence d'enfants mineurs au décès de son mari et issus du mariage ne pouvant consentir à l'exécution totale de la donation) d'un quart en pleine propriété et d'un quart en usufruit de tous les biens et droits composant la succession de son mari, en vertu de l'acte de donation entre époux sus-indiqué, reçu par Me LAFAIX notaire à CASABLANCA le 3 janvier 1953.

Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout, soit divisément chacun pour moitié, sauf l'effet des droits profitant à Madame Veuve ARTUS, née Henriette FLANDRIN, ses deux enfants, seuls issus de son union avec ladite dame savoir :

- a) Monsieur Jean Pierre ARTUS, susnommé qualifié et domicilié,
 - b) et Monsieur Michel ARTUS susnommé, qualifié et domicilié,
- Tous deux alors sous la tutelle naturelle et légale de leur mère, Madame Veuve ARTUS née Henriette FLANDRIN, domiciliés alors de droit avec elle à CASABLANCA 100 rue Gay Lussac,

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me Bernard LAFAIX notaire à CASABLANCA (Maroc) le II décembre 1957.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE qu'une attestation de propriété immobilière concernant notamment l'immeuble objet des présentes a été dressée après le décès de Monsieur Pierre ARTUS, par Maître MAGNARD notaire à LYON le 8 avril 1966, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 9 mai 1966, volume 7376 n°5.

Exercice du droit de retour par Madame Veuve ARTUS

Madame LERAY née ARTUS étant décédée sans postérité à SAINT DIDIER au MONT D'OR le 5 octobre 1963, la donation sus-énoncée s'est trouvée résolue en ce qui concerne les biens donnés à la défunte en raison du droit de retour conventionnel qui y était inclus, de sorte que la moitié indivise desdits immeubles est redevenue la propriété de Madame Veuve ARTUS.

Une attestation de propriété a été dressée par Me MAGNARD notaire à LYON le 20 octobre 1965, et a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 23 novembre 1965, volume 7179 numéro 8.

Décès de Madame ARTUS née QUINTAINNE

Madame Pauline Adèle QUINTAINNE, née à SAINT DENIS le 31 août 1877, en son vivant sans profession, demeurant à l'HAY LES ROSES 20 avenue Larroumés, veuve et non remariée de Monsieur Victor Alexandre Fernand ARTUS, est décédée en son domicile le 15 février 1968, laissant pour recueillir sa succession ; chacun pour moitié :

- 1°) Monsieur Jean Pierre ARTUS?
 - 2°) Monsieur Michel ARTUS,
- susnommés qualifiés et domiciliés,

Ses deux petits enfants issus du mariage de Monsieur ARTUS Pierre avec Madame FLANDRIN Henriette.

Ainsi que ces qualités sont constatées par une cte de notoriété dressé par Me MAGNARD notaire à LYON le 25 juin 1968.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE qu'une attestation de propriété immobilière concernant notamment l'immeuble objet des présentes a été dressée après le décès de Madame ARTUS née QUINTAINE par Me MAGNARD notaire à LYON le 26 septembre 1968, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 23 novembre 1968, volume 8539 numéro 10.

SERVITUDES RESULTANT DES ANCIENS TITRES

Il est ici déclaré qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux et des dispositions d'urbanisme et de la loi.

PLANS

Un jeu de plans établis par Monsieur GODET géomètre expert à SAINT DENIS, 14 rue Aubert, est demeuré ci-joint et annexé après mention

DECLARATIONS DIVERSES

Monsieur Patrick BOUILLAGUET ès-qualités déclare au nom de ses mandants :

- qu'ils sont de nationalité française et résident habituellement en France,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, cessation de paiement ni pourvus d'un conseil judiciaire,
- que l'immeuble objet du présent règlement de copropriété n'est pas compris dans une zone à urbaniser par priorité ni dans une zone d'aménagement différé,
- que cet immeuble n'a fait l'objet d'aucun arrêté de péril et qu'il n'a pas été déclaré insalubre.
- qu'il n'a subi aucun dommage de guerre,
- et qu'il n'a pas bénéficié de primes à la construction.

DEUXIEME PARTIE



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Désignation des lots

L'immeuble est divisé en SOIXANTE ET UN LOTS ci-après désignés, à savoir :

- 45 lots dans le bâtiment A, numérotés de I à 45,
- I lot pour le bâtiment B, numéro 46,
- I lot pour le bâtiment C, numéro 47,
- I lot pour le bâtiment D, numéro 48,
- 2 lots pour le bâtiment E, numérotés de 49 à 50,
- 3 lots dans le bâtiment F, numérotés de 51 à 53,
- I lot pour le bâtiment G, numéro 54,
- 3 lots pour le bâtiment H, numérotés de 55 à 57,
- 2 lots pour le bâtiment I, numérotés de 58 à 59,
- I lot pour le bâtiment J, numéro 60,
- I lot pour le bâtiment K, numéro 61,



REPUBLICAINE

BATIMENT A

PARTIES COMMUNES

<u>LOT NUMERO UN (I)</u>	<u>Générales</u>	<u>Particulières</u>
- Au rez de chaussée à gauche : Un grand local commercial comprenant boutique sur avenue, bureau, magasin, toilettes.		
- au premier étage : Un appartement situé en partie au dessus de la boutique et comprenant vestibule, séjour, deux chambres, une salle de bains,		
- au sous-sol : une cave		
Le tout communiquant par des escaliers intérieurs.		
Avec les SIX CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES Des parties communes de l'immeuble ci.....	668/10.000°	
Et les MILLE CENT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes particulières au bâtiment A ci.....		I.II7/10.000°
A reporter.....	668/10.000°	I.II7/10.000°

APR 1954

Poulton

1

report..... 668/10.000° 1.117/10.000°

LOT NUMERO DEUX (2)

- au rez de chaussée, à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble : un petit local comprenant entrée et escalier d'accès intérieur au premier étage,

devenu Pot 6.22664 et 63.

au premier étage : un appartement comprenant deux pièces cuisine dégagement.

Avec les DEUX CENT CINQUANTE SIX/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 256/10.000°

Et les QUATRE CENT VINGT HUIT/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières au bâtiment A ci..... 428/10.000°

LOT NUMERO TROIS (3)

au rez de chaussée à droite : un grand local commercial comprenant boutique sur avenue, réserve, bureau, une partie divisée en laboratoire avec entrée particulière sur avenue, dégagements, escalier d'accès intérieur vers le premier étage.

Pharmacie Huv

au premier étage : un appartement comprenant salle à manger, salon, cuisine, salle de bains, water-closets et dégagements.

au sous-sol, une cave située sous la boutique.

Avec les SEPT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble.....

Vauq
STEN -

797/10.000°

Et les MILLE TROIS CENT TRENTE/ DIX MILLIEMES Des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 1.330/10.000°

à reporter..... 1.721/10.000° 2.875/10.000°



29 JAN 1953

Report..... I.721/10.000° 2.875/10.000°

DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO QUATRE (4)

Escalier B porte à droite
Un logement comprenant en-
trée, deux pièces sur avenue,
cuisine sur arrière cabinet de
toilette et water-closets.

Avec les CENT QUATRE VINGT
HUIT/ DIX MILLIEMES des parties
communes de l'immeuble ci..... 188/10.000°

Et les TROIS CENT QUINZE/
DIX MILLIEMES Des parties communes
particulières du bâtiment A ci.. 315/10.000°

LOT NUMERO CINQ (5)

Escalier B porte face
droite :
Un logement comprenant
entrée, une pièce et une cuisine
sur avenue un débarras.

Avec les CENT DIX /DIX MILLIE
MES des parties communes de l'im-
meuble..... 110/10.000°

Et les CENT QUATRE VINGT
QUATRE/DIX MILLIEMES des parties
communes particulières du bâtiment
A ci..... 184/10.000°

LOT NUMERO SIX (6)

Escalier B, porte gauche :

Un water-closet.

Avec les QUATRE/DIX MILLIE
MES Des parties communes de
l'immeuble ci..... 4/10.000°

Et les HUIT/DIX MILLIEMES
des parties communes particulières
du bâtiment A ci..... 8/10.000°

à reporter..... 2:023/10.000° 3:382/10.000°

RECEVU
25 MAR 1963

Manuelle

110/10.000°

1

312/4-1983



1 3 0 0 2 1



28 MAR 1983

PATHE CUISI

Report..... 2.023/10.000°
LOT NUMERO SEPT (7)

3.382/10.000°

Escalier B porte face gauche :

Un logement comprenant deux pièces sur avenue cuisine sur balcon cabinet d'etoilette avec water closet.

Avecles CENT QUATREVIINGT ONZE/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

191/10.000°

Et les TROIS CENT DIXNEUF/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci....

319/10.000°

LOT NUMERO HUIT (8)

Escalier A, porte face droite :

Un logement comprenant deux pièces sur avenue, cuisine côté balcon, entrée, cabinet de toilette avec water-closet.

Avec les CENT SOIXANTE QUATRE/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

164/10.000°

Et les DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

274/10.000°

LOT NUMERO NEUF (9)

Escalier A, porte face gauche :
Un appartement comprenant entrée trois pièces sur avenue une cuisine un cabinet de toilette un water-closet.

Avec les DEUX CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble.....

245/10.000°

Et les QUATRE CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

409/10.000°

à reporter.....

2.623/10.000°

4.384/10.000°

9
B...

9
C...

Report..... 2.623/10.000°

4.384/10.000°

TROISIEME ETAGE

LOT NUMERO DIX (10)

Escalier B, porte droite,
Un logement comprenant entrée,
deux pièces sur avenue, cuisine sur
arrière, cabinet de toilette, un
water-closet.

Beutayb

Avec les CENT QUATRE VINGT HUIT/
DIX MILLIEMES Des parties communes de
l'immeuble ci.....

Rubia ??

188/10.000°

Et les TROIS CENT QUINZE/
DIX MILLIEMES des parties communes
particulières du bâtiment A ci.....

315/10.000°

LOT NUMERO ONZE (11)

Escalier B, porte droite :
Un logement comprenant entrée,
deux pièces sur avenue, un débarras,

Hennecart ??

Avec les CENT DIX/DIX MILLIEMES
des parties communes de l'immeuble
ci.....

110/10.000°

Et les CENT QUATRE VINGT QUATRE/
DIX MILLIEMES des parties communes
particulières du bâtiment A ci.....

184/10.000°

LOT NUMERO DOUZE (12)

Escalier B, porte gauche :
Un water-closet.

Avec les QUATRE/DIX MILLIEMES
des parties communes de l'immeuble
ci.....

4/10.000°

Et les HUIT/DIX MILLIEMES des
parties communes particulières du
bâtiment A ci.....

8/10.000°

à reporter..... 2.925/10.000°

4.891/10.000°

report..... 2.925/10.000° 4.891/10.000°

LOT NUMERO TREIZE (13)

Escalier B porte face gauche :

Un logement comprenant entrée deux pièces sur avenue cuisine sur arrière cabinet de toilette avec water-closet un débarras.

Ait Mebrack Co P

Avec lesCENT QUATRE VINGT ONZE/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 191/10.000°

Et les TROIS CENT DIX NEUF/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 319/10.000°

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Escalier A porte facedroite : Unlogement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, et un water-closet,

Panaga Co P

Avecles CENT SOIXANTE QUATRE/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 164/10.000°

Et les DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A..... 274/10.000°

LOT NUMERO QUINZE (15)

Escalier A, porte face gauche :

Un appartement comprenant entrée trois pièces sur avenue cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

Re Pacer Co P

Avec les DEUX CENT QUARANTE CINQ/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 245/10.000°

Et les QUATRE CENT NEUF/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 409/10.000°

à reporter..... 3.525/10.000° 5.893/10.000°



21 MAR 1963

STANDARD



Report.....3.525/10.000°

5.893/10.000°

QUATRIEME ETAGE

LOT NUMERO SEIZE (16)

Escalier B, porte droite : *DZERALI*

Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

Trouland ??

Avec les CENT SOIXANTE DIX NEUF / DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble" ci.....

179/10.000°

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

299/10.000°

LOT NUMERO DIX SEPT (17) *Bou Dzeralli*

Escalier B porte droite :

Un logement comprenant entrée, une pièce et une cuisine sur avenue, un débarras,

Avec les CENT CINQ/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble.....

105/10.000°

Et les CENT SOIXANTE QUINZE/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

175/10.000°

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Escalier B porte gauche : *Bou Dzeralli*
Un water-closet.

Avec les QUATRE/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

4/10.000°

Et les HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

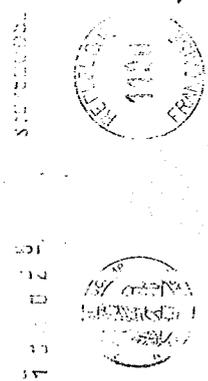
8/10.000°

à reporter.....

3.813/10.000°

6.375/10.000°

1



Report..... 3.813/10.000° 6.375/10.000°
LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Escalier B porte facegauche :

Un logement comprenant entrée deux pièces sur avenue, unecuisine, sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet, un débarras.

American COP

Avec les CENT QUATRE VINGT UN/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 181/10.000°

Et les TROIS CENT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 303/10.000°

LOT NUMERO VINGT (20)

Escalier A, porte facedroite :

Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, un water-closet, un débarras.

Bermuda COP

Avec les CENT CINQUANTE SIX/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble..... 156/10.000°

Et les DEUX CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 260/10.000°

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Escalier A, porte face gauche : *au 1^{er} étage TREFLEZE Re 29.7.88*

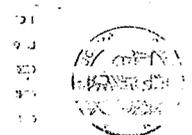
Un appartement comprenant entrée trois pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

Avec les DEUX CENT TRENTE DEUX/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 232/10.000°

Et les TROIS CENT QUATRE VINGT NEUF/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 389/10.000°

à reporter..... 4.382/10.000° 7.327/10.000°

Handwritten marks and scribbles at the bottom of the page.



24 JUN 1955

Report..... 4.382/10.000° 7.327/10.000°

CINQUIEME ETAGE

LOT NUMERO VINGT DEUX (22):

Escalier B, porte droite :

Beu Parahim
Fuzah
CPD

Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

Avec les CENT SOIXANTE DIX/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 170/10.000°

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 284/10.000°

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Escalier B, porte face droite :

Un logement comprenant entrée, une pièce et une cuisine sur avenue, un débarras

Fuzah
H
CPD

Avec les QUATRE VINGT DIX NEUF/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 99/10.000°

Et les CENT SOIXANTE SIX/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment Aci..... 166/10.000°

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Escalier B porte gauche :

Un water-closet.

Avec les QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 4/10.000°

Et les HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment Aci..... 8/10.000°

à reporter..... 4.655/10.000° 7.785/10.000°

9

2

Report..... 4.655/10.000°

7.785/10.000°

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Escalier B porte facegauche :

Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet un débarras.

*Boudjem
CoP*

Avec les CENT SOIXANTE DOUZE/ DIX MIL LIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

172/10.000°

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT /DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

287/10.000°

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Escalier A, porte face droite

Un logement comprenant entrée,deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, un water-closet,

Hadad

Avec les CENT QUARANTE HUIT/DIX MIL LIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

148/10.000°

Et les DEUX CENT QUARANTE SEPT/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

247/10.000°

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Escalier A, porte face gauche

Un appartement comprenant entrée trois pièces sur avenue cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

Kou...

Avec les DEUX CENT VINGT/DIX MIL LIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....

220/10.000°

Et les TROIS CENT SOIXANTE HUIT/ DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

368/10.000°

à reporter.....

5.195/10.000°

8.687/10.000°



25 JUN 1963

Report..... 5.195/10.000° 8.687/10.000°

SIXIEME ETAGE

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Escalier B porte droite :

Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water-closet.

*Labassi
cop*

Avec les CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble..... 160/10.000°

Et les DEUX CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 268/10.000°

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Escalier B, porte face droite :

Un logement comprenant entrée, une pièce et une cuisine suravenue, un débarras.

Labassi

Avec les QUATRE VINGT TREIZ/ DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 93/10.000°

Et les CENT CINQUANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 156/10.000°

LOT NUMERO TRENTE (30)

Escalier B, porte gauche :

Un water-closet.

Avec les QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 4/10.000°

Et les HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 8/10.000°

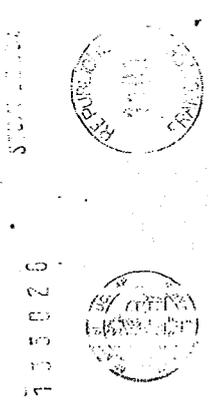
à reporter..... 5.452/10.000° 9.119/10.000°



29 JAN 1933

REPERE
1933

1



020000

23 MAR 1963

Report.....	5.452/10.000°	9.119/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)</u>		
Escalier B, porte face gauche :		
Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, water-closet, un débarras.	<i>BARTON</i> <i>Col</i>	
Avec les CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	158/10.000°	
Et les DEUX CENT SOIXANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		265/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)</u>		
Escalier A, porte face droite :		
Un logement comprenant entrée, deux pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette avec water-closet,	<i>de la</i>	
Avec les CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	(139/10.000°	
Et les DEUX CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		233/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)</u>		
Escalier A, porte face gauche,		
Un appartement comprenant entrée, trois pièces sur avenue, cuisine sur arrière, cabinet de toilette, un water closet.	<i>Bureau</i> <i>col</i>	
Avec les DEUX CENT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble...	208/10.000°	
Et les TROIS CENT QUARANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		346/10.000°
à reporter.....	5.957/10.000°	9.963/10.000°

5957 - 9063

1



1957 10 10

23 AVR 1962

PARIS CUST

Report..... 5.957/10.000°

9.963/10.000°

SOUS-SOL

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

Au fond à droite porte n° 12 :
une cave.

Avec les DEUX /DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

3/10.000°

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Au fond à droite porte numéro 13.
Une cave.

Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

3/10.000°

LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

Au fond à droite porte numéro 14 : une cave.

Avec les DEUX/DIX/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

4/10.000°

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

Au fond à droite porte n° 8
Une cave.

Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

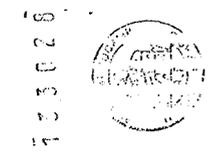
Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....

3/10.000°

à reporter..... 5.965/10.000°

9.976/10.000°

§



133026
 133027
 133028
 133029
 133030
 133031
 133032
 133033
 133034
 133035
 133036
 133037
 133038
 133039
 133040
 133041
 133042
 133043
 133044
 133045
 133046
 133047
 133048
 133049
 133050
 133051
 133052
 133053
 133054
 133055
 133056
 133057
 133058
 133059
 133060
 133061
 133062
 133063
 133064
 133065
 133066
 133067
 133068
 133069
 133070
 133071
 133072
 133073
 133074
 133075
 133076
 133077
 133078
 133079
 133080
 133081
 133082
 133083
 133084
 133085
 133086
 133087
 133088
 133089
 133090
 133091
 133092
 133093
 133094
 133095
 133096
 133097
 133098
 133099
 133100

Report.....	5.965/10.000°	9.976/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)</u> <i>achat MR TRCFleze</i>		
Au fond à droite porte numéro II, Peze 7.88. Une cave.		
Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	2/10.000°	
Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)</u>		
Au fond à droite porte numéro IO, Une cave		
Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	2/10.000°	
Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		3/10.000°
<u>LOT NUMERO QUARANTE (40)</u>		
Au fond à droite porte numéro 9 Une cave		
Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	2/10.000°	
Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		3/10.000°
<u>LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)</u>		
Porte numéro 4, Une cave;		
Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	2/10.000°	
Et les TROIS/DIX MILLIEMES Des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		3/10.000°
<u>LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)</u>		
Porte numéro 5 Une cave		
Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci.....	2/10.000°	
Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci.....		3/10.000°
à reporter.....	5.975/10.000°	9.991/10.000°

1

1.

3000-1000
1000-1000
1000-1000
1000-1000



20 Juin 1953

Report.....5.975/10.000° 9.991/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

Porte numéro I,
Une cave

Avec les DEUX /DIXMILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 3/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

Porte numéro 2 :
Une cave,

Avec les DEUX /DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment A ci..... 3/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Porte numéro 3,
Une cave

Avec les DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 2/10.000°

Et les TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes particulières au bâtiment A ci..... 3/10.000°

TOTAL des parties communes particulières du bâtiment A : DIX MILLE/DIX MILLIEMES ci..... 10.000/10.000°

A reporter.....5.981/10.000°

9

1.

SIEGEL



report..... 5.981/10.000°

BATIMENT B

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

au rez de chaussée derrière le lot
numéro UN et avec accès par ce lot :
Un grand local comprenant chauffe
rie, water-closet, quatre pièces à usage de
magasin.

*Arkus
FIS*

au premier étage par escalier
intérieur:
une cuisine et un water-closet
accès avec le lot numéro I du premier
étage.

Paulson

Avec les QUATRE CENT QUATORZE/
DIX MILLIEMES des parties communes de
l'immeuble ci..... 414/10.000°

Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES
des parties communes particulières du
bâtiment B ci..... 10.000/10.000°
=====

BATIMENT C

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Au rez de chaussée à gauche avec
accès par le lot numéro DEUX ci-dessus
désigné :

Un grad local sur cour compre
nant trois bureaux un magasin un water
closet.

Au premier étage :
un grenier servant de réserve.

Avec les TROIS CENT SOIXANTE DIX
HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes
de l'immeuble..... 378/10.000°

Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES
des parties particulières du bâtiment
C ci..... 10.000/10.000°
=====

à reporter..... 6.773/10.000°

1



1 3 0 0 0 0



25 10 1951

Report.....6.773/10.000°

BATIMENT D

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)

Au rez de chaussée dans la cour à gauche :
une remise.

Avec les QUARANTE TROIS/DIX MILLIE MES des parties communes de l'immeuble ci..... 43/10.000°

Et les DIXMILLE/DIXMILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment D ci..... 10.000/10.000°

BATIMENT E

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)

Au rez de chaussée à gauche :

Un local à usage de magasin ou réserve, accès par le lot numéro QUARANTE SIX cidessus désigné,

Avec les CENT VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble..... 126/10.000°

Et les MILLE SIX CENT QUARANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment E ci..... 1.646/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE (50)

Au rez de chaussée au fond de la cour :
un grand atelier.

Avec les SIX CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci..... 638/10.000°

Et les HUIT MILLE TROIS CENT CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes particulières du bâtiment E ci..... 8.354/10.000°

TOTAL des parties communes particulières du bâtiment E : DIX MILLE/DIX MILLIEMES ci..... 10.000/10.000°

à reporter..... 7.580/10.000°

FPS

1

report.....7.580/10.000°

BATIMENT F

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)

Au rez de chaussée au fond à gauche :

Un grand local à usage de magasin
ou réserve, accès par le lot numéro
QUARANTE NEUF, ci-dessus désigné.

FR

Avec les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/
DIX MILLIEMES des parties communes de
l'immeuble ci..... 244/10.000°

Et les DEUX MILLE QUARANTE NEUF/
DIX MILLIEMES des parties communes
particulières du bâtiment F ci.....

2.049/10.000

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Au rez de chaussée au fond :
Un grand atelier avec cour privative
donnant sur la rue du Bailly water-closet
dans ladite cour.

Avec les HUIT CENT QUATRE VINGT ONZE/
DIX MILLIEMES des parties communes de l'im-
meuble ci..... 891/10.000°

Et les SEPT MILLE QUATRE CENT
QUATRE VINGT NEUF /DIX MILLIEMES des
parties communes particulières du bâtiment
F ci.....

7.489/10.000

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)

Au sous-sol
Une cave accès par le lot numéro
CINQUANTE CINQ ci-après désigné.

Avec les CINQUANTE CINQ/DIX MIL-
LIEMES des parties communes de l'immeu-
ble ci..... 55/10.000°

Et les QUATRE CENT SOIXANTE DEUX/
DIX MILLIEMES des parties communes de
l'immeuble.....

462/10.000°

TOTAL des parties communes parti-
culières du bâtiment F : DIX MILLE/DIX MIL-
LIEMES ci.....

10.000/10.000°

à reporter.....8.770/10.000°

STAMPED
1935
25 JAN 1935





report..... 8.770/10.000°

BATIMENT G

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)



Au rez de chaussée au fond et à gauche
Un garage accès par la cour lot numéro
CINQUANTE DEUX ou par le lot numéro
CINQUANTE ET UN.

FIPS

Avec les SOIXANTE CINQ/DIX MILLIEMES
des parties communes de l'immeuble
ci..... 65/10.000°

Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES des
parties communes particulières du bâtiment
G ci.....

10.000/10.000°
=====

BATIMENT H

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)

Au rez de chaussée, au fond de la
cour commune à droite :
Un local à usage de magasin avec
escaliers intérieur donnant accès aux
étages et à la cave,

au premier étage :
un logement comprenant salle à
manger, cuisine, bureau, chambre et
dégagements.

au deuxième étage mansardé :
un appartement de cinq pièces ,
une cuisine,

au sous-sol
une grande cave divisée en deux
parties et donnant accès à la cave
lot numéro CINQUANTE TROIS.

Avec les SEPT CENT TRENTE SIX/
DIX MILLIEMES des parties communes de
l'immeuble ci..... 736/10.000°

Et les SIX MILLE SEPT CENT
QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des
parties communes particulières du bâti
ment H ci.....

6.788/10.000°

à reporter..... 9.571/10.000°

43302



Report..... 9.571/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)

Au rez de chaussée à droite :
Un local à usage de réserve accès
par le lot numéro SOIXANTE ET UN ci-après

Avec les QUATRE VINGT UN/DIX MILLIE
MES des parties communes de l'immeuble..... 81/10.000°



Et les SEPT CENT QUARANTE CINQ/
DIX MILLIEMES des parties communes parti
culières du bâtiment H ci.....

745/10.000°

03 MAI 1983

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)

Au rez de chaussée :

un local à usage de réserves,
accès par les lots numéros TROIS ou
CINQUANTE HUIT, escalier intérieur
donnant accès aux étages.

au premier étage :
deux chambres et dégagements

au deuxième étage :
un grenier

- au sous-sol
une cave avec chaufferie privati
ve, cave donnant accès aux lots de cave
numéros TROIS et CINQUANTE NEUF.

Avec les DEUX CENT SOIXANTE SEPT/
DIX MILLIEMES des parties communes de
l'immeuble..... 267/10.000°

Et les DEUX MILLE QUATRE CENT
SOIXANTE SEPT/ DIX MILLIEMES des parties
communes particulières du bâtiment
H ci.....

2.467/10.000°

TOTAL des parties communes particuliè
res du bâtiment H : DIX MILLE/DIX MILLIEMES
ci.....

10.000/10.000°
=====

à reporter..... 9.919/10.000°

à reporter..... 9.919/10.000°

BATIMENT I

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)

Au rez de chaussée porte face
dans escalier principal :
un local à usage de réserve,

Avec les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES
des parties communes de l'immeuble ci..... 27/10.000°

Et les HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT
DIX/DIX MILLIEMES des parties communes parti-
culières du bâtiment I ci.....

8.590/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)

Au sous-sol
Une cave accès par le lot numéro CINQUAN-
TE SEPT ci-dessus désigné,

Avec les QUATRE/DIXMILLIEMES des parties
communes de l'immeuble ci..... 4/10.000°

Et les MILLE QUATRE CENT DIX/DIX
MILLIEMES des parties communes particulières
au bâtiment I ci.....

1.410/10.000°

TOTAL des parties communes particulières
du bâtiment I : DIX MILLE/DIX MILLIEMES
ci.....

10.000/10.000°

=====

BATIMENT J

LOT NUMERO SOIXANTE (60)

Au rez dechaussée dans la cour à
droite :
un garage,

Avec les TRENTE SIX/DIX MILLIEMES des
parties communes de l'immeuble ci..... 36/10.000°

Et les DIXMILLE/DIX MILLIEMES des
parties communes particulières du bâtiment
J ci.....

10.000/10.000°

=====

à reporter..... 9.986/10.000°



report..... 9.986/10.000°

BATIMENT K

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)

Au rez de chaussée dans la cour
droite et en retour :

Un garage,

Avec les QUATORZE/DIX MILLIEMES
des parties communes de l'immeuble

ci..... 19/10.000°

Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES
des parties communes particulières du bati-
ment K ci.....

10.000/10.000°

=====

TOTAL des parties communes de
l'immeuble: DIX MILLE/DIX MILLIEMES
ci..... 10.000/10.000°
=====

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59.90 du 7 janvier 1959 portant application du décret 55.22 du 4 janvier 1955.



STRE/00000000

130000000

DIAZ

GARECHE

TROFLELE

PANASA SANCHEZ

N° lots	Bati ment	Etage	Esca lier	Naturedes lots	Quote-part de la copropriété du sol en 10.000°
	2	3	4	5	6
25 001 1803	A	RdC	int	Local commercial avec boutique, bureau, magasin toilettes	
		Ier		Appartement 3 pièces	
		S/s		Cave	668
2	A	RdC	int.	Petit local	
		Ier		Appartement 2 pièces	256
3	A	RdC	int.	Local commercial avec boutique, réserve bureau partie laboratoire	
		Ier		Appartement 2 pièces	
		S/s		Cave	797
4	A	2è	B	Logement 2 pièces	I88
5	A	"	"	Logement I pièce débarras	IIO
6	A	"	"	Water-closet	4
7	A	"	"	Logement 2 pièces	I9I
8	A	"	A	Logement 2 pièces	I64
9	A	"	"	Appartement 3 pièces	245
I0	A	3è	A	Logement 2 pièces	I88+
I1	A	"	B	Logement 2 pièces	IIO
I2	A	"	"	Water-closet	4
I3	A	"	"	Logement 2 pièces débarras	I9I
I4	A	"	"	Logement 2 pièces	I64
I5	A	"	A	Appartement 3 pièces <i>grande</i>	245+
				à reporter.....	3:525

0

1	2	3	4	5	6
16	A	4è	B	report Logement 2 pièces	3525 179
17		"	"	Logement 1 pièce débarras	I05
18	A	"	"	water-closet	4
19	A	"	"	Logement 2 pièces débarras	I81
20	A	"	A	Logement 2 pièces débarras	I56
21	A	"	A	Appartement 3 pièces	232
22	A	5è	B	Logement 2 pièces	I70
23	A	"	"	Logement 1 pièce débarras	99
24	A	"	"	water-closet	4
25	A	5è	B	Logement 2 pièces débarras	I72
26	A	"	A	Logement 2 pièces	I48
27	A	"	"	Appartement 3 pièces	220
28	A	6è	B	Logement 2 pièces	I60
29	A	"	"	Logement 1 pièce	93
30	A	"	"	water-closet	4
31	A	"	"	Logement 2 pièces débarras	I58
32	A	"	A	Logement 2 pièces	I39
33	A	"	A	Appartement 3 pièces	208
34	A	S/s	-	cave porte n° 12	2
35	A	S/s	-	cave porte n° 13	2
36	A	S/s	-	cave porte n° 14	2
37	A	S/s	-	cave porte n° 8	2
à reporter....					5965



HOMIT

20 MAR 1957

PARIS CUST

STEFANIE



171050



QUEST

POUR EXPÉDITION :

Réalisée par reprographie délivrée par le notaire sous-
signé et certifiée par lui comme étant la reproduction
exacte de l'original, établie sur 84 pages. 1

23 04 1985

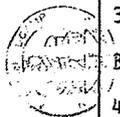
Reproduction certifiée réalisée
sur Machine RANK XEROX 5300
Approuvé par Arrêté du 13-4-88

1	2	3	4	5	6
38	A	S/s	-	Cave porte n° II	5965 ₂
39	A	S/s	-	Cave porte n° IO	2
40	A	S/s	-	Cave porte n° 9	2
41	A	S/s	-	Cave porte n° 4	2
42	A	S/s	-	Cave porte n° 5	2
43	A	S/s	-	Cave porte n° I	2
44	A	S/s	-	Cave porte n° 2	2
45	A	S/s	-	Cave porte n° 3	2
46	B	RdC	int	Local à usage de magasin 4 pièces	
		Ier	"	Cuisine water-closet	4I4
47	C	RdC	"	Local de 3 bureaux magasin	378
48	D	RdC	-	Remise	43
49	E	RdC	-	Local pour magasin ou réserve	126
50	E	RdC	-	Grand Atelier	638
51	F	RdC	-	Local pour magasin ou réserve	244
52	F	RdC	-	Grand Atelier	89I
53	F	S/s	-	Cave	55
54	G	RdC	-	Garage	65
55	H	RdC	-	Local à usage de magasin	
		(Ier)	int	Logement 3 pièces	
		S/s	"	Grande cave divisée en 2	736
				à reporter	957I

STED 0111 194



15 10 33



1	2	3	4	5	6
56	H	RdC	-	Local à usage de réserve	957I
57	H	RdC	int	Local à usage de réserves	8I
		1er	"	2 chambres	
		2è	"	Grenier	
		S/s	-	Cave avec chauffage privative	267
58	I	RdC	Ppal	Local à usage de réserve	27
59	I	S/s	-	Cave	4
60	J	RdC	-	Garage	36
61	K	RdC	-	Garage	14
TOTAL: DIX MILLE/DIX MILLIEMES.....					10.000/10.0000°

TROISIEME PARTIECHAPITRE IDISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES"ET "PARTIES PRIVATIVES"ARTICLE 1 -GENERALITES

L'immeuble est divisé :

1°) - En "PARTIES COMMUNES" ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2°) - En "PARTIES PRIVATIVES" ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

ARTICLE 2 - Définition des "PARTIES COMMUNES" :

Constituent des "PARTIES COMMUNES", celles de l'immeuble affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, ou de plusieurs d'entre eux; elles comprennent notamment, s'il y a lieu, sans que cette énonciation soit limitative :

I.

1°) La totalité des droits afférents au sol bâti et non bâti composant le terrain , objet du présent acte, tel que désigné plus haut.

Constituent également des parties communes :

2°) Les clôtures, baies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,

3°) les passages, voies de circulation et dégagements du groupe d'immeubles pour voitures et piétons;

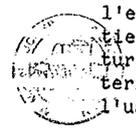
4°) Les-----
espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements,



5°) Les fondations , les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente etc.

6°) les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

CO
FO
CO
FO
FO
FO



7°) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs, les couvertures, le cas échéant : les charpentes, poutres et solives; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,

8°) Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, le cas échéant : combles et autres parties communes; les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.

9°) Les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades , y compris les balcons, loggias et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

II.

10°) Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres , gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements etc), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encors qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif).

11°) Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées; les canalisations et tuyaux de tout à l'égout.

12°) Les colonnes et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, les branchements communs d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, etc.

13°) Les réseaux, d'assainissement avec leurs accessoires (ava-loirs, siphons, fosses de décantation, etc).

III.

14°) Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sols, et tous les dégagements communs;

15°) Les entrées, rampes d'accès et de sorties des garages et, s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages sous réserve de la clause particulière du présent règlement.

IV.

16°) Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux pri-

siennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privés.

- les barres d'appui des fenêtres, les gardes corps des balcons, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques);

- le revêtement en terrasse au-dessus de la couche d'étanchéité.

- les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints;

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privé et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privé;

- les installations sanitaires des salles d'eau, cabinets de toilette et des water-closets etc)

- les installations de cuisines,

- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif;

Tous les accessoires des parties privées (serrurerie, robinetterie, etc) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries etc)

Et en résumé, tout ce qui étant à usage privé est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés :

- Quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

- Il est précisé que les loggiaux, balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion éventuellement du revêtement au-dessus de l'étanchéité des balcons et loggiaux dont un copropriétaire aurait la jouissance exclusive.

CHAPITRE IIDIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTSARTICLE - 5

L'immeuble est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division figurant aux présentes.

Celui-ci comprend, pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des "parties communes" de l'immeuble, telles que ces parties sont définies ci-dessus.

Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant de convention expresse, placés sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes sus-visés, par dérogation à l'article 815 du code civil et en application de l'article 6 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRESCHAPITRE IIICONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNESARTICLE 6 - GENERALITES :

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives", aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des dites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être ladurée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti

de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécuteur de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mis en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

ARTICLE 7- USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°- Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination du groupe d'immeubles, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes du premier article du présent chapitre.

2°- Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Les appartements seront principalement destinés à l'habitation; toutefois, et sous réserve que les règlements administratifs l'autorisent il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, commerciale ou de bureaux à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Le tout sous réserve des autorisations administratives qui seraient nécessaires et à la condition formelle que cette affectation ne constitue pas une cause de déchéance des avantages fiscaux inhérents à l'affectation de l'immeuble pour plus de trois/quarts à usage d'habitation.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis à vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis à vis des autres copropriétaires. Ils devront justifier, s'il y a lieu de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires auprès du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les appartements et autres locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

Les lots numéros 1,2,3,46,47,48,49,50,51,52,53,55,56,57, 58,59,60 et 61 seront utilisés à usage de locaux commerciaux, bureaux ou réserves, ou toute autre destination, sous réserve qu'ils ne causent pas de trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination générale de l'immeuble.

3°) - Harmonie - Aspect

I. Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture être modifiés si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent. Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Notamment l'installation de canisses est strictement interdite ainsi que l'installation ou la pose de jardinières ou bacs à fleurs visibles de l'extérieur.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étage, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives les fenêtres, et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II.- aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres baies portes et fermetures particulières, sauf panneaux pour vente et location des lots.

III.- Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4° - Plaques professionnelles et enseignes

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur

les portes d'entrée de leurs locaux privés, ainsi qu'à l'entrée de l'immeuble dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminées par le syndic.

Les propriétaires des locaux commerciaux pourront avec autorisation des administrations compétentes, placer des enseignes sur leur façade ou leur entrée, sous contrôle de l'architecte de la copropriété qui veillera à ce qu'elles ne constituent pas une gêne anormale pour les autres occupants et qu'elles ne nuisent pas au bon aspect de l'immeuble.

5°) Modifications intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront à sa charge, sauf ce qui est dit aux clauses particulières du présent règlement. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment; il serait responsable de tous accidents et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard s'il y a lieu du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité.

Toutefois, les occupants des locaux commerciaux, bureaux, pourront procéder à l'aménagement de leur devanture sous le contrôle du syndic qui veillera à ce que cet aménagement ne constitue pas une gêne anormale pour les autres occupants et ne nuise pas au bon aspect de l'immeuble.

Le syndic prendra l'avis de l'architecte de la copropriété et en référera s'il y a lieu, à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières et de majorité sus-énoncées.

6°) Sécurité - Salubrité :

I.- Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé. Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur les dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II.- Les robinets appareils à effet d'eau, et leurs raccords existant dans les locaux privatifs devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même éventuellement des éléments privatifs de l'installation de chauffage.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser le tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III.- Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonage des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

IV.- Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°) Tranquillité

Les occupants quels qu'ils soient, des locaux privatifs ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie: électrophones, télévision et magnétophones, etc. est autorisé sous réserve de l'observance des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas un gêne anormal pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les garages.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux s'icen'est dans les locaux en sous-sols, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toute autre cause, tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égale à celles des procédés et des matériaux d'origine. D'une manière générale toute modification intérieure aux parties privatives devra présenter les mêmes caractéristiques d'isolation phonique et thermique qu'à l'origine. Les appareils électriques devront être antiparasités. Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus; toutes espèces d'animaux sont tolérées à condition qu'ils soient à l'intérieur des parties privatives et que les parties communes soient rigoureusement respectées. Les dégradations qui seraient causées par un animal quel qu'il soit seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidage ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble même après décès ou par autorisation de justice.

8°) - Dispositions diverses

A. les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et s'il est, livrer accès à leurs locaux aux architectes.

entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures l'entretien des gouttières et tuyaux de descente etc.

B. En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment le bon fonctionnement des canalisations robinetteries, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°- ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatifs pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

C.- Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes câbles électriques ou téléphoniques etc. devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront en tant que de besoin laisser le libre passage pour l'accès aux combes ou aux terrasses.

D.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic au gardien de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit groupe d'immeubles connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

ARTICLE 8 - USAGE DES PARTIES COMMUNES :

1°) - Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divisée suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du premier article du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2°) - Encombrement

a/ Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

b/ en cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c/ aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

d/ Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e/ Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dixheures.

f/ Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et de façon générale en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°) - Aspect extérieur de l'immeuble

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Tout enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres à l'exception des enseignes des locaux commerciaux et sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières ainsi qu'à l'entrée du groupe d'immeubles.

En outre, l'apposition des panneaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Spécialement en ce qui concerne la société de construction celle-ci aura le droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente ou la location des locaux sur les bâtiments ou les clôtures ou sur les panneaux implantés sur le terrain, pendant un délai de cinq ans après l'achèvement de la construction.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne collective de télévision par cage d'escalier.

4°) - Services collectifs et éléments d'équipement

a) En fonction de l'organisation du service du groupe d'immeubles il pourra être installé dans les entres des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes sauf autorisation de l'assemblée générale.

b) les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans chacun des bâtiments seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré.

c) les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité de téléphone, et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° du deuxième article du présent chapitre.

d) L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5°) Espaces libres et jardins

Les espaces libres et jardins ainsi que leurs aménagements et accessoires les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet) le tout sous le contrôle du syndic.

Celui-ci pourra établir toute réglementation concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins et des éléments d'équipements qui y seraient installés dans les conditions stipulées au troisième article du chapitre II de la troisième partie ci-après.

Il est interdit d'y laisser vagabonder les chiens et autres animaux domestiques.

En outre il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies étairées de circulation communes.

6°) - Balcons

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons ou loggias devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur à ou à l'harmonie du groupe d'immeubles.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages; fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter: plantations jardins suspendus, etc...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

L'utilisation des balcons et loggias ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

1°) de façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le code civil.

2°) Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville de police de voirie et en outre d'une façon générale tous les usages d'une maison bien tenue.

3°) En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble le syndic après décision de l'assemblée des copropriétaires pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°) - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre à la tranquillité du groupe d'immeubles et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative devra en faire part par écrit, au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRE IV

CHARGES DE L'IMMEUBLE

ARTICLE IO - PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales, et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en locatin et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différents appareils d'ascenseurs et les circuits divers d'éclairage forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

ARTICLE II- CHARGES GENERALES

1°) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après :

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

a/ les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété avec ses abords et clôtures,

b/ les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, y compris le transformateur et son local,

- des réseaux d'égouts et d'assainissement le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments.

c/ Les frais d'entretien de réparations de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux fondations,

- aux éléments porteurs verticaux et horizontaux du groupe d'immeubles jusqu'au niveau bas du rez de chaussée.

d/ Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte du groupe d'immeubles passages allées dégagements, des circulations, couloirs et escaliers en sous-sols le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des chargers.

e/ les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs.

f/ les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du hall d'entrée du groupe d'immeubles avec ses dépendances et accessoires des locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale.

g/ les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utilisés en conséquence des dépenses sus-visées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien, et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment.

h/ les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après.

i/ les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical) honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.

- salaires du gardien s'il en existe et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

j/ les impôts contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seraient assujetties les parties communes et même ceux afférents aux parties privatives tant que en ce qui concerne ces derniers les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2°) Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leur quote-part de copropriété dans les parties communes générales.

CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

1°) - Définition

Les charges spéciales afférentes à chacun des bâtiments composant l'immeuble comprennent :

I.- les frais d'entretien de réparations de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs et sa toiture; ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, à partir d'un niveau bas du rez de chaussée.

- aux ornements décorations et éléments extérieurs des façades,

- aux balcons et loggias même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après cinquième article du présent chapitre.

- aux conduits canalisations gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) jusqu'à et y compris leur branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres de leurs fermetures et encorcs des garde-corps balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

II.- les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment.

- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution.

- des halls d'entrée, des escaliers des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment à l'exclusion des dépenses visées ci-après

- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

III.- Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque bâtiment (et notamment à tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipements, ainsi que les charges fiscales et sociales, les prestations primes et frais d'assurances y afférents).

Les frais de consommations d'électricité, d'eau et de chauffage afférents aux éléments ci-dessus mentionnés.

La location la pose et l'entretien des compteurs d'électricité, d'eau, etc. particuliers à chaque bâtiment.

S'il y a lieu les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

2°) - Répartition

les charges présentement définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments au prorata de leur quote-part de copropriété dans les parties communes générales.

CHARGES SPECIALES AU BATIMENT A USAGE

D'EMPLACEMENTS DE VOITURES

1°) - Définition

Les charges afférentes aux parkings comprennent :

- a) les frais de peinture intérieure des garages
- b) les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction, des aires de circulation, allées, parkings, rampes d'accès et de sorties depuis les voies publiques, des surfaces de stationnement encore que celles-ci soient l'objet d'un droit d'usage exclusif, s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des emplacements de garages.
- c) les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement : des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation etc) particuliers aux garages.

S'il y a lieu :

des systèmes de fermeture des garages, leurs appareillages et accessoires, du matériel et équipement contre l'incendie, des systèmes de détection d'incendie, parkings, des locaux et installations de ventilations mécaniques,

d) Les rémunérations de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des garages,

e) s'il y a lieu, les primes d'assurances concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires,

f) les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements, ainsi que le coût et s'il y a lieu, la location des compteurs électriques y afférents.

g) éventuellement les frais de consommation d'eau, constatée par un compteur spécial ou fixée forfaitairement ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Et généralement toutes les dépenses intéressant uniquement les garages et leur utilisation.

2°) - Répartition

Les charges présentement définies sont réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage de garages au prorata de leur quote part de copropriété dans les parties communes générales.

CHARGES D'EAU FROIDE

1°) les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires,

2°) les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété générale affectés à leurs lots. En conséquence elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

3°) toute fois l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chaque appartement ou locaux du groupe d'immeubles.

Le coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus au 1°.

Les frais définis ci-dessus au 1° seront alors répartis entre tous les copropriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général du groupe d'immeubles sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété générale.

ARTICLE 12 - CHARGES DES ESCALIERS

1°) -Définition

Les charges afférentes aux escaliers des différents bâtiments comprennent les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contres-marches et s'il y a lieu des revêtements (ou tapis) posés dans les escaliers.

2°) - Ravalement des Escaliers

Les dépenses de réparations ou de reconstruction des halls d'entrées particuliers à chaque bâtiment, cages d'escaliers, constituent des charges spéciales à chaque bâtiment, et, à ce titre, seront réparties conformément à ce qui est dit plus haut à cet égard.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de chacune des cages d'escalier y compris les frais de nettoyage et de peinture des portes palières fussent-elles privatives seront supportées par les seuls propriétaires des locaux sis en étages au prorata des quotes-parts dans les parties communes générales, attribuées auxdits locaux.

ARTICLE 13 - DEPENSES DIVERSES

1°) - Ravalement et réfection générale

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tous les bâtiments.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2°) -Entretien des balcons

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du bâtiment intéressé ainsi qu'il est dit ci-dessus.

3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

4°) - Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux ne seraient supportés que par le ou des propriétaires intéressés.

En contre partie ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5°) - Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

6°) - Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent aggraveraient les charges générales ou spéciales auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°) - Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Par ailleurs l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun aux frais des copropriétaires d'emplacements conformément aux stipulations du quatrième article du présent chapitre.

ARTICLE 14 - REGLEMENT - PROVISIONS -
FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I.-

1°) Les copropriétaires verseront au syndic :

- au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

- en cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967,

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article II du décret.

2°) - le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée. Toutefois en cas d'urgence le syndic pourra demander une provision sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte-tenu s'il y a lieu de la spécialisation des charges.

II-

1°) Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°) Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°) Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-proprétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

CHAPITRE V

OPERATIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION

HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATIONS DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

ARTICLE 15 - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°) - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier l'opposabilité aux acquéreurs outitulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

2°) - Mutation entre vifs

I.- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra notamment en charge dans la proportion des droits cédés les engagements contractés à l'égard des tiers au nom des copropriétaires et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis le syndic peut former au domicile élu par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun apurement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

3°) - Mutation par décès

I.- En cas de mutation par décès les héritiers et ayants droit dans les deux mois du décès doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II.- En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III.- Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application de l'article 64 du décret précité.

ARTICLE 16 - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot pour quelque cause que ce soit tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II.- En cas de démembrement de la propriété d'un lot les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I du présent article.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nuspropriétaire sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 17 - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence, dans les conditions prévues auxdits chapitres et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER, dont la législation spéciale et les statuts dans ce cas devront être respectés ainsi qu'en cas d'emprunts contractés auprès de tous organismes de crédit spécialisés dans le financement immobilier.

ARTICLE 18 - LOCATIONS - AUTORISATIONS D'OCCUPER

I. - Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

II.- Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que cesoit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires et sous réserve s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et les charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification à condition bien entendu que le total reste inchangé.

Toutefois en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera par application de l'article II de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la vente, s'agissant d'une simple mesure de contrôle, et la question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée. Toutefois le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

En outre la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Il est précisé que la faculté de division et de subdivision des lots composant l'immeuble sans limitation quant au nombre de lots en résultant est ici expressément prévue à titre contractuel comme faisant partie intégrante et participante à la situation conventionnelle de l'immeuble objet du présent acte.

Toute modification permanente de lots par suite de division réunion ou subdivision devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devra satisfaire à cette demande. Il reçoit en tant que de besoin en vertu du présent règlement tous pouvoirs à cet effet comme d'une façon générale, en cas de modification de lots, le syndic reçoit ici tous pouvoirs pour mettre l'état de répartition des charges en conformité avec les changements obtenus et procéder aux dépôts et publications qui seraient nécessaires ou utiles.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause il est stipulé qu'aucun ou l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°) au syndic de l'immeuble alors en fonction,
- 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

ARTICLE 2°) -ACTIONS EN JUSTICE :

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

CHAPITRE VI

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 21-- GENERALITES

I.- La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2.- Il sera dénommé : "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 225 Avenue du Président Wilson à SAINT DENIS".

Il aura son siège dans l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble ou dans une autre commune limitrophe, sur simple décision du syndicat.

3.- Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

4.- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat dans les conditions ci-après exposées.

ARTICLE 22 - ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES

I.- Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

2.- Convocation des assemblées

I.- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle la moitié des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif éventuellement elle nommera un syndic suppléant. Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II.- Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 décembre au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

III.- En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret précité.

IV.- Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires sauf urgence au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article II du décret du 17 mars 1967 sont s'il y a lieu notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V.- En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la 2ème partie du règlement les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même en cas de démembrement de la propriété d'un lot à défaut de désignation d'un représentant ainsi qu'il est dit ci-dessus, au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3.- Tenue des assemblées

I.- Au début de chaque réunion l'assemblée élit son Président.

En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée.

Mais en aucun cas le syndic son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est estémargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès verbal de séance; elle devra être communiquée au conseil syndical ou à l'un de ses membres lerequérant.

II.- Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs le syndic son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandant pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III.- Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le Président, par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

Les procès verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

4.- Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et II du décret du 17 mars 1967.

A/ Décisions ordinaires

I.- Les copropriétaires par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II.- Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B/ Décisions prises dans les conditions particulières de majorité:

I.- Les copropriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25a, de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel etc).

II.- les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de la majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article II du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées.

C/ Décisions extraordinaires:

I.- les copropriétaires par voie de décisions extraordinaires pourront :

a/ décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus,

b/ compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

c/ décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux b) etc) du paragraphe B ci-dessus.

II.- Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois/quarts des voix.

5.- Dispositions diverses

I.- Le Syndicat ne pourra pas à quelque majorité que ce soit et si ce n'est à l'unanimité décider:

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 juillet 1965.

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale le syndicat ne pourra à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II.- Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III.- Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VII

S Y N D I C

ARTICLE 23 -GENERALITES

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965, et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 24 -DESIGNATION

I.- Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve s'il y a lieu des dispositions de l'article 23 du décret du 17 mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II.- Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visées au chapitre I ci-dessus, les fonctions de syndic seront exercées à titre provisoire, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement par la société civile qui aura la faculté de ^{par elle} délégation ou de substitution. *LARCHER, rue La Boétie PARIS 8^e*

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autres précisions selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle la moitié des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des propriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

III.- A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le Président du Conseil Syndical; à défaut un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

ARTICLE 25^{bis} - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le Syndic de sa propre initiative pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires dans les conditions ci-après :

A/ -ENTRETIEN ET TRAVAUX

I.- Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires cet effet le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment sans que cette énumération soit limitative :

il pourvoira à l'entretien des parties communes à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante,

il fera procéder au ramonage des conduits de fumées ou shunts (fussent-ils privés),

il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après.

Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments

d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs, et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

II.- Toutefois pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

III.- Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

IV.- Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositifs du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I.- Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail, et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie, et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat.

le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33, et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret numéro 65 226 du 25 mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II.- Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble le syndic pourra donner les autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

ARTICLE 26 - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I.- Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis à vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment il fera le cas échéant toutes diligences prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

II.- Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III.- Le syndic pour toutes questions d'intérêt commun représentera le syndicat des copropriétaires :

a/ en justice devant toutes juridictions compétentes tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967, et notamment aux articles 55 et 59 même au besoin contre certains copropriétaires; il pourra notamment conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

b/ Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ses dernières; passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c/ pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété et des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV.- Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie; il disposera des voix leur appartenant le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V.- Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4° B de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE VIII

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 27 - DEFINITION - NOMINATION - FONCTIONNEMENT

I.- Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés même s'ils sont copropriétaire, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil syndical sera composé de cinq membres.

II.- Les membres du conseil syndical seront élus pour un an par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du chapitre I de la présente partie.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de un an. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.



23 MAR 1967

1

III.- Le conseil syndical à la majorité de ses membres élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président; il pourra se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours s'il le désire assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents.

A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande le président du conseil syndical délivrera à tous copropriétaires et au syndic copie du procès verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

IV.- Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois les débours exposés par les membres du conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions telles que définies au présent règlement leur seront sur justification remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration payées par le syndic, sur indication du président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 28 - ATTRIBUTIONS

I.- Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'ins-titution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

II.- Le conseil syndical controlera la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles seront passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

III.- Un ou plusieurs membres du conseil habilités à cet effet par ce dernier pourront prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné préalablement avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical pourra dans l'exécution de ses attributions se faire assister par tout technicien de son choix.

IV.- Le Conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965, et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

V.- Le conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet le syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments de l'immeuble pourront, réunis en assemblée spéciale, décider, dans les conditions de majorité particulières du chapitre I, deuxième article, 4°, B, de la présente partie, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire, le tout dans les conditions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque syndicat secondaire aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration intere du bâtiment considéré sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Il sera doté de la personnalité civile et fonctionnera dans les conditions prévues par la loi et le présent règlement. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal.

SERVICE DE L'IMMEUBLE

I.- En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'immeuble le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.

II.- Le syndic fixera les conditions du travail du personnel dusyndicat.

III.- Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants mais seulement du syndic.

Pour tous les services particuliers étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci sans que la responsabilité dusyndicat ou du syndic puisse enrien être recherchée.

DISPOSITIONS DIVERSES

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs ainsi qu'à l'exercice dudroit de surélévation, sont soumises auxdispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut en vertu de ces dispositions et à condition qu'elles soient conformes à la destination del'immeuble décider parvoie de décision collective extraordinaire toutes améliorations telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copeopriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I.- la responsabilité dufait de l'immeuble de ses installations et de ces dépendances constituant des parties communes ainsi que du fait des préposés dela copropriété à l'égard del'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue desrisques civils et aucas de poursuites en dommages et intérêts incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'unoccupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II.- Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°) l'incendie; la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et s'il y a lieu par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble).

2°) le recours des voisins et le recours des locataires.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations vices de construction ou de réparations etc...) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III.- En application des stipulations ci-dessus l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires intéressés.

Les polices seront souscrites renouvelées et remplacées par le syndic.

IV.- Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V.- 1°) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui,

le recours des voisins contre l'incendie l'explosion, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, et d'une façon générale sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2°) Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification ainsi que dupaiement de la prime à tout moment.

VI.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

VII.- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

DESTRUCTION - RECONSTRUCTION

I.-

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à la reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de ces éléments d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

II.-

1°) En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'indemnité à encaisser devra être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées en vertu des dispositions du présent règlement (deuxième partie - chapitre II) seront réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou éventuellement de décider la non reconstruction ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée sera convoquée et tenue dans les conditions ci-dessus prévues au chapitre I, deuxième article 2° et 3° de la troisième partie du présent règlement et sous réserve des stipulations ci-après.

L'assemblée se prononcera à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombera la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée, ainsi qu'il vient d'être dit, pourront décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

III.-

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, seront de la compétence des copropriétaires intéressés réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 seront applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendrait l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

- Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires intéressés (sinistrés) réunie en assemblée et statuant ainsi qu'il est dit au 2° du II ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable mais le cédant restera responsable vis à vis de ses copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, seront tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en feraient la demande.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils pourront choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable partiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

IV.-

Si la reconstruction n'est pas décidée :

a) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la vente seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

b) En cas de sinistre partiel les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui en cas de reconstruction, en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans un délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de deux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé à défaut d'accord entre les parties à dire d'experts dans les conditions définies au 2° du III ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

V.-

Le syndic en exercice sera chargé de mettre en oeuvre, dans les meilleurs délais, les stipulations ci-dessus.

Les dispositions qui précèdent sont prises en application de la loi du 10 juillet 1965. Il est expressément stipulé que ces conventions et décisions seront exécutées tant à l'encontre des copropriétaires absents mineurs ou incapables, ou encore dissidents, qu'à l'égard des créanciers personnels et hypothécaires des copropriétaires.

CLAUSES PARTICULIERESI.- Parties communes particulières et éléments affectés en jouissance à certains groupes de copropriétaires :

D'une manière générale, les choses communes propres à chaque corps de bâtiment ou à chaque ensemble de lots, formant un groupe ou ayant des intérêts communs ou affectés en jouissance exclusive à chaque groupe de copropriétaires et pouvant séparément être entretenues, améliorées, ou modifiées, sans nuire aux autres parties ou modifiées sans nuire aux autres parties communes ou à l'intérêt général sont réputées pour leur entretien, réparations ou améliorations communes, appartenir exclusivement aux copropriétaires de fractions privatives dans lesdits corps de bâtiment, même si ces éléments sont compris dans l'énumération des parties communes générales ci-dessus.

Les décisions concernant les dépenses propres à chacun de ces bâtiments ou ces éléments d'équipement communs seront réparties entre les copropriétaires de chaque groupe au prorata de leurs tantièmes de copropriété par rapport au total des tantièmes de copropriété du bâtiment ou de l'élément d'équipement commun.

A chaque niveau, les paliers, couloirs, aires de circulation, dégagements et autres éléments desservant les lots de ce niveau ainsi que toutes surfaces ou volumes qui étaient ou devaient être affectés à un élément d'équipement commun à l'ensemble des copropriétaires ou à certains copropriétaires qui, par suite de leur non-réalisation, suppression ou modification viendraient à être disponibles seront considérés comme étant parties communes particulières auxdits lots dudit niveau. Ces parties communes pourront en conséquence être incorporées à des lots dudit niveau sur décision des copropriétaires, titulaires desdites parties communes, ou du copropriétaire s'il est seul et leur assiette pourra être modifiée à la condition formelle que ces modifications n'entravent pas et ne rendent pas plus difficile la libre circulation des lots dudit niveau et des autres niveaux, ne leur nuisent pas et soient conformes aux usages généraux du groupe d'immeubles, quant à la conception et à l'esthétique, et à la condition formelle de respecter les règles d'urbanisme, d'hygiène, de police, de sécurité et autres, en se munissant s'il y a lieu de toutes autorisations nécessaires auprès des administrations compétentes. Cette disposition s'appliquera également aux lots situés sur plusieurs niveaux et dans ce cas cette clause s'appliquera pour le ou les étages donnant accès auxdits lots.

Les stipulations qui précèdent ne viendront pas modifier la répartition des charges diverses des éléments concernés, tel que le tout est défini au titre sixième ci-après à moins que ces modifications ne viennent aggraver lesdites charges.

En cas de division d'un lot comprenant, à l'origine, un local ou en semble de locaux, les parties de ces locaux et leurs éléments d'équipement qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division seront réputées "parties communes spéciales" qui seront l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les propriétaires des lots issus de la division, au prorata des quotes parts dans les parties communes générales attachées à ces lots.

Le ou les copropriétaires intéressés apporteront à l'état descriptif de division (désignation des lots et répartition des droits de copropriété) les modifications corrélatives sans avoir besoin de l'autorisation des autres copropriétaires et sans leur intervention.

Le propriétaire, auteur de la division, pourra en tant que de besoin apporter à la définition des parties communes spéciales issues de la division les précisions qu'il estimera utiles et arrêter les règles particulières à leur usage, lesquelles seront déposées en suite du règlement de copropriété et publiées sans qu'il soit besoin du concours des autres copropriétaires.

Dans le cas où son intervention serait demandée, le syndic reçoit en tant que de besoin, en vertu des présentes tous pouvoirs à l'effet de ce qui précède et pour faire procéder aux publications corrélatives.

2.- Abandon

De convention, expresse, chaque copropriétaire aura toujours le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires, le lot dont il est propriétaire.

Au cas où il serait propriétaire de plusieurs lots cette faculté pourra s'exercer sur un ou plusieurs lots.

Cet abandon devra évidemment, porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est à dire notamment sur les parties privées, la quote-part de parties communes et tous autres droits pouvant y être attachés.

Observation faite toutefois que les lots créés au présent règlement de copropriété pourront préalablement avoir été eux-mêmes subdivisés.

Ledit lot devra être rendu libre de location, occupation, de toute hypothèques, charges, antichrèse, ou autres droits réels quelconques, et grevé d'aucune servitude du chef du copropriétaire usant de ces facultés et des ses prédécesseurs (à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou l'assemblée, ou celles pré-existantes à ce règlement) et de démembrement de la propriété.

Cet abandon ne l'affranchira pas pour le passé des charges dues en raison de la propriété dudit lot et l'abandon ne sera possible et ne prendra effet que du jour où il aura soldé la totalité des charges dont il est débiteur en raison de cette propriété.

En cas d'exercice de cette faculté, l'abandon prendra effet quinze jours après l'envoi par le copropriétaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception au syndic.

Dans ce cas-là un acte authentique sera dressé pardevant Notaire à la diligence du syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais.

Tous les frais, droits fiscaux et honoraires résultant de cet abandon et des actes dressés pour y parvenir seront à la charge du syndicat des copropriétaires.

3.- Clause particulière relative à l'accès et à la sortie des véhicules

Il est rappelé que l'implantation des rampes d'accès aux parkings a été ou sera conçue eu égard à l'encombrement et rayon de braquage des voitures de tourisme européennes de type courant, mais peut toutefois nécessiter l'exécution de manoeuvres supplémentaires.

4.- Clause particulière relative à la clôture des emplacements automobiles :

Sous réserve de respecter les prescriptions relatives à l'hygiène, la police et la sécurité et toutes autres prescriptions administratives éventuellement nécessaires, tant pour les constructions elle-mêmes que pour l'ensemble du garage et à condition de ne pas gêner la manoeuvre et la circulation des autres véhicules, chaque copropriétaire d'emplacements automobiles aura la faculté de clore son emplacement pour le transformer en garage.

Ces travaux devront être effectués par des matériaux et suivant des modalités agréées par le syndic, et avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

5.- Clause particulière relative aux emplacements de voitures en surface:

Chaque copropriétaire d'un emplacement de voiture en surface, aura la possibilité d'installer tout dispositif permettant d'en interdire l'accès, sous réserve que ce dispositif soit d'un modèle unique pour l'ensemble des copropriétaires, et ne porte pas atteinte à l'étanchéité de la dalle de ce parking.

6.- Autorisation expresse de subdivision

Chaque copropriétaire aura la faculté de subdiviser sans aucune autorisation nécessaire les lots composant les locaux commerciaux et les réserves commerciales.

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I.- LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

II.- INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

III.- DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure seront valablement délivrés à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés avec faculté d'agir ensemble ou séparément à :

- Monsieur Antoine SAUVAGE, Principal Clerc de Notaire,
- Monsieur Bernard LEFEBVRE, Clerc de notaire,

Tous deux demeurant à PARIS 8ème 18 rue de la Pépinière, à l'effet de produire à Monsieur le conservateur du bureau des hypothèques, la justification qu'il pourrait réclamer et désigner tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité des parties, de la désignation ou de l'origine de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir pour le besoin de la publicité.

CHARGES DU REGLEMENT- REMBOURSEMENT

Le requérant déclare que les frais d'établissement du présent règlement se sont élevés à 33.000 Frs. (trente trois mille francs).

Chaque futur copropriétaire devra rembourser aux Consorts ARTUS une somme de 3,30 Frs (trois francs trente centimes) par 10.000° de droit aux parties communes acquises et ce à titre d'adhésion au présent règlement.

DONT ACTE

Etabli sur *quatre vingt trois Pages*

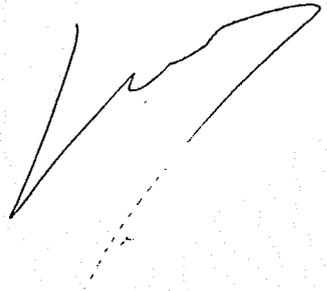
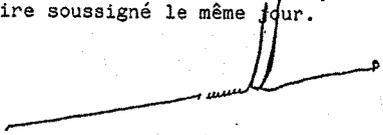
contenant *1 plan dans un blanc et 13 mots rayés nuls -*

Fait et passé à PARIS 8ème arrondissement, 18 rue de la Pépinière,

En l'Etude de Me Michel DUCAMP Notaire audit lieu soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS,

Le *Deuxième Août*

Et lecture faite le comparant es-qualités a signé avec le notaire soussigné le même jour.



25 MAR 1903

10 SEPTEMBRE 1987

R E C T I F I C A T I F au REGLEMENT DE COPROPRIETE

mauvaise désignation du lot n°2

du 225 Av du Président Wilson à SAINT DENIS (Seine Saint Denis)

Compte / 072 528 J

28 OCT. 1987

2^{eme} BOBIGNY

PROV: h89F

1PUB.

§1E

716690

Etude de **M^e Michel DUCAMP**, Notaire

Successeur de M^e REMOND

18, Rue de la pépinière, 75008 PARIS



LES BUREAUX DES HYPOTHEQUES DE BOULOGNE

Droits .. 43.0...	Dépôt n° 11.568.....
Salaires .. S.P.	Publié et enregistré
	le 28 OCT. 1967.....
	Vol. 1987 P. n° 57 et 7...
Total 480	Reçu : quatre cent quatre vingt francs - Le Conservateur.

1
M. Artus

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
Le dix Septembre,
A PARIS, en son Etude,

Maitre Michel DUCAMP, Notaire à PARIS (huitième arrondissement) 18, Rue de la Pépinière, soussigné, a reçu en la forme authentique le présent acte RECTIFICATIF

A LA REQUETE DE :

1°- Madame Henriette FLANDRIN, retraitée, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement) 106, rue de Lourmel, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Pierre ARTUS.

Née à CASABLANCA (Maroc) le 2 MARS 1916.
De nationalité Française.

2°- Monsieur Jean-Pierre ARTUS, gérant de société, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 147, boulevard du Montholon, époux de Madame Charlotte Stella Anaïs BALL.

Né à CASABLANCA (Maroc) le 29 NOVEMBRE 1939.
De nationalité Française.

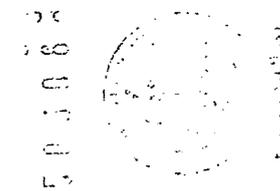
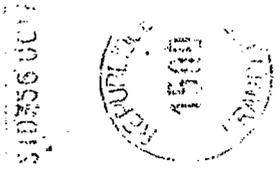
Marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union, célébrée à la mairie de VEIGNE (Indre-et-Loire) le 27 DECEMBRE 1966. Lequel régime n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

3°- Monsieur Michel ARTUS, Directeur commercial, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 147, boulevard du Montholon, époux de Madame Chantal Rose Denise RICHERT.

Né à CASABLANCA (Maroc) le 20 AVRIL 1942.
De nationalité Française.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie du quinzième arrondissement de Paris, le 24 NOVEMBRE 1967. Lequel régime n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

HA MA S J.



Préalablement à l'acte rectificatif, objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

E X P O S E

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le premier aout mil neuf cent quatre vingt trois, il a été établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'un immeuble situé à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) 225 Avenue du Président Wilson, cadastré section CK n° 11, pour une contenance de 1.554 mètres carrés.

Aux termes de cet acte l'immeuble a été divisé en soixante et un (61) lots numérotés de 1 à 61.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BOBIGNY, le vingt six septembre mil neuf cent quatre vingt trois, volume 4112, n° 2.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte RECTIFICATIF objet des présentes.

Les Consorts ARTUS, déclarent ---- que c'est à tort et par erreur si dans l'acte du premier aout mil neuf cent quatre vingt trois la désignation du lot DEUX (2) a été indiquée comme suit :

BATIMENT "A"

LOT NUMERO DEUX (2)

- Au rez de chaussée à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble :

Un petit local comprenant entrée et escalier d'accès intérieur au premier étage,
- au premier étage :

Un appartement comprenant deux pièces cuisine dégagement,

Avec les deux cent cinquante six/dix millièmes des parties communes, ci 256/10.000èmes

Et les quatre cent vingt huit /dix millièmes des parties communes particulières au bâtiment "A", ci 428/10.000èmes

Alors qu'en réalité la désignation du LOT N° DEUX (2) est la suivante :

Handwritten signatures and initials: JAA, MA, and other marks.

BATIMENT "A" -LOT NUMERO DEUX (2)

- Au rez de chaussée, à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble :

UN PETIT LOCAL comprenant entrée et escalier d'accès intérieur au sous sol et au premier étage,

- Au premier étage :

UN APPARTEMENT comprenant deux pièces, cuisine, dégagement

- Au sous sol :

UNE CAVE,

Avec les deux cent cinquante six/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci 256/10.000èmes

Et les quatre cent vingt huit/dix millièmes des parties communes particulières au bâtiment "A", ci 428/10.000èmes

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de BOBIGNY.

M E N T I O N

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera.

F R A I S

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par les parties.

DONT ACTE, établi sur trois pages,

Contenant : *ni renvoi ni mot nul/*

FAIT et PASSE au lieu sus indiqué,
Les Jour, mois et an susdits.

Et lecture faite le requérant a signé avec le Notaire.

J. C. Actes

Actes

[Signature]

501750 0077



501750 0077



- POUR COPIE AUTHENTIQUE -

Réalisée par reprographie délivrée par le Notaire soussigné et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original. Etablie sur *quatre* ← pages.

Reproduction certifiée réalisée
sur Machine RANK XEROX 8500
Agréée par Arrêté du 13-4-66

Compte 019312 K
Taxe 047911 (NR)

2° Bob. 809
489, —
—

24 Février 1989

Modificatif au Règlement de copropriété

(Immeuble à Saint Denis (93) 225 Rue du Président Wilson)

HYPOTHÈQUES BOBIGNY
2^{EME} BUREAU
#7.04.89 00001
PROVISION 489
AFFAIRE 905492
1 Pub
SE

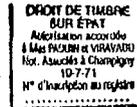
M° Pierre PAQUIN et M° Jacques VIRAVAUD

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société titulaire d'un Office Notarial

9, Rue Guittard

94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF,
Le *vingt quatre* *février*.

PARDEVANT Maître Jacques VIRAVAUD, notaire associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial "PAQUIN et VIRAVAUD", notaires associés", à la résidence de CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), 9, rue Guittard, soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Karl Pierre MIKULIC, Gérant de société, demeurant à PARIS (14ème), 41 rue du Moulin Vert, célibataire,
Né à PARIS (14ème arrondissement), le 29 janvier 1966,
De nationalité et de résidence françaises.

LEQUEL, préalablement à la nouvelle distribution des lots lui appartenant, entraînant modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble sis à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), avenue du Président Wilson numéro 225, objet des présentes, a exposé ce qui suit.

EXPOSE

I - Etat descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à SAINT DENIS (Seine-Saint-Denis) 225 rue du Président Wilson

Suivant acte reçu par Me Michel DUCAMP, Notaire à PARIS (8ème arrondissement), le 1er août 1983, publié au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 26 septembre 1983, volume 4112 numéro 2,

Madame Henriette FLANDRIN, née à CASABLANCA (Maroc) retraitée, demeurant à PARIS (15ème arrondissement), 106 rue de Lourmel, veuve en uniques noces de Monsieur Pierre ARTUS,

Monsieur Jean Pierre ARTUS, né à CASABLANCA (Maroc) le 29 novembre 1939, gérant de société, demeurant à NICE (Alpes-Maritimes), 147 boulevard de Montholon, époux de madame Charlotte BALI,

Et Monsieur Michel ARTUS, né à CASABLANCA (Maroc), le 20 avril 1942, Directeur commercial, demeurant à NICE (Alpes maritimes), 147 boulevard de Montholon,

Ont établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Un immeuble sis à SAINT DENIS (Seine-Saint-Denis), 225 avenue du président Wilson, comprenant :

a) un bâtiment en façade sur l'avenue du Président Wilson, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé, d'une surface d'environ, 250 mètres carrés,

- b) en aile gauche, un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- c) en aile à droite, un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec grenier mansardé,
- d) joignant l'aile de gauche, construction à rez-de-chaussée, bureaux et atelier,
- e) à l'aile droite, garage à rez-de-chaussée d'une surface de deux cent vingt mètres carrés environ,
- f) au fond, joignant les ailes droite et gauche, bâtiment d'un simple rez-de-chaussée,
- g) à la suite, bâtiment d'un rez-de-chaussée et d'un étage complètement couvert en tuiles.

Cadastré section CK numéro 11, avenue du Président Wilson n° 225, pour 15 ares 54 centiares.

Il a, en outre, été inséré sous le Chapitre V "Opérations diverses, mutations de propriété, indivision, hypothèques, locations, modifications des lots" dudit règlement de copropriété, ce qui suit, littéralement rapporté :

"Article 19 - Modification des lots

"Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires et sous réserve s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

"Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

"Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

"En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et les charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification à condition bien entendu que le total reste inchangé.

"Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera par application de l'article II de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision ordinaire, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la vente, s'agissant d'une simple mesure de contrôle et la question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée. Toutefois le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais, dans les plus brefs délais.

"en outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au

Handwritten signature or initials

fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

"Il est précisé que la faculté de division et de subdivision des lots composant l'immeuble, sans limitation quant au nombre de lots en résultant est ici expressément prévue à titre contractuel comme faisant partie intégrante et participante à la situation conventionnelle de l'immeuble, objet du présent acte.

"Toute modification permanente de lots par suite de division, réunion ou subdivision devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales, observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

"Toutefois si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devra satisfaire à cette demande. Il reçoit en tant que de besoin en vertu du présent règlement tous pouvoirs à cette effet comme d'une façon générale en cas de modification de lots, le syndic reçoit ici tous pouvoirs pour mettre l'état de répartition des charges en conformité avec les changements obtenus et procéder aux dépôts et publications qui seraient nécessaires ou utiles.

"Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

"Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°) au syndic de l'immeuble alors en fonction,
- 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications."

L'acte sus-énoncé, contenant état descriptif de division et règlement de copropriété, a été modifié suivant acte reçu par ledit Me DUCAMP, le 14 août 1986, publié au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 28 octobre 1987 volume 1987 P numéro 5707.

Lesdits règlement de copropriété et état descriptif de division non modifiés depuis.

II - Lots appartenant au comparant

Le comparant est propriétaire des lots ci-après désignés de l'immeuble sus-visé :

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble :

KM

4

Un petit local comprenant : entrée et escalier d'accès intérieur au sous-sol et au premier étage,
Au premier étage : un appartement comprenant deux pièces, cuisine, dégagement.
Au sous-sol : une cave.
Et les 256/10.000° des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 428/10.000° des parties communes particulières au bâtiment A.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) :

Le bâtiment C, comprenant :
Au rez-de-chaussée, à gauche, avec accès par le lot numéro DEUX ci-dessus désigné :
Un grand local sur cour comprenant trois bureaux, un magasin et water-closets.
Au premier étage : un grenier servant de réserve.
Et les 378/10.000° des parties communes générales de l'immeuble.

ET LE LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) :

Le bâtiment D, comprenant :
Au rez-de-chaussée dans la cour à gauche, une remise,
Et les 43/10.000° des parties communes générales de l'immeuble.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers sus-désignés appartiennent à Monsieur MIKULIC, comparant, pour les avoir acquis, sur :

1°) Madame Henriette FLANDRIN, née à CASABLANCA (Maroc), le 2 mars 1916, retraitée, demeurant à PARIS (15°) 106 rue de Lourmel, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Pierre ARTUS,

2°) Monsieur Jean-Pierre ARTUS, né à CASABLANCA (Maroc), le 29 novembre 1939, Gérant de société, demeurant à NICE (Alpes-Maritimes), 147 boulevard de Montboron, époux de Madame Charlotte Stella Anaïs BALL,

3°) Et Monsieur Michel ARTUS, né à CASABLANCA (Maroc), le 20 avril 1942, demeurant à NICE (Alpes-Maritimes), 147 boulevard de Montboron, époux de Madame Chantal Rose Denise RICHERT,

Suivant acte reçu par Me Michel DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987.

Moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (450.000 F.), payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, vendeur et acquéreur ont fait toutes déclarations et affirmations concernant leur état-civil et leur capacité.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 28 octobre 1987, volume 1987 P n° 5708.

KTT

L'état hypothécaire délivré sur cette publication, du chef des vendeurs, était entièrement négatif.

CECI EXPOSE, il est passé à la subdivision et à la modification de lots - modification du règlement de copropriété et état descriptif de division sus-énoncé, objet des présentes.

MODIFICATION ET SUBDIVISION DE LOTS ENTRAINANT MODIFICATION DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

En vertu de la faculté qui en est donnée au comparant par l'acte sus-énoncé, reçu par Me Michel DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1er août 1983.

Monsieur MIKULIC, comparant,
Subdivise ainsi qu'il suit les lots numéros DEUX (2) et QUARANTE SEPT (47) du règlement de copropriété de l'immeuble sis à SAINT DENIS, 225 avenue du Président Wilson, en date du 1er août 1983.

ANNULATION DES LOTS NUMEROS 2 ET 47 ET REMPLACEMENT PAR LES
LOTS NUMEROS 62 à 66 ci-après créés :

1) Le comparant annule le lot numéro 2 ainsi désigné :

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble :

Un petit local comprenant : entrée et escalier d'accès intérieur au sous-sol et au premier étage,

Au premier étage : un appartement comprenant deux pièces, cuisine, dégagement.

Au sous-sol : une cave.

Et les 256/10.000èmes..... 256/10.000 des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 428/10.000° des parties communes particulières au bâtiment A.

2) Ce lot est remplacé par les lots numéros 62, 63 et 64 ci-après créés :

Lot numéro SOIXANTE DEUX (62)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave,

Et le droit à la jouissance d'un escalier donnant accès à ladite cave et d'une petit local desservant les caves, en commun avec le lot numéro 63, ci-après énoncé.

Et les 3/10.000 des parties communes générales de l'immeuble.

Château

KM

Ainsi que les 5/10.000° des parties communes particulières au bâtiment A.

Tel que ce lot figure sous teinte rose sur le plan dressé par M. Roger LORENTAN, géomètre expert à CHAMPIGNY SUR MARNE, qui demeurera ci annexé après mention, l'entrée et l'escalier communs aux lots numéros 62 et 63 figurant sous teinte jaune.

Lot numéro SOIXANTE TROIS (63)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave,
Et le droit à la jouissance d'un escalier donnant accès à ladite cave et d'une petite entrée desservant les caves, en commun avec le lot numéro 62, sus-énoncé.

Et les 2/10.000 des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 4/10.000° des parties communes particulières au bâtiment A.

Tel que ce lot figure sous teinte bleue sur le plan sus-énoncé, l'entrée et l'escalier communs aux lots numéros 62 et 63 figurant sous teinte jaune.

Lot numéro SOIXANTE QUATRE (64)

Dans le bâtiment A,
- au rez-de-chaussée à gauche du couloir d'entrée de l'immeuble, entrée et escalier donnant accès au premier étage,
- au premier étage, un appartement comprenant deux pièces, cuisine, dégagement, salle de bains et water-closets,

Et le droit à la jouissance du couloir d'accès partant de l'entrée charretière de l'immeuble, en commun avec le lot numéro 65, ci-après énoncé.

Et les 251/1.000° des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 419/10.000° des parties communes particulières au bâtiment A.

Tel que ce lot figure sous teinte rose sur le plan sus-énoncé, le couloir d'accès commun aux lots numéros 64 et 65 figurant sous teinte jaune.

3) Le comparant annule le lot numéro 47 ainsi désigné :

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) :

Le bâtiment C, comprenant :

Au rez-de-chaussée, à gauche, avec accès par le lot numéro DEUX ci-dessus désigné :

Un grand local sur cour comprenant trois bureaux, un magasin

Vendu
le 17/1/32
Mars

Chantreau

KM

et water-closets.

Au premier étage : un grenier servant de réserve.
Et les 378/10.000° des parties communes générales de l'immeuble.

2) Ce lot est remplacé par les lots numéros 65 et 66 ci-après créés :

Lot numéro SOIXANTE CINQ (65) :

Dans le bâtiment C :

- au rez-de-chaussée, un appartement comprenant une pièce à usage de séjour avec coin-cuisine, une salle de bains avec water-closets et escalier d'accès au premier étage,
- au premier étage, une chambre.

Et le droit à la jouissance du couloir d'accès partant de l'entrée charretière de l'immeuble, en commun avec le lot numéro 64, ci-après énoncé.

Avec 194 /1.000° des parties communes générales de l'immeuble,
Et 5130/10.000° des parties communes particulières au bâtiment C.

Tel que ce lot figure sous teinte bleue sur le plan sus-énoncé, le couloir d'accès commun aux lots 64 et 65 figurant audit plan sous teinte jaune.

Lot numéro SOIXANTE SIX (66)

Dans le bâtiment C,

- au rez-de-chaussée, un petit local, une salle d'eau avec un water-closet, un autre water-closet et un escalier d'accès au premier étage,
- au premier étage, un local au-dessus du précédent, comprenant deux bureaux,

Avec 184/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et 4870/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

Tel que ce lot figure sous teinte rose sur le plan sus-énoncé.

TABLEAU RECAPITULATIF

La subdivision des lots numéros 2 et 47 et leur nouvelle composition est résumée dans un tableau récapitulatif ci-joint, conformément à l'article 71 du décret n° 55 1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 5990 du 7 janvier 1959, portant application du décret 85-22 du 4 janvier 1955.

*Vendu
le 17/1/92*

M. G. G.

2 ans de part

KH

CHARGES PARTICULIERES AUX LOTS NUMEROS 62,63,64 et 66

Les lots 62 et 63 comprennent le droit à la jouissance en commun d'un escalier et d'une petite entrée leur donnant accès.

En cas d'aliénation séparée, ces lots devront participer en commun à l'entretien dudit escalier et de ladite entrée.

De même, les lots numéros 64 et 65 comprennent le droit à la jouissance en commun du couloir d'accès partant de l'entrée charretière de l'immeuble.

En cas d'aliénation séparée, ces lots devront participer en commun à l'entretien dudit couloir.

APPROBATION DE LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux dispositions de l'article 19 du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division sus-énoncées, la nouvelle répartition des charges résultant de la présente subdivision de lots sera soumise à l'approbation de l'assemblée statuant par voie de décision ordinaire.

A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique des présentes.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par le comparant et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à :

Madame Monique MERLIN, clerc de notaire, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), 9 rue Guittard.

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux, et ceux de l'état-civil.

KM

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par Monsieur MIKULIC, sus-nommé, qui s'y oblige.

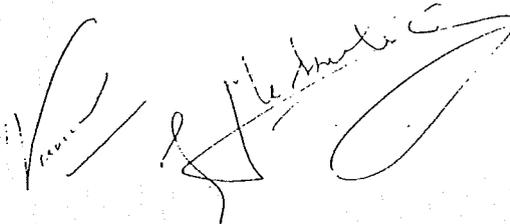
DONT ACTE
établi sur _____ pages.

Contenant :

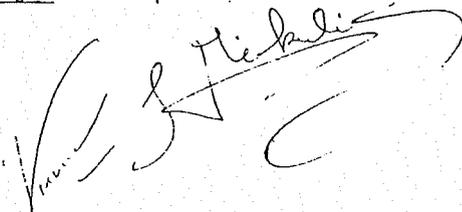
- barre(s) tirée(s) dans des blancs.
- ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s).
- renvoi(s) approuvé(s).
- mot(s) rayé(s) nul(s).
- chiffre(s) rayé(s) nul(s).

FAIT ET PASSE à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)
En l'office Notarial, 9, rue Guittard
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
Le vingt quatre février.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire associé.



Revue 1, page 3 10 septembre 1987



Reproduction certifiée exacte en double
après lecture et vérification

POUR COPIE AUTHENTIQUE

rédigée sur _____ pages, réalisée par
reprographie, délivrée par le notaire associé soussigné,
certifiée par suite comme étant la reproduction exacte
de l'original.



Annexé à la minute
d'un acte dressé par
la Société Civile
Professionnelle de Notaires
PAQUIN et VIRAVAU

TABLEAU RECAPITULATIF
DE LA SUBDIVISION DES LOTS NUMEROS 2 ET 47

Ancienne numérotation

N° des lots	Désignation	Quote part de la propriété du sol en 10.000°	Concordance
2	Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée charretière de l'immeuble : Un petit local comprenant: entrée et escalier d'accès intérieur au sous-sol et au premier étage, Au premier étage: un appartement comprenant deux pièces, cuisine, dégagement. Au sous-sol : une cave	256/10.000°	62-63-64
47	Le bâtiment C, comprenant : Au rez-de-chaussée, à gauche, avec accès par le lot numéro DEUX ci-dessus désigné : Un grand local sur cour comprenant trois bureaux, un magasin et water-closets. Au premier étage : un grenier servant de réserve.	378/10.000°	65 et 66
	TOTAL	634/10.000°	

Nouvelle numérotation

N° des lots	Désignation	Quote part dans la propriété du sol en 10.000°
62	Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave, Et le droit à la jouissance d'un escalier donnant accès à ladite cave et d'une petit local desservant les caves, en commun avec le lot numéro 63, ci-après énoncé.	3/10.000°
63	Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave, Et le droit à la jouissance d'un escalier donnant accès à ladite cave et d'une petite entrée desservant les caves, en commun avec le lot numéro 62, sus-énoncé.	2/10.000°
64	Dans le bâtiment A : - au rez-de-chaussée à gauche du couloir d'entrée de l'immeuble, entrée et escalier donnant accès au premier étage , - au premier étage, un appartement comprenant deux pièces, cuisine, dégagement, salle de bains et water-closets, Et le droit à la jouissance du couloir d'accès partant de l'entrée charretière de l'immeuble, en commun avec le lot numéro 65, ci-après énoncé.	251/10.000°
65	Dans le bâtiment C : -au rez-de-chaussée, un appartement comprenant une pièce à usage de séjour avec coin-cuisine, une salle de bains avec water-closets et escalier d'accès au premier étage, - au premier étage, une chambre. Et le droit à la jouissance du couloir d'accès partant de l'entrée charretière de l'immeuble, en commun avec le lot numéro 64, ci-après énoncé.	194 /10.000°
66	Dans le bâtiment C,- au rez-de-chaussée, un petit local, une salle d'eau avec un water-closet, un autre water-closet et un escalier d'accès au premier étage, - au premier étage, un local au-dessus du précédent, comprenant deux bureaux,	184/10.000°
	TOTAL	634/10.000°

VILLE DE SAINT DENIS

CADASTRE : section CK n° 11

Annexé à la minute
d'un acte dressé par
la Société Civile
Professionnelle de Notaires
PAQUIN et VIBAVANT

PROPRIETE SISE 225 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON

PLAN devant être annexé à un MODIFICATIF de REGLEMENT DE COPROPRIETE

SUBDIVISION DES LOTS 2 - 47

Les LOTS 2 - 47 sont supprimés et remplacés par les LOTS 62 à 66

~~47~~ ANCIEN LOT

66 Nouveau LOT

Le LOT 48 est inchangé

ECHELLE

PLAN
— INTERIEURS

JANVIER 89

Anciens LOTS	Nouveaux LOTS	TANTIEMES		
		Généraux	Bat A	Bat C
2	62	3	5	
	63	2	4	
	64	251	419	
		256	428	
47	65	194		5130
	66	184		4870
		378		10,000

dressé par R. LORETAN géomètre-expert dplg - 29 rue A. Vinçon - (94500 CHAMPIGNY s.M.)

CHS



27 OCTOBRE 2005

MODIFICATIF
A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT-DENIS (93200)
225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON**

**par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE L'IMMEUBLE**

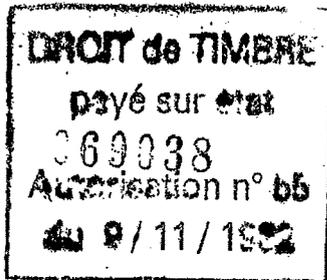
Et par les Consorts RITOU

**(Rectification de désignation du lot 52
et changement de consistance avec augmentation
des millièmes généraux et particuliers BAT F.)**

069088

SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

ROCHELOIS-BESINS-BENOIT
GOUGUENHEIM-GRANDIN-LEDUC
Notaires
22, Rue BAYEN – 75017 PARIS – Tel : (33) 01 44 09 40 00



135438A

23356 01
/CHS/

L'AN DEUX MILLE CINQ
Le VINGT-SEPT OCTOBRE
A PARIS 17ème arrondissement, 22, rue Bayen, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire Associée de la Société
Civile Professionnelle dénommée « Pierre ROCHELOIS, Marie-Caroline
BESINS, Chantal BENOIT, Sylvie GOUGUENHEIM, Christelle
GRANDIN et Marie-Françoise LEDUC, Notaires associés », titulaire d'un
Office Notarial à PARIS (17ème), 22, rue Bayen,

A reçu le présent acte contenant MODIFICATIF A L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT-DENIS
(93200) 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON, consistant tant en la
rectification suite à une erreur matérielle de désignation du lot 52 qu'au
changement de consistance avec augmentation de la quote-part des millièmes
généraux et particuliers dudit lot.

A LA REQUETE DE :

1° Madame Anne-Marie ABERIDE, ayant pour enseigne
commerciale « Cabinet A.M.C. », demeurant à AUBERVILLIERS (93300) –
14 Bld Anatole France, agissant en nom propre et identifiée au SIREN sous le
numéro 341 878 080, et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de BOBIGNY.

Ici présente.

Agissant elle-même en qualité de SYNDIC de l'immeuble sis à
SAINT-DENIS (93200) 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON,
renouvelé pour la dernière fois dans sesdites fonctions de Syndic, aux
termes d'une Assemblée Générale Annuelle des Copropriétaires tenue
le 7 JUILLET 2005 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal
est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Ladite Madame ABERIDE, agissant pour le compte du :
**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A
SAINT-DENIS (93200) 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON**

AMC
HR
Raf
Ame
Raf

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes pour agir au nom dudit SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aux termes de deux Assemblées générales des copropriétaires tenues les 24 JANVIER 2005 et 7 JUILLET 2005 dont une copie certifiée conforme des procès-verbaux est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT-DENIS (93200) 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON, ainsi représenté, ci-après dénommé dans le corps de l'acte comme ci-dessus.

2°/ Madame Hélène Mariette Pauline Alice GENTIL, retraitée, demeurant à PARIS (75008) 21 Avenue Hoche,
Née à AUDUN-LE-TICHE (57390), le 13 juillet 1925,
Veuve de Monsieur Jean-Denis RITOU et non remariée.
De nationalité Française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.
A ce présente

3°/ Madame Christine Marie RITOU, employée de banque, épouse de Monsieur Max Nazareth SAHATDJIAN, demeurant à PARIS (75017), 9, rue Edouard Detaille,
Née à PARIS (75008) le 3 septembre 1958,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître REJENET, Notaire à CUISEAUX (Saône et Loire), le 2 décembre 1989, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 15 décembre 1989.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.
A ce présente.

4°/ Madame Françoise Denise RITOU, pharmacienne, épouse de Monsieur Robert Mark FITZPATRICK, demeurant à PARIS (75008), 19 avenue Hoche,
Née à PARIS (75008) le 3 septembre 1958,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Nathalie DROJAT, Notaire à FELLETIN (23500), le 22 septembre 1990, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 12 octobre 1990.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Amc
AR
RF

A ce non présente mais représentée par :

Monsieur Robert Mark FITZPATRICK, demeurant à PARIS 8^{ème}, 19 Avenue Hoche.

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une Procuration établie par acte sous seings privés en date à PARIS, du 20 Octobre 2005 dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

~~Madame Hélène RITOU, Madame Christine SAHATDJIAN et Madame Françoise FITZPATRICK non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.~~

LESQUELS, préalablement au **MODIFICATIF** à l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** consistant tant en la rectification d'une erreur matérielle de désignation du lot 52 qu'au changement de consistance avec augmentation des millièmes de l'Immeuble sis à **SAINT-DENIS (93200) 225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON**, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE**I/ BAIL ETABLI PAR ACTE SOUS SEINGS PRIVES EN DATE DU 28 JANVIER 1981**

Suivant acte sous seings privés en date du 28 JANVIER 1981, il a été établi un BAIL par les Consorts ARTUS et la Société VIDOSTONE, Société à Responsabilité Limitée, ayant alors son siège social à PARIS 6^{ème}, 17 Rue des Grands Augustins, portant sur un bien sis à «LA PLAINE SAINT-DENIS» depuis devenue «SAINT-DENIS» 225 Avenue du Président Wilson, dont la désignation est ci-après littéralement rapportée :

« 1°/ Au fond de la cour, sur l'entrée 225 Avenue du Président Wilson et sur une largeur de 28,50 m environ, partie d'un corps de bâtiment élevé sur cave et sur terre-plein, comprenant :

« a) un grand hall avec lanterneaux vitrés et d'une largeur de 8 mètres environ, soit une surface totale approximative de 190 m²,

« b) à la suite, un local à usage de garage d'une surface d'environ 200 m² au sol,

« **Au-dessus de cette dernière partie de bâtiment : un étage.**

« 2°/ A droite dans la cour ayant accès par le 225 Avenue du Président Wilson, un bâtiment en aile, élevé en partie sur cave d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré et d'un second étage lambrissé.

Handwritten signatures and initials: *MR*, *ARC*, *R*, *RAF*, and a large curved mark.

« 3°/ Jouissance en commun avec la Société POUILLON et Cie de la cour fermée sur la rue Bailly – Ladite cour étant le seul accès aux locaux loués au paragraphe –1 ci-dessus, tant pour le matériel, les marchandises que la main d'œuvre. »

Ledit Bail régulièrement enregistré à PARIS 8° Arrondissement – EUROPE, le 2 FEVRIER 1981 – Bordereau 22, Case 17.

Il résulte de l'Analyse de ce bail notamment que les locaux ci-dessus loués sont à usage commercial.

II/ REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sis à SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS) 93200 225 avenue du Président Wilson cadastré :

Section	N°	Contenance	Superficie
CK	11	225 avenue du Président Wilson	00ha 15a 54ca

a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1er août 1983 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 26 septembre 1983 volume 4112 numéro 2.

Aux termes dudit acte, l'immeuble ci-dessus désigné a été divisé en 61 Lots numérotés de un (1) à soixante et un (61).

Les tantièmes généraux ont été exprimés en 10.000èmes.

Aux termes dudit acte, le lot numéro CINQUANTE (52) a été désigné comme suit :

« Lot numéro Cinquante deux (52) :

« Dans le Bâtiment F, au rez-de-chaussée au fond :

« Un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour.

« Et les 891/10.000èmes des parties communes générales.

« Et les 7489/10.000èmes des parties particulières du Bâtiment F.

« Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez-de-chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n°52 ou par le lot N°51 ».

Concernant les plans joints audit règlement de copropriété relativement au lot 52, les parties précisent que les plans alors établis pour être annexés au règlement de Copropriété sus-visé l'avaient été par Monsieur Alain GODET, Géomètre-Expert D.P.L.G. – 14 Rue Aubert – 93200 ST-DENIS.

Handwritten signatures and initials: A.R., A.M.C., and R.A.F.

Ces plans matérialisaient bien un rez-de-chaussée pour le lot 52 et l'attribution des millièmes alors faite pour ce lot tenait compte uniquement de ce rez-de-chaussée.

III/ MODIFICATIFS A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division contenant règlement de copropriété sus-visé a été modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987, contenant rectificatif de désignation du lot numéro 2, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 28 octobre 1987 volume 1987P numéro 5707.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIRAVAUD, Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 24 février 1989, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 7 avril 1989 volume 1989P numéro 2050. Ledit acte contenant annulation du lot 2 remplacé par les lots 62, 63 et 64 et annulation du lot 47 remplacé par les lots 65 et 66.

IV/ EFFET RELATIF CONCERNANT LE LOT NUMERO 52 appartenant actuellement aux Consorts RITOU

Les Consorts RITOU sus-dénommés, sont propriétaires du lot numéro 52 ci-dessus désigné aux termes du paragraphe II, par suite des faits suivants :

- **ACQUISITION par la S.C.I. CALMELS PROLONGEE, non immatriculée, des Consorts ARTUS** savoir :

- Madame Henriette FLANDRIN, veuve de Monsieur Pierre ARTUS,
- Monsieur Jean-Pierre ARTUS, époux de Madame Charlotte Steila Anaïs BALL,
- Monsieur Michel ARTUS, époux de Madame Chantal Rose Denise RICHERT,

suivant acte reçu par Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS, le 29 novembre 1990 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 22 janvier 1991 volume 1991P numéro 321 suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit Maître ROCHELOIS le 9 avril 1991 volume 1991P N° 1912.

Monsieur Jean-Pierre ARTUS, né le 29 Novembre 1939 étant depuis décédé en son domicile le 24 Juillet 2004, laissant pour héritiers, son épouse, Madame Charlotte Steila Anaïs BALL, conjoint survivant et ses trois enfants, Jean-Michel, Christiane et Brigitte ARTUS, tous sus-nommés et intervenants au présent acte.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me Paul ISRAEL, Notaire Associé à NICE, le 10 SEPTEMBRE 2004.

mm 9 J R AUC RAB

- ATTESTATION DE PROPRIETE après la perte de la personnalité morale de la SCI CALMELS PROLONGEE non immatriculée avant le 1^{er} novembre 2002 et après le décès de Monsieur Jean-Denis RITOU, dressée suivant acte reçu par Maître LEDUC, notaire à PARIS, le 19 mars 2004 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 15 AVRIL 2004 volume 2004P, numéro 2258.

V/ ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE du 24 JANVIER 2005

Aux termes d'une ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné, tenue le 24 JANVIER 2005, dont une copie certifiée conforme du Procès-Verbal demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention, il a été décidé, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés notamment ce qui suit à la 2^{ème} RESOLUTION :

« 2^{ème} RESOLUTION : A la requête expresse des Consorts RITOU : changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle.

Les copropriétaires ayant eu connaissance du projet qui leur a été adressé avec la convocation donne leur accord sur le projet d'acte portant sur le changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle.

Le projet rédigé par l'Etude ROCHELOIS-BESINS-GOUGUENHEIM-GRANDIN-LEDUC, Notaires, 22 rue Bayen - 75017 PARIS, restera annexé au présent procès-verbal.

On voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés ».

J R

Anc

+

me

9

Ruf

VI/ ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 7 JUILLET 2005

Aux termes d'une ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné, tenue le 7 JUILLET 2005, dont une copie certifiée conforme du Procès-Verbal demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention, il a été décidé, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés notamment ce qui suit à la 14^{ème} RESOLUTION :

« 14^{ème} RESOLUTION :

« Les Consorts RITOU sont propriétaires des lots numéros 50, 52, 53 et 55 dépendant d'un immeuble sis à SAINT DENIS (93) 225 avenue du Président Wilson.

« Le 24 janvier 2005 une assemblée générale spéciale s'est tenue aux termes de laquelle la résolution suivante littéralement rapportée a été adoptée :

« 2-Résolution: A la requête expresse des Consorts RITOU: changement de la consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle. »

« Les copropriétaires ayant eu connaissance du projet qui leur a été adressé avec la convocation donne leur accord sur le projet d'acte portant sur le changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle ».

« A ladite assemblée était annexé le projet de MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE A SAINT-DENIS, 225 Av. du Président Wilson, avec l'intervention des Consorts ARTUS, précédents propriétaires.

« Etant ici précisé que les Consorts ARTUS n'ont aucun droit sur les biens susvisés puisqu'il s'agit de lots privatifs, par conséquent, le modificatif précité ne nécessite pas leur intervention.

« Il résulte de ce qui est ci-dessus que seuls les Consorts RITOU sont habilités à faire dresser tout acte rectificatif tel que le projet d'acte modificatif au RCP annexé à la présente assemblée..... »

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

« En vertu de quoi cette résolution est adoptée » « à l'unanimité ».

Un Certificat de non recours à la suite de cette Assemblée par le Syndic, en date du 27 SEPTEMBRE 2005 et demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

CECI EXPOSE, les parties déclarent qu'il y a lieu de procéder à l'exécution des décisions sus-énoncées par la modification à l'état descriptif de division consistant tant en la rectification suite à une erreur matérielle de désignation du lot 52 appartenant actuellement aux Consorts RITOU qu'au changement de consistance dudit lot 52 (par suite de cette rectification de désignation) par l'augmentation de ses tantièmes de sorte que les tantièmes généraux seront désormais exprimés en 11.115° (au lieu 10.000°) et les tantièmes particuliers au Bâtiment F seront désormais exprimés en 19.366èmes (au lieu de 10.000èmes)

Le tout de la manière suivante :

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION consistant tant à la RECTIFICATION SUITE A UNE ERREUR MATERIELLE DE DESIGNATION DU LOT 52 qu'au CHANGEMENT DE CONSISTANCE AVEC AUGMENTATION DE LA QUOTE-PART DES MILLIEMES GENERAUX ET PARTICULIERS DUDIT LOT 52

Par suite d'une erreur matérielle de désignation du lot 52 commise aux termes de l'acte de vente du 29 NOVEMBRE 1990 sus-visé et analysé en l'EXPOSE qui précède et conformément aux décisions d'assemblées générales sus-visées en l'EXPOSE qui précède, les Consorts RITOU, sus-nommés, actuels propriétaires du lot n°52; ainsi que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sus-dénoté, représenté par Madame ABERIDE, ès-qualités, le tout ainsi qu'il est dit ci-dessus en l'EXPOSE qui précède, décident de :

modifier la désignation du lot 52 et d'augmenter la quote-part des millièmes généraux et particuliers du Bâtiment F se rapportant au lot 52 de sorte que le total des millièmes généraux sera désormais exprimé en 11.115èmes (au lieu de 10.000èmes) et le total des millièmes particuliers du Bâtiment F sera désormais exprimé en 19.366èmes (au lieu de 10.000èmes), le tout de la manière suivante :

AR Ane

4

MR

9

Raf

NOUVELLE DESIGNATION DU LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) avec nouvelles quote-parts de millièmes généraux et particuliers :

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Dans le Bâtiment F, un local d'activités comprenant :

- au rez-de-chaussée au fond :

Un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour.

- au premier étage, avec accès par un escalier interne : un local.

Et les 2.006/11.115èmes des parties communes générales.

Et les 16.855/19.366èmes des parties particulières du Bâtiment F.

Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez-de-chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n°52 ou par le lot N°51.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le tout ainsi que ledit lot est défini sous teinte « marron » dans le Plan établi par le Cabinet RENFER et VENANT, Géomètre-Experts Associés – 14 Rue Aubert – 93200 SAINT-DENIS, dont un exemplaire demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Etant ici précisé que la détermination des tantièmes affectés au lot ci-dessus désigné est également justifiée par ledit Cabinet RENFER ET VENANT, sus-dénommé, suivant calcul établi le 29 Novembre 2004.

Les parties déclarent que les conditions générales et particulières ainsi que le prix de vente stipulés aux termes de l'acte de vente du 29 NOVEMBRE 1990 sus-visé restent inchangées malgré le changement de consistance et la rectification objets des présentes, de sorte qu'aucune autre modification ou rectification n'est à apporter audit acte du 29 Novembre 1990 sus-visé.

Pour les besoins de la publicité foncière, les opérations ci-dessus sont résumées dans le tableau ci-après :

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	BAT	Esca lier	Étage	Nature du lot	Ancienne Quote-Part en 10.000 (parties communes générales)	Nouvelle Quote-Part en 11.115 (parties communes générales)
52	F	-	RDC 1er	Grand atelier Local	891	2006

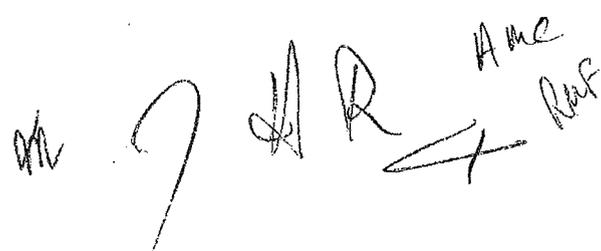
La désignation de tous les autres lots de l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION reste inchangée à l'exception du dénominateur des parties communes générales exprimées désormais en 11.115èmes, les numérateurs restant inchangés.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par suite dudit changement de consistance du lot 52 et de la nouvelle quote-part de millièmes généraux définie ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le **nouvel état descriptif** est résumé dans le **tableau récapitulatif** établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° des lots	Bat	Esc	Étage	Nature du Lot	Ancienne quote-part des parties communes générales en 10.000èmes	Nouvelle quote-part des parties communes générales en 11.115èmes
1	A	Int.	RdC 1 ^{er} S/sol	Local commercial Appartement 3 pièces Cave	668	668
3	A	Int.	RdC 1 ^{er} S/sol	Local commercial avec boutique, réserve, bureau, partie laboratoire Appartement 2 pièces Cave	797	797

4	A	B	2 ^{ème}	Logement 2 pièces	188	188
5	A	B	2 ^{ème}	Logement 1 pièce Débarras	110	110
6	A	B	2 ^{ème}	Water-closet	4	4
7	A	B	2 ^{ème}	Logement 2 pièces	191	191
8	A	A	2 ^{ème}	Logement 2 pièces	164	164
9	A	A	2 ^{ème}	Appartement 3 pièces	245	245
10	A	A	3 ^{ème}	Logement 2 pièces	188	188
11	A	B	3 ^{ème}	Logement 2 pièces	110	110
12	A	B	3 ^{ème}	Water-closet	4	4
13	A	B	3 ^{ème}	Logement 2 pièces Débarras	191	191
14	A	B	3 ^{ème}	Logement 2 pièces	164	164
15	A	A	3 ^{ème}	Appartement 3 pièces	245	245
16	A	B	4 ^{ème}	Logement 2 pièces	179	179
17	A	B	4 ^{ème}	Logement 1 pièce Débarras	105	105
18	A	B	4 ^{ème}	Water-closet	4	4
19	A	B	4 ^{ème}	Logement 2 pièces Débarras	181	181
20	A	A	4 ^{ème}	Logement 2 pièces Débarras	156	156
21	A	A	4 ^{ème}	Appartement 3 pièces	232	232
22	A	B	5 ^{ème}	Logement 2 pièces	170	170
23	A	B	5 ^{ème}	Logement 1 pièce Débarras	99	99
24	A	B	5 ^{ème}	Water-closet	4	4
25	A	B	5 ^{ème}	Logement 2 pièces Débarras	172	172
26	A	A	5 ^{ème}	Logement 2 pièces	148	148
27	A	A	5 ^{ème}	Appartement 3 pièces	220	220
28	A	B	6 ^{ème}	Logement 2 pièces	160	160
29	A	B	6 ^{ème}	Logement 1 pièce	93	93
30	A	B	6 ^{ème}	Water-closet	4	4
31	A	B	6 ^{ème}	Logement 2 pièces Débarras	158	158
32	A	A	6 ^{ème}	Logement 2 pièces	139	139
33	A	A	6 ^{ème}	Appartement 3 pièces	208	208
34	A	-	S/s	Cave porte n° 12	2	2



 me 7 H R Ame Raf

35	A	-	S/s	Cave porte n° 13	2	2
36	A	-	S/s	Cave porte n° 14	2	2
37	A	-	S/s	Cave porte n° 8	2	2
38	A	-	S/s	Cave porte n° 11	2	2
39	A	-	S/s	Cave porte n° 10	2	2
40	A	-	S/s	Cave porte n° 9	2	2
41	A	-	S/s	Cave porte n° 4	2	2
42	A	-	S/s	Cave porte n° 5	2	2
43	A	-	S/s	Cave porte n° 1	2	2
44	A	-	S/s	Cave porte n° 2	2	2
45	A	-	S/s	Cave porte n° 3	2	2
46	B	Int. Int.	RdC 1 ^{er}	Local à usage de magasin 4 pièces Cuisine water-closet	414	414
48	D	-	RdC	Remise	43	43
49	E	-	RdC	Local pour magasin ou réserve	126	126
50	E	-	RdC	Grand Atelier	638	638
51	F	-	RdC	Local pour magasin ou réserve	244	244
52	F	-	RdC 1 ^{er}	Grand Atelier Local	891	2006
53	F	-	S/s	Cave	55	55
54	G	-	RdC	Garage	65	65
55	H	Int. Int.	RdC 1 ^{er} S/s	Local à usage de magasin Logement 3 pièces Grande cave divisée en 2	736	736
56	H	-	RdC	Local à usage de réserve	81	81
57	H	Int. Int. Int.	RdC 1 ^{er} 2 ^{ème} S/s	Local à usage de réserves 2 chambres Grenier Cave avec chaufferie privative	267	267
58	I	Ppal	RdC	Local à usage de réserve	27	27
59	I	-	S/s	Cave	4	4
60	J	-	RdC	Garage	36	36
61	K	-	RdC	Garage	14	14



 Avec
 Réf

62	A	-	RdC1er	cave	3	3
63	A	-	S. Sol	Cave	2	2
64	A	-	RdC1er	Appartement	251	251
65	C	-	RdC1er	Appartement	194	194
66	C	-	RdC1er	Local	184	184
				TOTAUX	10.000	11.115

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les parties déclarent que le lot numéro 52 sus-désigné est libre de toutes charges hypothécaires ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur du 2ème Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le 29 SEPTEMBRE 2004, et en outre, que l'immeuble dont dépend lesdits biens est libre de toute inscription ou hypothèque quelconque ainsi déclaré.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Le présent acte sera notifié au Syndic : Madame ABERIDE Cabinet A.M.C. - 14 Bld Anatole France à AUBERVILLIERS (93300).

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge des Consorts RITOU sus-nommés, qui s'y obligent expressément.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes feront l'objet d'une formalité unique au 2^{ème} Bureau des hypothèques de NOISY LE SEC.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement de la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière, et s'il y a lieu, de chacune des formalités d'enregistrement et de publicité foncière, si elles devaient être effectuées séparément, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et pour accomplir toutes formalités fiscales ou autres.

an
 HR
 Ame
 RNF

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

RENOIS

Néant

DONT ACTE sur QUATORZE pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : -
- barre tirée dans des blancs : -
- blanc bâtonné : -
- ligne entière rayée : deux
- chiffre rayé nul : -
- mot nul : -

Paraphes

FR A me RNF
 / / /

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Madame Linda RENAUD, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

FRITSA A. P. L. R. R. P. [Signature]

Rép. N°

Taxe N° 1284

29 mai

2006

Modificatif au règlement
de copropriété de l'immeuble
situé à Saint-Denis (93) 225, av
du Pdt Wilson. (10.1014)

M^e Lucien ABIB, Notaire

148, boulevard du Montparnasse - PARIS

AM

100580 02

/MG/

L'AN DEUX MILLE SIX,
Le vingt neuf.
**A PARIS (14^e arrondissement), 148 Bld du Montparnasse, au siège
de l'Etude,
Maître Lucien ABIB, Notaire soussigné,**

A reçu le présent acte contenant :

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

PAR :

La Société dénommée **SOCIETE LABEL INVESTISSEMENT ET
DEVELOPPEMENT**, SARL au capital de 10000 EUR, dont le siège est à LE
RAINCY (93340), 122 avenue de la Résistance , identifiée au SIREN sous le
numéro 441 008 141 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de BOBIGNY.

Représentée par :

Monsieur Stéphane SIMONET, agissant au nom et en qualité de gérant
de ladite société, régulièrement habilité à l'effet des présentes aux termes des
statuts de ladite société.

LEQUEL, préalablement au MODIFICATIF à L'ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION consistant en la subdivision des lots n°s 50-52- et 55 , a exposé
ce qui suit :

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom of the page.

EXPOSE**I/ BAIL ETABLI PAR ACTE SOUS SEINGS PRIVES EN DATE DU 28 JANVIER 1981**

Suivant acte sous seings privés en date du **28 JANVIER 1981**, il a été établi un BAIL par les Consorts ARTUS et la Société VIDOSTONE, Société à Responsabilité Limitée, ayant alors son siège social à PARIS 6^{ème}, 17 Rue des Grands Augustins, portant sur un bien sis à «LA PLAINE SAINT-DENIS» depuis devenue «SAINT-DENIS» 225 Avenue du Président Wilson, dont la désignation est ci-après littéralement rapportée :

« 1^o/ Au fond de la cour, sur l'entrée 225 Avenue du Président Wilson et sur une largeur de 28,50 m environ, partie d'un corps de bâtiment élevé sur cave et sur terre-plein, comprenant :

« a) un grand hall avec lanterneaux vitrés et d'une largeur de 8 mètres environ, soit une surface totale approximative de 190 m²,

« b) à la suite, un local à usage de garage d'une surface d'environ 200 m² au sol,

« **Au-dessus de cette dernière partie de bâtiment : un étage.**

« 2^o/ A droite dans la cour ayant accès par le 225 Avenue du Président Wilson, un bâtiment en aile, élevé en partie sur cave d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré et d'un second étage lambrissé.

« 3^o/ Jouissance en commun avec la Société POUILLON et Cie de la cour fermée sur la rue Bailly – Ladite cour étant le seul accès aux locaux loués au paragraphe –1 ci-dessus, tant pour le matériel, les marchandises que la main d'œuvre. »

Ledit Bail régulièrement enregistré à PARIS 8^o Arrondissement – EUROPE, le 2 FEVRIER 1981 – Bordereau 22, Case 17.

Il résulte de l'Analyse de ce bail notamment que les locaux ci-dessus loués sont à usage commercial.

II/ REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sis à SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS) 93200 225 avenue du Président Wilson cadastré :

Section	N ^o	Lieu-dit	Surface
CK	11	225 avenue du Président Wilson	00ha 15a 54ca

a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1er août 1983 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 26 septembre 1983 volume 4112 numéro 2.

Aux termes dudit acte, l'immeuble ci-dessus désigné a été divisé en 61 Lots numérotés de un (1) à soixante et un (61).

Les tantièmes généraux ont été exprimés en 10.000èmes.

Aux termes dudit acte, le lot numéro CINQUANTE (52) a été désigné comme suit :

« Lot numéro Cinquante deux (52) :

*« Dans le Bâtiment F, au rez-de-chaussée au fond :
 « Un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly,
 water-closet dans ladite cour.
 « Et les 891/10.000èmes des parties communes générales.
 « Et les 7489/10.000èmes des parties particulières du Bâtiment F.*

« Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez-de-chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n°52 ou par le lot N°51 ».

Concernant les plans joints audit règlement de copropriété relativement au lot 52, les parties précisent que les plans alors établis pour être annexés au règlement de Copropriété sus-visé l'avaient été par Monsieur Alain GODET, Géomètre-Expert D.P.L.G. – 14 Rue Aubert – 93200 ST-DENIS.

Ces plans matérialisaient bien un rez-de-chaussée pour le lot 52 et l'attribution des millièmes alors faite pour ce lot tenait compte uniquement de ce rez-de-chaussée.

III/ MODIFICATIFS A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division contenant règlement de copropriété sus-visé a été modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987, contenant rectificatif de désignation du lot numéro 2, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 28 octobre 1987 volume 1987P numéro 5707.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIRAVAUD, Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 24 février 1989, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 7 avril 1989 volume 1989P numéro 2050. Ledit acte contenant annulation du lot 2 remplacé par les lots 62, 63 et 64 et annulation du lot 47 remplacé par les lots 65 et 66.

IV/ ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE du 24 JANVIER 2005

Aux termes d'une ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné, tenue le 24 JANVIER 2005, il a été décidé, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés notamment ce qui suit à la 2^{ème} RESOLUTION :

« 2^{ème} RESOLUTION : A la requête expresse des Consorts RITOU : changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle.

Les copropriétaires ayant eu connaissance du projet qui leur a été adressé avec la convocation donne leur accord sur le projet d'acte portant sur le changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle.

Le projet rédigé par l'Etude ROCHELOIS-BESINS-GOUGUENHEIM-GRANDIN-LEDUC, Notaires, 22 rue Bayen – 75017 PARIS, restera annexé au présent procès-verbal.

On voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés ».

V/ ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 7 JUILLET 2005

Aux termes d'une ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné, tenue le 7 JUILLET 2005, , il a été décidé, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés notamment ce qui suit à la 14^{ème} RESOLUTION :

« 14^{ème} RESOLUTION :

« Les Consorts RITOU sont propriétaires des lots numéros 50, 52, 53 et 55 dépendant d'un immeuble sis à SAINT DENIS (93) 225 avenue du Président Wilson.

« Le 24 janvier 2005 une assemblée générale spéciale s'est tenue aux termes de laquelle la résolution suivante littéralement rapportée a été adoptée :

« 2-Résolution : A la requête expresse des Consorts RITOU : changement de la consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle. »

« Les copropriétaires ayant eu connaissance du projet qui leur a été adressé avec la convocation donne leur accord sur le projet d'acte portant sur le changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle ».

« A ladite assemblée était annexé le projet de MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE A SAINT-DENIS, 225 Av. du Président Wilson, avec l'intervention des Consorts ARTUS, précédents propriétaires.

« Etant ici précisé que les Consorts ARTUS n'ont aucun droit sur les biens susvisés puisqu'il s'agit de lots privatifs, par conséquent, le modificatif précité ne nécessite pas leur intervention.

« Il résulte de ce qui est ci-dessus que seuls les Consorts RITOU sont habilités à faire dresser tout acte rectificatif tel que le projet d'acte modificatif au RCP annexé à la présente assemblée..... »

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

« En vertu de quoi cette résolution est adoptée » « à l'unanimité ».

Un Certificat de non recours à la suite de cette Assemblée par le Syndic, en date du 27 SEPTEMBRE 2005 et demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

**VI. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION –
Acte du 27 Octobre 2005.**



Aux termes d'un acte reçu par Me ROCHELOIS, notaire à PARIS, il a été établi un MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION consistant tant en la rectification suite à une erreur matérielle de désignation du lot 52 appartenant alors aux Consorts RITOU qu'au changement de consistance dudit lot 52 (par suite de cette rectification de désignation) par l'augmentation de ses tantièmes de sorte que les tantièmes généraux seront désormais exprimés en 11.115° (au lieu 10.000°) et les tantièmes particuliers au Bâtiment F seront désormais exprimés en 19.366èmes (au lieu de 10.000èmes).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 10 Novembre 2005 volume 2005 P numéro 7763.

Aux termes dudit acte le lot numéro CINQUANTE DEUX (52) a été désigné comme suit, savoir :

NOUVELLE DESIGNATION DU LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) avec nouvelles quote-parts de millièmes généraux et particuliers :

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Dans le Bâtiment F, un local d'activités comprenant :

- au rez-de-chaussée au fond :

Un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour.

- au premier étage, avec accès par un escalier interne : un local.

Et les 2.006/11.115èmes des parties communes générales.

Et les 16.855/19.366èmes des parties particulières du Bâtiment F.

Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez-de-chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n°52 ou par le lot N°51.

VII EFFET RELATIF CONCERNANT les lots numéros 50-52-53- et 55 appartenant actuellement à la société dénommée SOCIETE LABEL INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT :

La société dénommée « SOCIETE LABEL INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT » est propriétaire des lots numéros 50-52-53 et 55 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Me ABIB, notaire soussigné, le 11 Janvier 2006 de :

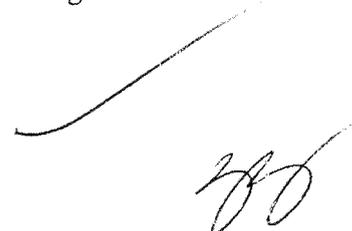
Madame Hélène Mariette Pauline Alice GENTIL, retraitée, demeurant à PARIS (75008) 21, Avenue HOCHÉ,

Née à AUDUN-LE-TICHE (57390), le 13 juillet 1925,

Veuve de Monsieur Jean-Denis RITOU et non remariée.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.



Madame Christine Marie **RITOU**, employée de banque, épouse de Monsieur Max Nazareth **SAHATDJIAN**, demeurant à PARIS (75017), 9, rue Edouard DETAILLE,

Née à PARIS (75008) le 3 septembre 1958,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître PIGEROL, Notaire à GENTIOUX(Creuse) , le 2 décembre 1989, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 15 décembre 1989.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Madame Françoise Denise **RITOU**, pharmacienne, épouse de Monsieur Robert Mark **FITZPATRICK**, demeurant à PARIS (8è) 19, avenue HOCHÉ,

Née à PARIS (75008) le 3 septembre 1958,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Nathalie DROJAT, Notaire à FELLETIN, le 22 septembre 1990, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 12 octobre 1990.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Madame Hélène **RITOU**

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte d'une attestation du Tribunal d'Instance de son lieu de naissance en date du

L'attestation du Tribunal d'Instance est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

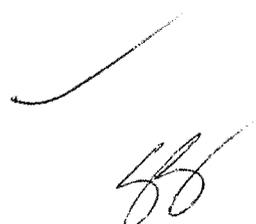
Madame Christine **SAHATDJIAN**

VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Madame Françoise **FITZPATRICK**

VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS (456.000 €) payé comptant et quittancé audit acte.



Une expédition dudit acte a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 6 Février 2006 volume 2006 P numéro 1.016.

L'état hypothécaire requis sur cette formalité du chef des vendeurs a été certifié négatif en tous points.

CECI EXPOSE, il est passé à la subdivision des lots numéros 50-52 et 55.

L'ensemble immobilier objet du présent projet modificatif au règlement de copropriété se situe au 225 avenue du Président Wilson à Saint Denis (93200), cadastré section CK numéro 11 pour une contenance cadastrale de 15 ares 54 centiares.

DESIGNATION DES LOTS

Les nouveaux lots et calculs des tantièmes des quotes-parts de parties communes ont été établis d'après le projet modificatif RENFER & VENANT référencé CS040061 / MOD-1E-V02 du 22 novembre 2004, suivant le projet de la Société LABEL ID représentée par M. SIMONET Stéphane et d'après la fiche hypothécaire de l'immeuble datée du 11 octobre 2004.

MODIFICATIONS

Suppression du lot n° 50 divisé en lots n° 67 à 69
 Suppression du lot n° 52 divisé en lots n° 70 à 77
 Suppression du lot n° 55 divisé en lots n° 78 et 79

LOT NUMERO CINQUANTE (AVANT SUBDIVISION):

Dans le bâtiment E, au rez de chaussée, au fond de la cour, un grand atelier..

Et les six cent trente huit/onze mille cent quinzièmes (638/11115 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 8.354/10.000 èmes des parties communes particulières au bâtiment E.

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par la cour commune de l'immeuble, un dégagement desservant les lots n° 68, 69, 71, 72, 76, 77, 79 (par le lot n° 69)

Et les **45 /11 115** des parties communes générales **45 /11 115**

Et les **591 /10 000** des parties communes du bâtiment E..... **591 /10 000**



LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un local à usage d'activités.

Et les **311 /11 115** des parties communes générales **311 /11 115**

Et les **4 066 /10 000** des parties communes du bâtiment E **4 066 /10 000**

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un local à usage d'activités accédant au lot n° 79.

Et les **282 /11 115** des parties communes générales **282 /11 115**

Et les **3 697 /10 000** des parties communes du bâtiment E **3 697 /10 000**

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (AVANT SUBDIVISION) :

Dans le bâtiment F, un local d'activités comprenant : au rez de chaussée au fond : un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour. Au premier étage, avec accès par un escalier interne : un local. Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez de chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n 52 ou par le lot n 51. ~~Dans le bâtiment F, un local d'activités comprenant : au rez de chaussée au fond : un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour. Au premier étage, avec accès par un escalier interne : un local. Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez de chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n 52 ou par le lot n 51. Dans le bâtiment F, un local d'activités comprenant : au rez de chaussée au fond : un grand atelier avec cour privative donnant sur la rue du Bailly, water-closet dans ladite cour. Au premier étage, avec accès par un escalier interne : un local.~~

~~Précision faite que le lot 54 constitué d'un garage au rez de chaussée et au fond à gauche, bénéficie d'un accès par la cour du lot n 52 ou par le lot n 51.~~

Et les deux mille six/onze mille cent quinziesmes (2006/11115 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 16.855/19.366è des parties communes particulières au bâtiment F.



LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

Dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un dégagement desservant les lots n° 71, 72, 76, 77.

Et les **27 /11 115** des parties communes générales **27 /11 115**
Et les **223 /19 366** des parties communes du bâtiment F **223 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)

Dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, accès par les lots n° 67 et 70, un local à usage d'activités avec débarras et un dégagement avec escalier à réaliser pour l'accès aux lots n° 76, 77.

Et les **152 /11 115** des parties communes générales **152 /11 115**
Et les **1 278 /19 366** des parties communes du bâtiment F **1 278 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)

Dans le bâtiment F, accès par les lots n° 67 et 70, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier interne à réaliser permettant l'accès à l'étage.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **347 /11 115** des parties communes générales **347 /11 115**
Et les **2 916 /19 366** des parties communes du bâtiment F **2 916 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)

Dans le bâtiment F, accès par le lot n° 75, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier interne à réaliser permettant l'accès à l'étage.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **421 /11 115** des parties communes générales **421 /11 115**
Et les **3 535 /19 366** des parties communes du bâtiment F **3 535 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

Dans le bâtiment F, accès par le lot n° 75, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot n° 53, des sanitaires avec une douche et deux wc.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **559 /11 115** des parties communes générales **559 /11 115**
Et les **4 697 /19 366** des parties communes du bâtiment F **4 697 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

A l'extérieur, accès par la Rue du Bailly, une cour privative desservant les lots n° 53 (par le lot 74), 73 et 74.

Un droit de passage est donné également au lot n° 54.

Et les **48 /11 115** des parties communes générales **48 /11 115**
 Et les **407 /19 366** des parties communes du bâtiment F **407 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)

Dans le bâtiment F, au 1^{er} étage, accès par le lot n° 71, un local à usage d'activités.

Et les **208 /11 115** des parties communes générales **208 /11 115**
 Et les **1 750 /19 366** des parties communes du bâtiment F **1 750 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)

Dans le bâtiment F, au 1^{er} étage, accès par le lot n° 71, un local à usage d'activités.

Et les **244 /11 115** des parties communes générales **244 /11 115**
 Et les **2 049 /19 366** des parties communes du bâtiment F **2 049 /19 366**

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (avant subdivision :

Dans le bâtiment H, au rez de chaussée au fond de la cour commune à droite :

Un local à usage de magasin avec escaliers intérieur donnant accès aux étages et à la cave.

- Au premier étage:

* un logement comprenant : salle à manger, cuisine, bureau, chambre et dégagements. Au deuxième étage mansardé : un appartement de cinq pièces et une cuisine.

-Au sous-sol :

* Une grande cave divisée en deux parties et donnant accès à la cave, lot numéro 53 ci-dessus désigné.

Et les sept cent trente six/onze mille cent quizièmes (736/11115 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 6.788/10.000 èmes des parties communes particulières au bâtiment H.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)

Dans le bâtiment H, accès par la cour commune de l'immeuble, un local comprenant :

Au rez-de-chaussée : un local à usage d'activités composé d'une entrée avec un escalier d'accès aux étages et un escalier d'accès à la cave.

Au 1^{er} étage : un local à usage de logement composé de deux pièces, deux sanitaires avec wc, un débarras.

Au 2^{ème} étage : un local à usage de logement composé de deux pièces mansardées.

Au sous-sol : une cave.

Et les **622 /11 115** des parties communes générales **622 /11 115**

Et les **5 736 /10 000** des parties communes du bâtiment H **5 736 /10 000**

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79)

Dans le bâtiment H, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 69, un local à usage d'activités comprenant : un dégagement, une pièce, un débarras.

Et les **114 /11 115** des parties communes générales **114 /11 115**

Et les **1 052 /10 000** des parties communes du bâtiment H **1 052 /10 000**

CHARGES COMMUNES SPECIALESLots n° 67 et 70

Les charges relatives à l'entretien et à la conservation de ce lot seront réparties entre les lots n° 68, 69, 71, 72, 76, 77, 79 au prorata des tantièmes repris en colonne 1 du tableau des tantièmes de charges ci-joint.

Lot n° 75

Les charges relatives à l'entretien et à la conservation de ce lot seront réparties entre les lots n° 53, 73, 74 au prorata des tantièmes repris en colonne 2 du tableau des tantièmes de charges ci-joint.

CLAUSES PARTICULIERESLots n° 67 et 70

Ces lots sont indivis aux lots n° 68, 69, 71, 72, 76, 77, 79.

Lot n° 75

Ce lot est indivis aux lots n° 53, 73, 74.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE CHARGES


Lot	Bat	Niv	Désignation	Charges Lots n° 67 et 70 en 10 000 (1)	Charges Lot n° 75 en 10 000 (2)
53	F	S/Sol	Cave	-	550
67	E	RdC	Dégagement	-	-
68	E	RdC	Local d'activités	2 075	-
69	E	RdC	Local d'activités	1 888	-
70	F	RdC	Dégagement	-	-
71	F	RdC	Local d'activités	846	-
72	F	RdC - 1er	Local d'activités	1 929	-
73	F	RdC - 1er	Local d'activités	-	4 058
74	F	RdC - 1er	Local d'activités	-	5 392
75	F	Ext.	Cour	-	-
76	F	1er	Local d'activités	1 158	-
77	F	1er	Local d'activités	1 356	-
78	H	RdC - 1er - 2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement	-	-
79	H	RdC	Local d'activités	748	-
TOTAL				10 000	10 000

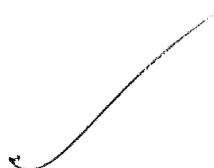


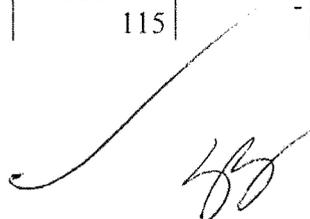

Tableau des tantièmes des nouveaux lots et de correspondance avec les anciens lots

Création des lots n° 67 à 79

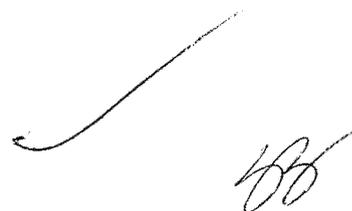
Lot	Bat	Niv.	Désignation	Tantièmes de copropriété		Tantièmes de bâtiment			Observations
				Situation ancienne	Situation nouvelle	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment H	
Situation ancienne									
50	E	RdC	Local d'activités	636 /11 115		8 354 /10 000			Supprimé
52	F	RdC	Local d'activités	2 006 /11 115			16 855 /19 366		Supprimé
55	H	-2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement	736 /11 115				6 786 /10 000	Supprimé
				3 380 /11 115		8 354 /10 000	16 855 /19 366	6 786 /10 000	
Situation nouvelle									
67	E	RdC	Dépagement		45 /11 115	591 /10 000			Issu du lot n° 50
68	E	RdC	Local d'activités		311 /11 115	4 066 /10 000			Issu du lot n° 50
69	E	RdC	Local d'activités		282 /11 115	3 667 /10 000			Issu du lot n° 50
70	F	RdC	Dépagement		27 /11 115		223 /19 366		Issu du lot n° 52
71	F	RdC	Local d'activités		152 /11 115		1 276 /19 366		Issu du lot n° 52
72	F	RdC - 1er	Local d'activités		347 /11 115		2 910 /19 366		Issu du lot n° 52
73	F	RdC - 1er	Local d'activités		421 /11 115		3 535 /19 366		Issu du lot n° 52
74	F	RdC - 1er	Local d'activités		559 /11 115		4 697 /19 366		Issu du lot n° 52
75	F	Ext	Cour		48 /11 115		407 /19 366		Issu du lot n° 52
76	F	1er	Local d'activités		206 /11 115		1 750 /19 366		Issu du lot n° 52
77	F	1er	Local d'activités		244 /11 115		2 049 /19 366		Issu du lot n° 52
78	H	-2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement		622 /11 115			5 736 /10 000	Issu du lot n° 55
79	H	RdC	Local d'activités		114 /11 115			1 052 /10 000	Issu du lot n° 55
				3 380 /11 115	3 380 /11 115	8 354 /10 000	16 855 /19 366	6 786 /10 000	

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES

Lot	Bât.	Esc.	Niv.	Désignation	Tantièmes de copropriété en 11 115	Tantièmes de bâtiment E en 10 000	Tantièmes de bâtiment F en 19 366	Tantièmes de bâtiment H en 10 000
1	A	-	RdC / 1er / S-sol	Local commercial	668 / 11 115	-	-	-
3	A	-	RdC / 1er / S-sol	Local commercial	797 / 11 115	-	-	-
4	A	B	2e	Logement	188 / 11 115	-	-	-
5	A	B	2e	Logement	110 / 11 115	-	-	-
6	A	B	2e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
7	A	B	2e	Logement	191 / 11 115	-	-	-
8	A	A	2e	Logement	164 / 11 115	-	-	-
9	A	A	2e	Logement	245 / 11 115	-	-	-
10	A	A	3e	Logement	188 / 11 115	-	-	-
11	A	B	3e	Logement	110 / 11 115	-	-	-
12	A	B	3e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
13	A	B	3e	Logement	191 / 11 115	-	-	-
14	A	B	3e	Logement	164 / 11 115	-	-	-
15	A	A	3e	Logement	245 / 11 115	-	-	-
16	A	B	4e	Logement	179 / 11 115	-	-	-
17	A	B	4e	Logement	105 / 11 115	-	-	-
18	A	B	4e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
19	A	B	4e	Logement	181 / 11 115	-	-	-
20	A	A	4e	Logement	156 / 11 115	-	-	-
21	A	A	4e	Logement	232 / 11 115	-	-	-



22	A	B	5e	Logement	170 / 11 115	-	-	-
23	A	B	5e	Logement	99 / 11 115	-	-	-
24	A	B	5e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
25	A	B	5e	Logement	172 / 11 115	-	-	-
26	A	A	5e	Logement	148 / 11 115	-	-	-
27	A	A	5e	Logement	220 / 11 115	-	-	-
28	A	B	6e	Logement	160 / 11 115	-	-	-
29	A	B	6e	Logement	93 / 11 115	-	-	-
30	A	B	6e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
31	A	B	6e	Logement	158 / 11 115	-	-	-
32	A	A	6e	Logement	139 / 11 115	-	-	-
33	A	A	6e	Logement	208 / 11 115	-	-	-
34	A	-	S-sol	Cave n° 12	2 / 11 115	-	-	-
35	A	-	S-sol	Cave n° 13	2 / 11 115	-	-	-
36	A	-	S-sol	Cave n° 14	2 / 11 115	-	-	-
37	A	-	S-sol	Cave n° 8	2 / 11 115	-	-	-
38	A	-	S-sol	Cave n° 11	2 / 11 115	-	-	-
39	A	-	S-sol	Cave n° 10	2 / 11 115	-	-	-
40	A	-	S-sol	Cave n° 9	2 / 11 115	-	-	-
41	A	-	S-sol	Cave n° 4	2 / 11 115	-	-	-
42	A	-	S-sol	Cave n° 5	2 / 11 115	-	-	-
43	A	-	S-sol	Cave n° 1	2 / 11 115	-	-	-
44	A	-	S-sol	Cave n° 2	2 / 11 115	-	-	-
45	A	-	S-sol	Cave n° 3	2 / 11 115	-	-	-
46	B	-	RdC / 1er	Magasin	414 / 11 115	-	-	-
48	D	-	RdC	Remise	43 / 11 115	-	-	-
49	E	-	RdC	Magasin	126 / 11 115	1 646 / 10 000	-	-
51	F	-	RdC	Magasin	244 / 11 115	-	2 049 / 19 366	-
53	F	-	S/sol	Cave	55 / 11 115	-	462 / 19 366	-
54	G	-	RdC	Garage	65 / 11 115	-	-	-
56	H	-	RdC	Réserve	81 / 11 115	-	-	745 / 10 000



57	H	-	RdC / 1er / 2e / S-sol	Réserves	267 / 11 115	-	-	2 467 / 10 000
58	I	-	RdC	Réserve	27 / 11 115	-	-	-
59	I	-	S-sol	Cave	4 / 11 115	-	-	-
60	J	-	RdC	Garage	36 / 11 115	-	-	-
61	K	-	RdC	Garage	14 / 11 115	-	-	-
62	A	-	S-sol	Cave	3 / 11 115	-	-	-
63	A	-	S-sol	Cave	2 / 11 115	-	-	-
64	A	-	RdC / 1er	Logement	251 / 11 115	-	-	-
65	C	-	RdC / 1er	Logement	194 / 11 115	-	-	-
66	C	-	RdC / 1er	Local	184 / 11 115	-	-	-
67	E	-	RdC	Dégagement	45 / 11 115	591 / 10 000	-	-
68	E	-	RdC	Local d'activités	311 / 11 115	4 066 / 10 000	-	-
69	E	-	RdC	Local d'activités	282 / 11 115	3 697 / 10 000	-	-
70	F	-	RdC	Dégagement	27 / 11 115	-	223 / 19 366	-
71	F	-	RdC	Local d'activités	152 / 11 115	-	1 278 / 19 366	-
72	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	347 / 11 115	-	2 916 / 19 366	-
73	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	421 / 11 115	-	3 535 / 19 366	-
74	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	559 / 11 115	-	4 697 / 19 366	-
75	F	-	Ext.	Cour	48 / 11 115	-	407 / 19 366	-
76	F	-	1er	Local d'activités	208 / 11 115	-	1 750 / 19 366	-
77	F	-	1er	Local d'activités	244 / 11 115	-	2 049 / 19 366	-
78	H	-	RdC / 1er / 2e / S-sol	Local d'activités et Logement	622 / 11 115	-	-	5 736 / 10 000
79	H	-	RdC	Local d'activités	114 / 11 115	-	-	1 052 / 10 000
TOTAL					11 115 / 11 115	10 000 / 10 000	19 366 / 19 366	10 000 / 10 000



SITUATION HYPOTHECAIRE

Les parties déclarent que les lot numéros 50-52 et 55 sus désignés sont libres de toutes charges hypothécaires ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur du 2ème Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le , et en outre, que l'immeuble dont dépend lesdits biens est libre de toute inscription ou hypothèque quelconque ainsi déclaré.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Le présent acte sera notifié au Syndic : Madame ABERIDE Cabinet A.M.C. – 14 Bld Anatole France à AUBERVILLIERS (93300).

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de la société « LABEL INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT » ci-dessus nommée qui s'y oblige expressément.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes feront l'objet d'une formalité unique au 2^{ème} Bureau des hypothèques de NOISY LE SEC.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement de la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière, et s'il y a lieu, de chacune des formalités d'enregistrement et de publicité foncière, si elles devaient être effectuées séparément, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'étude de Me ABIB, notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et pour accomplir toutes formalités fiscales ou autres.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

DONT ACTE sur _____ pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : 1
- barre tirée dans des blancs : 2
- blanc bâtonné : 1
- ligne entière rayée : 10
- chiffre rayé nul : 1
- mots nuls : 11

Paraphes



Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le *vingt neuf mars*
Deux mill *09*

NOTE DESCRIPTIVE

L'ensemble immobilier objet du présent projet modificatif au règlement de copropriété se situe au 225 avenue du Président Wilson à Saint Denis (93200), cadastré section CK numéro 11 pour une contenance cadastrale de 15 ares 54 centiares.

DESIGNATION DES LOTS

Les nouveaux lots et calculs des tantièmes des quotes-parts de parties communes ont été établis d'après le projet modificatif RENFER & VENANT référencé CS040061 / MOD-1E-V02 du 22 novembre 2004, suivant le projet de la Société LABEL ID représentée par M. SIMONET Stéphane et d'après la fiche hypothécaire de l'immeuble datée du 11 octobre 2004.

MODIFICATIONS

Suppression du lot n° 50 divisé en lots n° 67 à 69
Suppression du lot n° 52 divisé en lots n° 70 à 77
Suppression du lot n° 55 divisé en lots n° 78 et 79

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par la cour commune de l'immeuble, un dégagement desservant les lots n° 68, 69, 71, 72, 76, 77, 79 (par le lot n° 69).

Et les **45 /11 115** des parties communes générales **45 /11 115**
Et les **591 /10 000** des parties communes du bâtiment E **591 /10 000**

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un local à usage d'activités.

Et les **311 /11 115** des parties communes générales **311 /11 115**
Et les **4 066 /10 000** des parties communes du bâtiment E **4 066 /10 000**

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un local à usage d'activités accédant au lot n° 79.

Et les **282 /11 115** des parties communes générales **282 /11 115**
Et les **3 697 /10 000** des parties communes du bâtiment E **3 697 /10 000**

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

Dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 67, un dégagement desservant les lots n° 71, 72, 76, 77.

Et les **27 /11 115** des parties communes générales **27 /11 115**
Et les **223 /19 366** des parties communes du bâtiment F **223 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)

Dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, accès par les lots n° 67 et 70, un local à usage d'activités avec débarras et un dégagement avec escalier à réaliser pour l'accès aux lots n° 76, 77.

Et les **152 /11 115** des parties communes générales **152 /11 115**
Et les **1 278 /19 366** des parties communes du bâtiment F **1 278 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)

Dans le bâtiment F, accès par les lots n° 67 et 70, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier interne à réaliser permettant l'accès à l'étage.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **347 /11 115** des parties communes générales..... **347 /11 115**

Et les **2 916 /19 366** des parties communes du bâtiment F **2 916 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)

Dans le bâtiment F, accès par le lot n° 75, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier interne à réaliser permettant l'accès à l'étage.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **421 /11 115** des parties communes générales..... **421 /11 115**

Et les **3 535 /19 366** des parties communes du bâtiment F **3 535 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

Dans le bâtiment F, accès par le lot n° 75, un local à usage d'activités comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot n° 53, des sanitaires avec une douche et deux wc.

Au 1^{er} étage : une pièce.

Et les **559 /11 115** des parties communes générales..... **559 /11 115**

Et les **4 697 /19 366** des parties communes du bâtiment F **4 697 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

A l'extérieur, accès par la Rue du Bailly, une cour privative desservant les lots n° 53 (par le lot 74), 73 et 74.

Un droit de passage est donné également au lot n° 54.

Et les **48 /11 115** des parties communes générales..... **48 /11 115**

Et les **407 /19 366** des parties communes du bâtiment F **407 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)

Dans le bâtiment F, au 1^{er} étage, accès par le lot n° 71, un local à usage d'activités.

Et les **208 /11 115** des parties communes générales..... **208 /11 115**

Et les **1 750 /19 366** des parties communes du bâtiment F **1 750 /19 366**

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)

Dans le bâtiment F, au 1^{er} étage, accès par le lot n° 71, un local à usage d'activités.

Et les **244 /11 115** des parties communes générales..... **244 /11 115**

Et les **2 049 /19 366** des parties communes du bâtiment F **2 049 /19 366**

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE CHARGES

Lot	Bat	Niv	Désignation	Charges Lots n° 67 et 70 en 10 000 (1)	Charges Lot n° 75 en 10 000 (2)
53	F	S/Sol	Cave	-	550
67	E	RdC	Dégagement	-	-
68	E	RdC	Local d'activités	2 075	-
69	E	RdC	Local d'activités	1 888	-
70	F	RdC	Dégagement	-	-
71	F	RdC	Local d'activités	846	-
72	F	RdC - 1er	Local d'activités	1 929	-
73	F	RdC - 1er	Local d'activités	-	4 058
74	F	RdC - 1er	Local d'activités	-	5 392
75	F	Ext.	Cour	-	-
76	F	1er	Local d'activités	1 158	-
77	F	1er	Local d'activités	1 356	-
78	H	RdC - 1er - 2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement	-	-
79	H	RdC	Local d'activités	748	-
TOTAL				10 000	10 000



Tableau des tantièmes des nouveaux lots et de correspondance avec les anciens lots

Création des lots n° 67 à 79

Lot	Bat.	Niv.	Désignation	Tantièmes de copropriété		Tantièmes de bâtiment			Observations	
				Situation ancienne	Situation nouvelle	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment H		
50	E	RdC	Local d'activités	638 /11 115		8 354 /10 000	16 855 /19 366	6 788 /10 000	Supprimé Supprimé	
52	F	RdC	Local d'activités	2 006 /11 115						
55	H	RdC - 1er - 2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement	736 /11 115						
				3 380 /11 115		8 354 /10 000	16 855 /19 366	6 788 /10 000		
				Situation nouvelle						
67	E	RdC	Dégagement		45 /11 115	591 /10 000			<i>Issu du lot n° 50</i> <i>Issu du lot n° 50</i> <i>Issu du lot n° 50</i> <i>Issu du lot n° 52</i> <i>Issu du lot n° 52</i>	
68	E	RdC	Local d'activités		311 /11 115	4 068 /10 000				
69	E	RdC	Local d'activités		282 /11 115	3 697 /10 000				
70	F	RdC	Dégagement		27 /11 115		223 /19 366			
71	F	RdC	Local d'activités		152 /11 115		1 278 /19 366			
72	F	RdC - 1er	Local d'activités		347 /11 115		2 916 /19 366			
73	F	RdC - 1er	Local d'activités		421 /11 115		3 535 /19 366			
74	F	RdC - 1er	Local d'activités		559 /11 115		4 697 /19 366			
75	F	Ext.	Cour		48 /11 115		407 /19 366			
76	F	1er	Local d'activités		208 /11 115		1 750 /19 366			
77	F	1er	Local d'activités		244 /11 115		2 049 /19 366			
78	H	RdC - 1er - 2ème - S/Sol	Local d'activités et Logement		622 /11 115			5 736 /10 000		
79	H	RdC	Local d'activités		114 /11 115			1 052 /10 000		
				3 380 /11 115	3 380 /11 115	8 354 /10 000	16 855 /19 366	6 788 /10 000		

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES

Lot	Bât.	Esc.	Niv.	Désignation	Tantièmes de copropriété en 11 115	Tantièmes de bâtiment E en 10 000	Tantièmes de bâtiment F en 19 366	Tantièmes de bâtiment H en 10 000
1	A	-	RdC / 1er / S-sol	Local commercial	668 / 11 115	-	-	-
3	A	-	RdC / 1er / S-sol	Local commercial	797 / 11 115	-	-	-
4	A	B	2e	Logement	188 / 11 115	-	-	-
5	A	B	2e	Logement	110 / 11 115	-	-	-
6	A	B	2e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
7	A	B	2e	Logement	191 / 11 115	-	-	-
8	A	A	2e	Logement	164 / 11 115	-	-	-
9	A	A	2e	Logement	245 / 11 115	-	-	-
10	A	A	3e	Logement	188 / 11 115	-	-	-
11	A	B	3e	Logement	110 / 11 115	-	-	-
12	A	B	3e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
13	A	B	3e	Logement	191 / 11 115	-	-	-
14	A	B	3e	Logement	164 / 11 115	-	-	-
15	A	A	3e	Logement	245 / 11 115	-	-	-
16	A	B	4e	Logement	179 / 11 115	-	-	-
17	A	B	4e	Logement	105 / 11 115	-	-	-
18	A	B	4e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
19	A	B	4e	Logement	181 / 11 115	-	-	-
20	A	A	4e	Logement	156 / 11 115	-	-	-
21	A	A	4e	Logement	232 / 11 115	-	-	-
22	A	B	5e	Logement	170 / 11 115	-	-	-
23	A	B	5e	Logement	99 / 11 115	-	-	-
24	A	B	5e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
25	A	B	5e	Logement	172 / 11 115	-	-	-
26	A	A	5e	Logement	148 / 11 115	-	-	-
27	A	A	5e	Logement	220 / 11 115	-	-	-
28	A	B	6e	Logement	160 / 11 115	-	-	-
29	A	B	6e	Logement	93 / 11 115	-	-	-
30	A	B	6e	Wc	4 / 11 115	-	-	-
31	A	B	6e	Logement	158 / 11 115	-	-	-
32	A	A	6e	Logement	139 / 11 115	-	-	-
33	A	A	6e	Logement	208 / 11 115	-	-	-
34	A	-	S-sol	Cave n° 12	2 / 11 115	-	-	-
35	A	-	S-sol	Cave n° 13	2 / 11 115	-	-	-
36	A	-	S-sol	Cave n° 14	2 / 11 115	-	-	-
37	A	-	S-sol	Cave n° 8	2 / 11 115	-	-	-
38	A	-	S-sol	Cave n° 11	2 / 11 115	-	-	-
39	A	-	S-sol	Cave n° 10	2 / 11 115	-	-	-
40	A	-	S-sol	Cave n° 9	2 / 11 115	-	-	-
41	A	-	S-sol	Cave n° 4	2 / 11 115	-	-	-
42	A	-	S-sol	Cave n° 5	2 / 11 115	-	-	-
43	A	-	S-sol	Cave n° 1	2 / 11 115	-	-	-
44	A	-	S-sol	Cave n° 2	2 / 11 115	-	-	-

REFERER & VENANT - Géomètres Experts Associés

Bureau secondaire - 14 rue Aubert - 93200 Saint Denis

Tél. : 01 48 20 11 51 - Fax : 01 48 20 44 04 - Email : saintdenis@rv.geometre-expert.fr

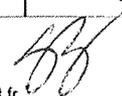


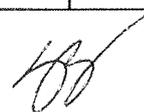
TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES

Lot	Bât.	Esc.	Niv.	Désignation	Tantièmes de copropriété en 11 115	Tantièmes de bâtiment E en 10 000	Tantièmes de bâtiment F en 19 366	Tantièmes de bâtiment H en 10 000
45	A	-	S-sol	Cave n° 3	2 / 11 115	-	-	-
46	B	-	RdC / 1er	Magasin	414 / 11 115	-	-	-
48	D	-	RdC	Remise	43 / 11 115	-	-	-
49	E	-	RdC	Magasin	126 / 11 115	1 646 / 10 000	-	-
51	F	-	RdC	Magasin	244 / 11 115	-	2 049 / 19 366	-
53	F	-	S/sol	Cave	55 / 11 115	-	462 / 19 366	-
54	G	-	RdC	Garage	65 / 11 115	-	-	-
56	H	-	RdC	Réserve	81 / 11 115	-	-	745 / 10 000
57	H	-	RdC / 1er / 2e / S sol	Réserves	267 / 11 115	-	-	2 467 / 10 000
58	I	-	RdC	Réserve	27 / 11 115	-	-	-
59	I	-	S-sol	Cave	4 / 11 115	-	-	-
60	J	-	RdC	Garage	36 / 11 115	-	-	-
61	K	-	RdC	Garage	14 / 11 115	-	-	-
62	A	-	S-sol	Cave	3 / 11 115	-	-	-
63	A	-	S-sol	Cave	2 / 11 115	-	-	-
64	A	-	RdC / 1er	Logement	251 / 11 115	-	-	-
65	C	-	RdC / 1er	Logement	194 / 11 115	-	-	-
66	C	-	RdC / 1er	Local	184 / 11 115	-	-	-
67	E	-	RdC	Dégagement	45 / 11 115	591 / 10 000	-	-
68	E	-	RdC	Local d'activités	311 / 11 115	4 066 / 10 000	-	-
69	E	-	RdC	Local d'activités	282 / 11 115	3 697 / 10 000	-	-
70	F	-	RdC	Dégagement	27 / 11 115	-	223 / 19 366	-
71	F	-	RdC	Local d'activités	152 / 11 115	-	1 278 / 19 366	-
72	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	347 / 11 115	-	2 916 / 19 366	-
73	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	421 / 11 115	-	3 535 / 19 366	-
74	F	-	RdC / 1er	Local d'activités	559 / 11 115	-	4 697 / 19 366	-
75	F	-	Ext.	Cour	48 / 11 115	-	407 / 19 366	-
76	F	-	1er	Local d'activités	208 / 11 115	-	1 750 / 19 366	-
77	F	-	1er	Local d'activités	244 / 11 115	-	2 049 / 19 366	-
78	H	-	RdC / 1er / 2e / S sol	Local d'activités et Logement	622 / 11 115	-	-	5 736 / 10 000
79	H	-	RdC	Local d'activités	114 / 11 115	-	-	1 052 / 10 000
TOTAL					11 115 / 11 115	10 000 / 10 000	19 366 / 19 366	10 000 / 10 000

RENFER & VENANT - Géomètres Experts Associés

Bureau secondaire - 14 rue Aubert - 93200 Saint Denis

Tél. : 01 48 20 11 51 - Fax : 01 48 20 44 04 - Email : saintdenis@rv-geometre-expert.fr

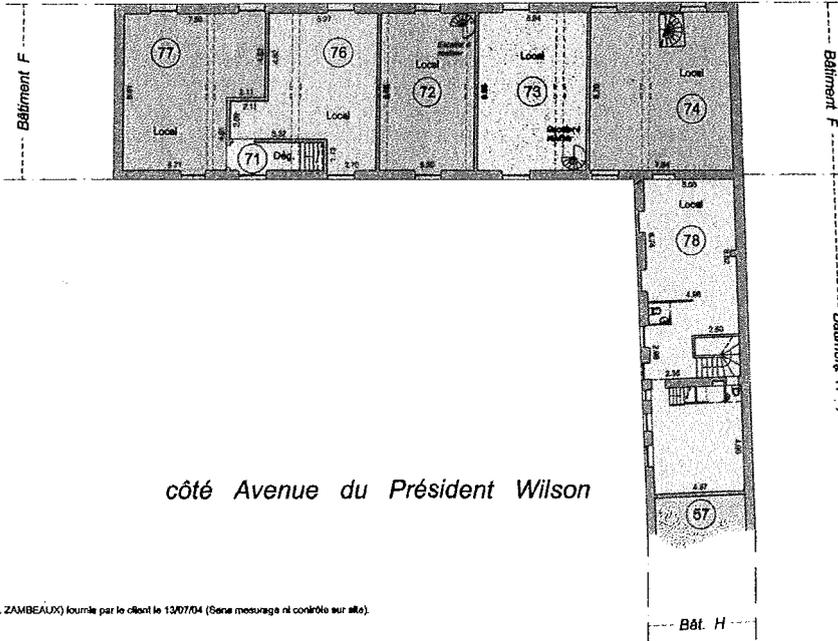




1er Etage
Situation nouvelle

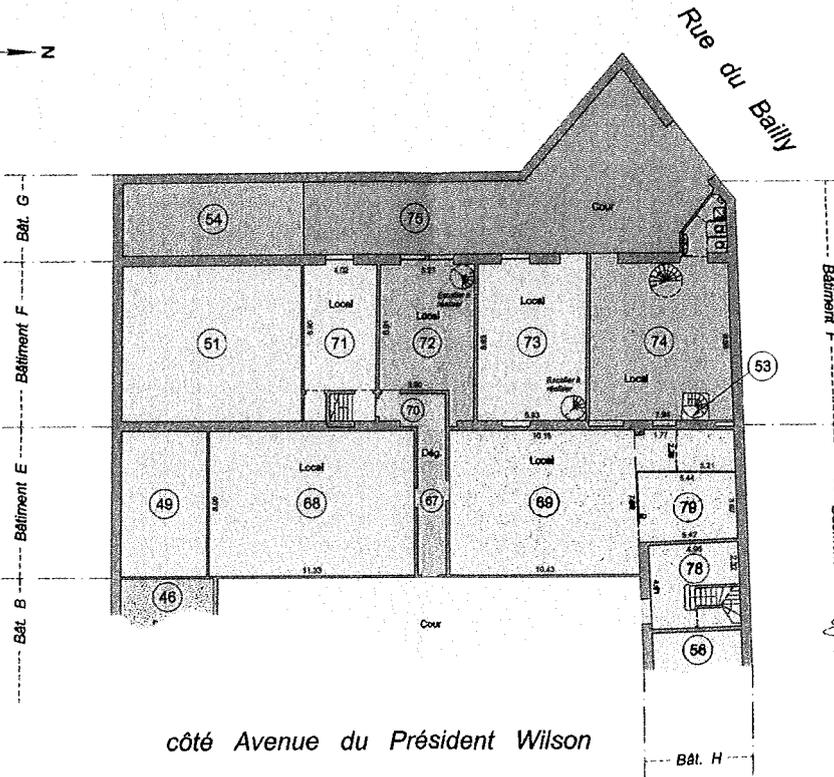
Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le *vingt neuf* mai 18
Deux mil *87*

côté Rue du Bailly



côté Avenue du Président Wilson

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le *vingt neuf* *mai*
Deux mil *six*



[Handwritten signatures and scribbles]

côté Avenue du Président Wilson



RENFER & VENANT
Géomètres · Experts

2ème Etage

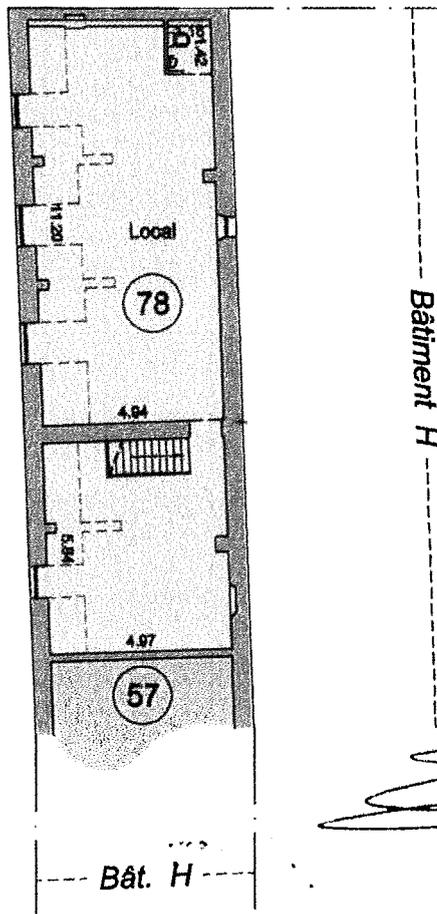
Situation nouvelle

Annexé à la minute d'un acte reçu

par le Notaire soussigné

le *vingt neuf mars*
deux mil *six*

côté Rue du Bailly



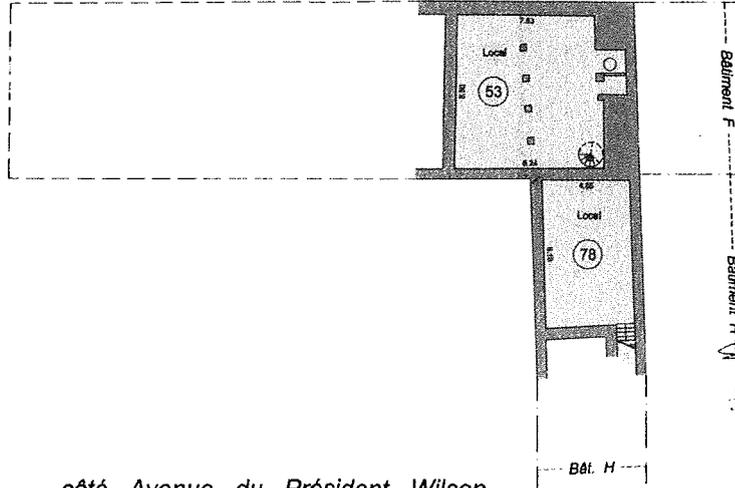
côté Avenue du Président Wilson



Sous Sol
Situation nouvelle

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le *Vingt neuf mars*
Deux mil *02*

côté Rue du Bailly



côté Avenue du Président Wilson

28 MAI 2008

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

DE L'IMMEUBLE SIS A LA PLAINE SAINT DENIS
(Seine Saint Denis)

225 AVENUE DU PRESIDENT WILSON

Publié et enregistré le 22/07/2008 à la conservation des Hypothèques de
NOISY LE SEC 2^{EME} BUREAU

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

Le Conservateur,
M. POTTER

Par délégalion
J. BOURG

L'AN DEUX MIL HUIT

Le VINGT HUIT MAI

Maître Ludovic MAHE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Société Civile Professionnelle François GRASSET, Ludovic MAHE et Olivier TIXERONT, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'AUBERVILLIERS (Seine Saint-Denis), 18, rue de la Commune de Paris.

A reçu le présent acte authentique contenant :

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

A la requête de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A SAINT-DENIS (SEINE SAINT-DENIS) 225 avenue du Président Wilson, et cadastré section CK n°11, lieudit "225 avenue du Président Wilson", pour une contenance de quinze ares cinquante quatre centiares (15a 54ca)

représentant l'ensemble des copropriétaires.

Ledit syndicat représenté par son syndic :

Madame Anne Marie ABERIDE, administrateur de biens, demeurant à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) 14 rue Anatole France, exerçant sous le nom commercial "Cabinet AMC", immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro A 341 878 080

Renouvelé dans cette fonction suivant assemblée générale des copropriétaires du 14 novembre 2006 (résolution numéro 4),

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu :

- de la résolution numéro 13 de l'assemblée générale des copropriétaires, en date du 07 juillet 2005

- de la résolution numéro 13 de l'assemblée générale des copropriétaires, en date du 14 novembre 2006

Copie assemblées est demeurée jointe et annexée aux présentes, ainsi qu'une attestation de non recours contre lesdites assemblées

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

I/ Règlement de copropriété

L'immeuble sis à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 225 avenue du Président Wilson et cadastré section CK n°11, lieudit "225 avenue du Président Wilson", pour une contenance de quinze ares cinquante quatre centiares (15a 54ca)

A fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Michel DUCAMP, Notaire à PARIS, en date du 1er août 1983, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 26 septembre 1983, volume 4112, numéro 2.

NOTAIRE
AUBERVILLIERS
LE 22/07/2008
M. POTTER
Le Conservateur

Aux termes de cet acte, ledit immeuble a été divisé en SOIXANTE ET UN (61) lots, à savoir :

- 45 lots pour le bâtiment A, numérotés de 1 à 45,
- 1 lot pour le bâtiment B, numéro 46,
- 1 lot pour le bâtiment C, numéro 47,
- 1 lot pour le bâtiment D, numéro 48,
- 2 lots pour le bâtiment E, numérotés de 49 à 50,
- 3 lots pour le bâtiment F, numérotés de 51 à 53,
- 1 lot pour le bâtiment G, numéro 54,
- 3 lots pour le bâtiment H, numérotés de 55 à 57,
- 2 lots pour le bâtiment I, numérotés de 58 à 59,
- 1 lot pour le bâtiment J, numéro 60,
- 1 lot pour le bâtiment K, numéro 61.

Ledit règlement de copropriété a été modifié, savoir :

- suivant acte rectificatif dressé par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1987, publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 28 octobre 1987, volume 1987 P, numéro 5707.

Ledit acte contenant rectification de la désignation du lot numéro 2.

- suivant acte dressé par Maître VIRAVAUD, Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 24 février 1989, publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 7 avril 1989, volume 1989 P, numéro 2050.

Ledit acte contenant :

- .suppression du lot numéro 2 pour qu'il soit remplacé par les lots numéros 62, 63 et 64
- .suppression du lot numéro 47 pour qu'il soit remplacé par les lots numéros 65 et 66.

- suivant acte dressé par Maître LEDUC, Notaire à PARIS, le 27 octobre 2005, publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 10 novembre 2005, volume 2005 P, numéro 7763.

Ledit acte contenant rectification de désignation du lot numéro 52, suite à une erreur matérielle, changement de consistance avec augmentation des tantièmes afférents audit lot entraînant modification des tantièmes généraux qui s'exprime depuis en 11.115èmes.

- suivant acte dressé par Maître ABIB, Notaire à PARIS, le 29 mars 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 05 mai 2006, volume 2006 P, numéro 3263.

Ledit acte contenant :

- .suppression du lot numéro 50 pour qu'il soit remplacé par les lots numéros 67 à 69
- .suppression du lot numéro 52 pour qu'il soit remplacé par les lots numéros 70 à 77
- .suppression du lot numéro 55 pour qu'il soit remplacé par les lots numéros 78 à 79.

II/

Le propriétaire du lot numéro 48 a souhaité acquérir une partie de la cour commune situé au droit de ces lots.

A l'occasion de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 7 juillet 2005, le principe de la transformation de la partie de cour en question en partie privative, comme celui de la cession au propriétaire du lot n°48 ont été adoptés.

III/

Il a été établi par le Cabinet Pascal FAUCHERE et Marc LE FLOCH, géomètre expert à SAINT OUEN (Seine Saint-Denis) 8, rue Madeleine, un projet de modificatif au règlement de copropriété, contenant création de deux nouveaux lots issus de la cour commune

Actuellement parties communes appartenant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble, pour qu'ils deviennent des parties privatives

En vue de leurs cessions au profit du copropriétaire du lot numéro 48

à

Etaient joints à ce projet :

- plan de la situation ancienne,
- plan de la situation nouvelle,
- tableau récapitulatif résumant la désignation de chacun des lots avec les anciens tantièmes, et de chacun des lots créés et des anciens lots avec les nouveaux tantièmes
- tableau de répartition des charges comprenant la situation nouvelle

IV/

Le projet établi par le Cabinet Pascal FAUCHERE et Marc LE FLOCH a été soumis à l'approbation de la collectivité des copropriétaires

Aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 14 novembre 2006 (13^{ème} résolution), suite à l'assemblée générale du 07 juillet 2005, les copropriétaires ont décidé lors de cette première assemblée, à l'unanimité des présentes et représentés la transformation des parties communes en question

Cette assemblée est aujourd'hui définitive ainsi qu'il résulte de l'attestation de non recours délivrée par le syndic le 21 mai 2008

Une copie du tout est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

le
9,

Ceci exposé, il est passé à la modification de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, conformément à l'assemblée générale sus énoncée.

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le présent modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété a pour but, savoir :

- au
P,
ur
nt
- 1°) la création des nouveaux lots numéros 80 et 81
 - 2°) d'établir une nouvelle répartition des tantièmes,
 - 3°) d'établir les modalités de répartition des charges.

au
iro

1°) Création des nouveaux lots numéros QUATRE VINGT (80) et QUATRE VINGT UN (81) :

Les lots numérotés 1 à 79 sont conservés

Aux termes du présent modificatif à l'état descriptif de division il est crée les lots numéros 80 et 81, et dont la désignation est la suivante :

Le lot numéro QUATRE VINGT (80) :

Entre les bâtiments "D" et "E", le droit à la jouissance du sol, d'une superficie de onze mètres carrés (11m²) aménagé en cour.

Et les CINQ / ONZE MILLE CENT VINGT TROISIEMES (5/11.123ème) des parties communes générales.

Le lot numéro QUATRE VINGT UN (81) :

Entre les bâtiments "D" et "E", le droit à la jouissance du sol, d'un superficie de six mètres carrés (6m²) aménagé en cour.

Et les TROIS / ONZE MILLE CENT VINGT TROISIEMES (3/11.123ème) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

<u>LOT</u>	<u>DESIGNATION</u>	<u>TANTIEMES</u>
80	Droit à la jouissance d'une partie de cour	5/11.123ème
81	Droit à la jouissance d'une partie de cour	3/11.123ème

2°) Modification des tantièmes :

Par suite de la création des lots numéros 80 et 81, le dénominateur des différents lots de copropriété change, à savoir :

Ancien dénominateur

11.115èmes

Nouveau dénominateur

11.123èmes

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour satisfaire au décret numéro 59-89 du 7 janvier 1959, il est établi ci-après, un tableau résumant la désignation de chacun des lots avec les anciens millièmes et les lots créés et anciens lots avec les nouveaux millièmes.

ent à
:9.au
:lots

N° des Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quote-part des parties communes Générales SITUATION ANCIENNE En 11115 ^{ème}	Quote-part des parties communes Générales SITUATION NOUVELLE En 11123 ^{ème}	CONCORDANCE Observations
1	A		RdC 1 ^{er} Ssol	Local commercial	668	668	
3	A		RdC 1 ^{er} Ssol	Local commercial	797	797	
4	A	B	2 ^{ème}	Logement	188	188	
5	A	B	2 ^{ème}	Logement	110	110	
6	A	B	2 ^{ème}	Water-closet	4	4	
7	A	B	2 ^{ème}	Logement	191	191	
8	A	A	2 ^{ème}	Logement	164	164	
9	A	A	2 ^{ème}	Logement	245	245	
10	A	A	3 ^{ème}	Logement	188	188	
11	A	B	3 ^{ème}	Logement	110	110	
12	A	B	3 ^{ème}	Water-closet	4	4	
13	A	B	3 ^{ème}	Logement	191	191	
14	A	B	3 ^{ème}	Logement	164	164	
15	A	A	3 ^{ème}	Logement	245	245	
16	A	B	4 ^{ème}	Logement	179	179	
17	A	B	4 ^{ème}	Logement	105	105	
18	A	B	4 ^{ème}	Water-closet	4	4	
19	A	B	4 ^{ème}	Logement	181	181	
20	A	A	4 ^{ème}	Logement	156	156	
21	A	A	4 ^{ème}	Logement	232	232	
22	A	B	5 ^{ème}	Logement	170	170	
23	A	B	5 ^{ème}	Logement	99	99	
24	A	B	5 ^{ème}	Water-closet	4	4	
25	A	B	5 ^{ème}	Logement	172	172	
26	A	A	5 ^{ème}	Logement	148	148	
27	A	A	5 ^{ème}	Logement	220	220	
28	A	B	6 ^{ème}	Logement	160	160	
29	A	B	6 ^{ème}	Logement	93	93	
30	A	B	6 ^{ème}	Water-closet	4	4	
				A REPORTER	5196	5196	

N° des Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quote-part des parties communes Générales SITUATION ANCIENNE En 11115 ^{èmes}	Quote-part des parties communes Générales SITUATION NOUVELLE En 11123 ^{èmes}	CONCORDANCE Observations
REPORT					5196	5196	
31	A	B	6 ^{ème}	Logement	158	158	
32	A	A	6 ^{ème}	Logement	139	139	
33	A	A	6 ^{ème}	Logement	208	208	
34	A		Ssol	Cave n°12	2	2	
35	A		Ssol	Cave n°13	2	2	
36	A		Ssol	Cave n°14	2	2	
37	A		Ssol	Cave n°8	2	2	
38	A		Ssol	Cave n°11	2	2	
39	A		Ssol	Cave n°10	2	2	
40	A		Ssol	Cave n°9	2	2	
41	A		Ssol	Cave n°4	2	2	
42	A		Ssol	Cave n°5	2	2	
43	A		Ssol	Cave n°1	2	2	
44	A		Ssol	Cave n°2	2	2	
45	A		Ssol	Cave n°3	2	2	
46	B		RdC 1 ^{er}	Magasin	414	414	
48	D		RdC	Remise	43	43	
49	E		RdC	Magasin	126	126	
51	F		RdC	Magasin	244	244	
53	F		Ssol	Cave	55	55	
54	G		RdC	Garage	65	65	
56	H		RdC	Réserve	81	81	
57	H		RdC 1 ^{er} 2 ^{ème} Ssol	Réserves	267	267	
58	I		RdC	Réserve	27	27	
59	I		Ssol	Cave	4	4	
60	J		RdC	Garage	36	36	
61	K		RdC	Garage	14	14	
62	A		Ssol	Cave	3	3	
63	A		Ssol	Cave	2	2	
64	A		RdC 1 ^{er}	Logement	251	251	
65	C		RdC 1 ^{er}	Logement	194	194	
66	C		RdC 1 ^{er}	Local	184	184	
67	E		RdC	Dégagement	45	45	
A REPORTER					7780	7780	

N° des Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quote-part des parties communes Générales SITUATION ANCIENNE En 11115 ^{èmes}	Quote-part des parties communes Générales SITUATION NOUVELLE En 11123 ^{èmes}	CONCORDANCE Observations
				REPORT	7780	7780	
68	E		RdC	Local d'activités	311	311	
69	E		RdC	Local d'activités	282	282	
70	F		RdC	Dégagement	27	27	
71	F		RdC	Local d'activités	152	152	
72	F		RdC 1 ^{er}	Local d'activités	347	347	
73	F		RdC 1 ^{er}	Local d'activités	421	421	
74	F		RdC 1 ^{er}	Local d'activités	559	559	
75	Ext			Cour	48	48	
76	F		1 ^{er}	Local d'activités	208	208	
77	F		1 ^{er}	Local d'activités	244	244	
78	H		RdC 1 ^{er} 2 ^{ème} Ssol	Local d'activités et logement	622	622	
79	H		RdC	Local d'activités	114	114	
80	Ext			Cour		5	NOUVEAU LOT Issu des parties communes
81	Ext			Cour		3	NOUVEAU LOT Issu des parties communes
				TOTAUX	11115	11123	

3°) Répartition des charges :

Pour tenir compte de la modification précédemment exposée, les nouveaux lots numéros QUATRE VINGT (80) et QUATRE-VINGT UN (81) participeront aux différentes catégories de charges selon les dispositions ci-dessous relatées.

A - CHARGES COMMUNES GENERALES

Les nouveaux lots QUATRE-VINGT (80) et QUATRE-VINGT UN (81) participeront aux charges communes générales au prorata de sa quote-part de parties communes générales définie précédemment.

B - AUTRES CHARGES COMMUNES

Les autres charges demeurent inchangées, notamment les charges concernant l'entretien des bâtiments.

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention :

- le plan de situation avant modification,
- le plan des lots numéros 80 et 81 créés.

AUTRE MODIFICATION

Il n'est apporté aucune autre modification à l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus énoncé.

DECLARATIONS GENERALES

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers sus désignés n'est pas situé dans une zone à urbaniser par priorité.

Il n'a fait l'objet d'aucune notification tendant à son expropriation.

Il n'a fait l'objet d'aucune procédure interdisant d'habiter ou enjoignant des travaux et qu'il n'a fait l'objet d'aucune intervention administrative motivée par l'état de péril.

Qu'il n'a pas bénéficié de primes à la construction.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, conformément aux dispositions des articles 28 et 32 du 4 janvier 1955.

POUVOIRS

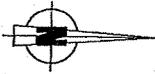
Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, qu'il serait éventuellement utile d'établir pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et également ceux d'état civil, sont consentis à tout clerc habilité de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné et reçu aux présentes minutes.
Lecture faite, les parties ont signé.
Et le notaire a signé le même jour.

SUIVENT LES SIGNATURES
SUIT LA TENEUR DES ANNEXES.../...

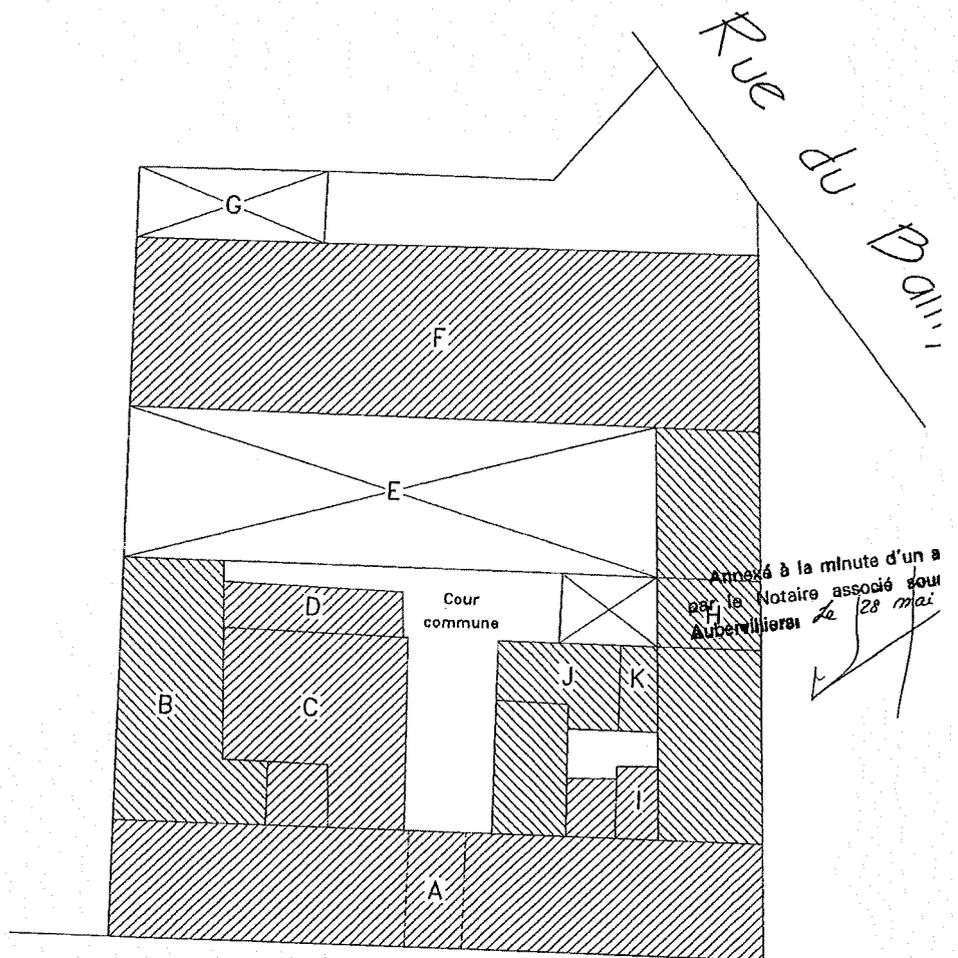
P10



SAINT-DENIS

225, Avenue du Président Wilson
Rez-de-chaussée

SITUATION AVANT MODIFICATION



Avenue du Président Wilson

Echelle : 1/300ème



Cabinet P. FAUCHERE M. LE FLC
Géomètres-Experts Fonciers D.P.
 4, rue Montmartre 93400 SAINT-DENIS TEL. 01.49.91.91.90
 26, rue de Valenciennes 93400 COLOMBES TEL. 01.49.97.11
 2, rue Diderot 93300 PONTAISE TEL. 01.30.30.01.18
 Date : 16/04/2008 Dessiné : 00158

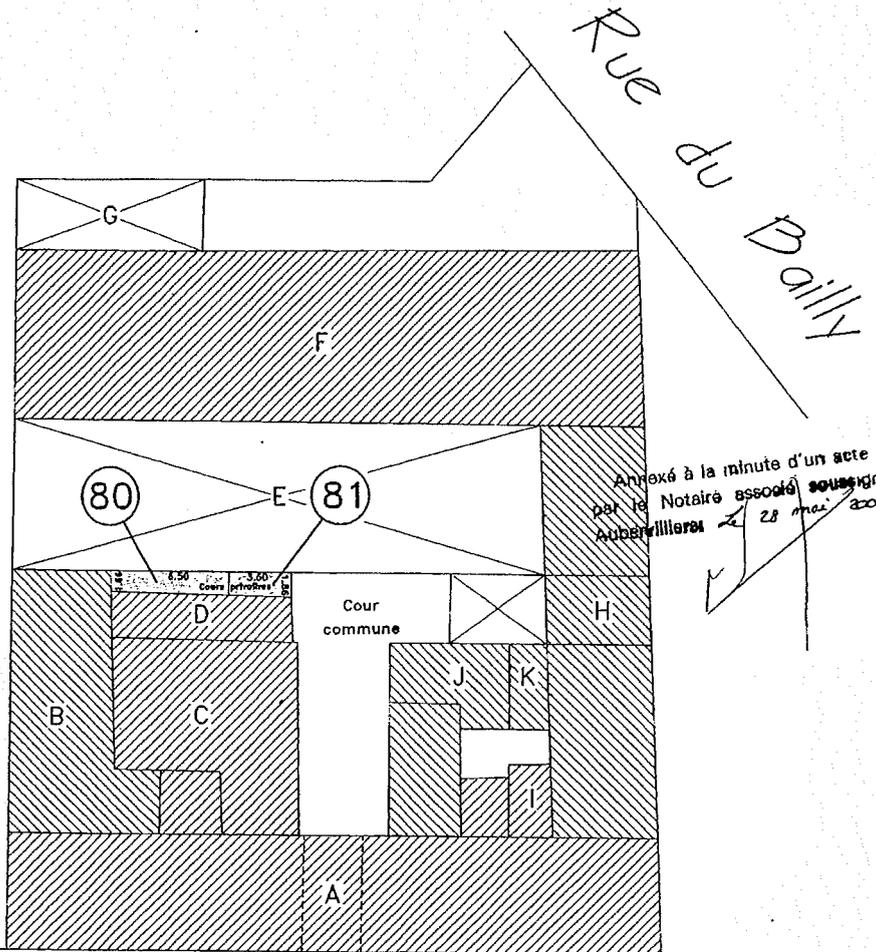
SAINT-DENIS

225, Avenue du Président Wilson
Rez-de-chaussée

SITUATION APRES MODIFICATION



N



Handwritten: 1/11/11

Handwritten: 1 acte r...
HUM...
21 2008

Handwritten: Annexé à la minute d'un acte rec...
par le Notaire associé soussigné à
Auberville le 28 mai 2008

Avenue du Président Wilson

Handwritten signature: M. Le Floch

FLOCH
P.L.G.
L.S.
0974519
0915901

Echelle : 1/300ème



Cabinet P. FAUCHERE M. LE FLOCH
Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
8, rue Madeleine 93400 SAINT-DENIS Tel. 01.40.18.91.90
56, rue Gabriel Péri 93290 CHARENTON-LE-PONT Tel. 01.59.97.85.85
2, rue Diderot 93300 PONTAISE Tel. 01.30.30.01.30
Date : 16/01/2008 Dossier : 0515901

L'Assemblée en prend acte.

1- Résolution : Nomination du Président de l'Assemblée :
(majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme M.PANAGULA en qualité de Président de séance

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

1bis Résolution : Constitution du bureau d'Assemblée
(majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme membres du bureau:

Mme TERRIAT et Monsieur ZAMBEAUX comme scrutateurs
Mme ABERIDE (Cabinet AMC) comme secrétaire de séance.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

2/ Approbation des comptes de gestion de l'exercice du 1^{er} juillet 2003 au 31 décembre 2003 et du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2004 - Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires (majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic, pour la période du juillet 2003 au 31 décembre 2003 et du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, y compris les travaux réalisés hors budget, en cours d'exercice et dont le montant dépasse le seuil fixé au Conseil Syndical en vertu de la précédente Assemblée Générale.

Ont voté contre : M. SAHNOUNI EL YAACOUBI (103)
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

3- Résolution : Quitus au syndic pour sa gestion sur l'exercice du 1^{er} juillet 2003 au 31 décembre 2003 - 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2004 (Majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, soit du 1^{er} juillet 2003 au 31 décembre 2003 et du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

4- Résolution : Renouvellement du Cabinet AMC aux fonctions de syndic - durée de son contrat - actualisation de son contrat de 1.5% Pouvoir à donner au Président de Séance pour signer le contrat. (Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale décide de renouveler le Cabinet AMC Madame ABERIDE aux fonctions de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée d'un an. Ses honoraires seront augmentés de 1.5% pour la période. La mission du syndic expirera avec l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes clôturés à la date du 31 décembre 2005. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions. L'assemblée autorise le Président de séance à signer le contrat de syndic

Ont voté contre : M. SAHNOUNI EL YAACOUBI (103) vote contre l'augmentation de 1.5%
 Se sont abstenus : néant
 En vertu de quoi cette résolution est adoptée

5- Résolution : ouverture ou non d' un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires loi du 10 juillet 1965

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

Le Syndicat des Copropriétaires décide de ne pas ouvrir un compte bancaire séparé à son nom .

Ont voté contre : néant
 Se sont abstenus : néant
 En vertu de quoi cette résolution est adoptée

6-Résolution : Budget prévisionnel pour l'exercice 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2005, fixé à la somme de 52 771.17 €

(Majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de **49 271.17€** après modification du poste chauffage qui a été diminué de 3 500€ y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical. Le Président ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du conseil syndical et le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront effectués par provision à terme à échoir au début de chaque trimestre.

Ont voté contre : néant
 Se sont abstenus : néant
 En vertu de quoi cette résolution est adoptée

7-Résolution : Réflexion sur nomination des membres du conseil Syndical

(Majorité requise : Majorité de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour du conseil syndical: Monsieur PANIAGUA – Monsieur ZAMBEAUX – Monsieur RAAB – Monsieur OULD HAMMOU – Madame DINTINGER (délégués aux comptes)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, nomme en qualité de membre (s) du Conseil Syndical, pour la même durée que le syndic:

Mme TERRIAT, Messieurs PANAGUIA, ZAMBEAUX, RAAB, OULD HAMMOU, SAHNOUNI EL YAACOUBI

Monsieur SAHNOUNI EL YAACOUBI étant délégué à la vérification des comptes. Ce dernier devra prendre rendez-vous régulièrement pour la vérification des factures, il pourra se faire accompagner de la personne de son choix, toutefois il est précisé que chaque copropriétaire a la faculté d'assister aux rendez-vous de vérification des comptes.

Ont voté contre : néant
 Se sont abstenus : néant
 En vertu de quoi cette résolution est adoptée

8-Résolution : Fixation des modalités de consultation du conseil syndical

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

NB : l'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (art 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi 85/470 du 31 décembre 1985)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, conformément à la loi 21 de la loi, à la somme de 760 € ttc, par intervention.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

9-Résolution : Montant des dépenses que le Conseil Syndical est autorisé à engager entre deux Assemblées Générales

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers des copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe à la somme de 1500 € le montant des dépenses, par intervention, que le Conseil Syndical est autorisé à engager entre deux assemblées sauf urgence, pour l'entretien de la résidence (hors budget)

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

fixe
de 3
it la
;

10/Montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, fixe à la somme de 1500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, sauf urgence.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

11-Résolution : Constitution d'un fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs :

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas constituer de fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs.

Ont voté contre : Mme CHANTEAU (254)
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée

ée

12-Résolution : Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives

ion
les

La nécessité d'une concordance des règlements de copropriété avec les prescriptions légales a été prise en compte par la loi SRU du 13 décembre 2000 par l'introduction dans la loi du 10 juillet 1965 d'un nouvel article 49 ainsi conçu « dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, l'assemblée décide à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectué au droit fixe.

L'Assemblée vote l'adaptation du règlement de copropriété. Une étude sera faite et des devis demandés. Une assemblée générale spéciale sera ensuite convoquée pour la décision.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée.

it

13-Résolution : Vente d'une partie commune - Respect de la destination de l'immeuble ;
majorité requise : Majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

L'assemblée, considérant que la copropriété n'a plus l'utilité de la courrette jouxtant le lot de M. ZAMBE que la conservation de cette partie commune n'est pas nécessaire à la bonne tenue ni à la gestion de l'immeuble dont la destination demeurera inchangée et que l'aliénation de cette partie commune n'empêche aucune modification, ni à la destination, ni aux modalités de jouissance des parties privatives.

- décide de vendre lesdites parties communes à M. ZAMBEAUX, au prix de 3 000€,
- mandate le syndic pour faire toutes déclarations, signer tous compromis et tous actes de recevoir le prix et donner quittance, et généralement faire le nécessaire,
- mandate le syndic pour faire établir, régulariser, et publier, par l'étude de Maître SAINTVILLE & GRASSET & MAHE notaire à AUBERVILLIERS, l'acte modificatif l'état descriptif de division du règlement de copropriété, consécutif à la création de un ou plusieurs lots nouveaux,
- prend acte que la rémunération du syndic sera calculée conformément au contrat du syndic au mandat de vente,
- décide que les frais d'acte, inclus ceux consécutifs au modificatif du règlement de copropriété ainsi que les honoraires de transaction du syndic seront à la charge de l'acquéreur
- décide que le solde du produit de la, ou des cessions, après règlement de tous honoraires, frais et débours, sera réparti dans les charges de fonctionnement de l'immeuble.

Le prix de vente sera destiné à financer la création du local poubelle.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée

14- Résolution à adopter :

Les consorts RITOU sont propriétaires des lots n° 50, 52, 53 et 55, dépendant d'un immeuble sis à SAINT DENIS (93) 225 Avenue du Président Wilson.

Le 24 janvier 2005, une assemblée générale spéciale s'est tenue aux termes de laquelle la résolution suivante littéralement rapportée a été adoptée :

« 2-Résolution : A la requête expresse des consorts RITOU : changement de la consistance du lot 52 leur appartement ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle.

Les copropriétaires ayant eu connaissance du projet qui leur a été adressé avec la convocation donne leur accord sur le projet d'acte portant sur le changement de consistance du lot 52 leur appartenant ainsi que la rectification de désignation dudit lot par suite d'une erreur matérielle. »

A ladite assemblée était annexé le projet de MODIFICATIF à L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE à SAINT DENIS, 225 Av du Président Wilson, avec l'intervention des Consorts ARTUS, précédents propriétaires.

Etant ici précisé que les consorts ARTUS n'ont aucun droit sur les biens susvisés puisqu'ils s'agit de lots privés, par conséquent, le modificatif précité ne nécessite pas leur intervention.

Il résulte de ce qui est ci-dessus que seuls les Consorts RITOU sont habilités à faire dresser tout acte rectificatif tel que le projet d'acte modificatif au RCP annexé à la présente assemblée, avec ou sans l'intervention du Syndic puisqu'il s'agit d'un lot privé.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée

15-Résolution : Projet de réhabilitation du lot 55 :

IMMOBILIER
 IMMEUBLES
 NO

de vente

actif de
 un ou

syndic et

propriété,

ires, taxes,

T

inte

accord
 ation

atif

Madame et Monsieur VINARD soumettent à l'assemblée générale leur projet de réhabilitation du lot 55, ayant principalement pour objet d'apporter de la lumière à une pièce dont les ouvertures ont été occultées par la création d'ateliers « collés » à la maison à hauteur des ouvertures pré-existantes.
 Nous souhaitons également embellir l'existant en dotant la maison d'une petite terrasse (6m2) donnant sur les toits et construite sur les m2 existants du 2^e étage. De même pour le minipatio intérieur (6m2) pris sur les m2 existants du 1^{er} étage. Ces aménagements n'augmenteront en aucun cas le nombre de m2 de la maison.
 Outre qu'ils devraient apporter davantage de caractère à la maison, ces aménagements seraient également susceptibles de valoriser la copropriété qui travaille déjà à s'enjoliver.

L'assemblée en prend acte.

16-Résolution : Aménagement d'un local poubelles dans la loge :

Après avoir délibéré, les copropriétaires décident la création d'un local poubelles dans une partie de la loge et vote un budget de 6 500€ (fixé selon le montant du devis présenté par l'entreprise CENTRALBAT et augmenté selon estimation faite pour la pose d'un carrelage sur une certaine hauteur au mur et création d'une ventilation). Monsieur PANAGUIA reprendra contact avec la société CENTRALBAT pour renégocier leur devis suivant les travaux supplémentaires demandés. D'autres entreprises seront sollicitées.
 L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui devra réaliser les travaux.

Le produit de la vente de la courrette financera ces travaux, cependant l'assemblée ayant décidé d'entreprendre ces travaux courant du mois de septembre 2005, les copropriétaires décident qu'ils feront l'avance des fonds de ces travaux. En conséquence, dès que le Conseil Syndical aura retenu un devis, le syndic adressera à chaque copropriétaire l'appel de fonds. Le remboursement se fera après réception du prix de vente de la courrette.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée

17-Résolution - Décision à prendre concernant le ravalement de la façade sur rue et sur cour,

Les copropriétaires décident de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée

18-Résolution : Souscription d'un emprunt par la copropriété ou certains copropriétaires

Au regard de la décision prise à la précédente résolution ce point n'a plus lieu d'être.

19-Résolution : Questions diverses ne faisant pas l'objet d'un vote

- Rénovation des lots : les futurs acquéreurs des lots 50,52,53 et 55 auront la faculté d'aménager leurs lots comme bon leur semble et modifier l'aspect de la façade (création ou agrandissement des ouvertures) et de la couverture en respectant toutefois les dispositions du règlement de copropriété.

L'assemblée générale en prend acte.

- Compteurs divisionnaires : le système de relevé des compteurs divisionnaires par radio-relevé n'a pas fait ses preuves, les relevés restent à ce jour inexploitablement bien que la redevance soit payée pour un tel service. En conséquence, le syndic interviendra auprès de la société pour modifier le contrat et faire supprimer les modules radio et la redevance location de ces derniers. A noter toutefois que les compteurs d'eau froide sont en location et restent la propriété de la société GLORIUS.

L'assemblée en prend acte.

20- Résolution : Discipline Générale :

P18

-Règle de vie dans l'immeuble conformément au règlement intérieur de la copropriété: nuisances sonores, utilisation des fenêtres (pas de linge étendu, pas de parabole),etc...

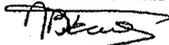
Production de la police d'assurance des appartements. Conformément à la législation en vigueur, il est obligé d'assurer les lieux habités. L'art 7-g de la loi du 8 juillet 1989 n° 89 462 fait obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité d'occupant.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h 00

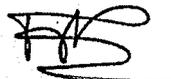
Le Président,
M. PANAGUIA



Les assesseurs
Mme TERRIAT



M. ZAMBEAUX



la secrétaire
Mme ABERIDE



La loi n° 65. 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, stipulé dans l'alinéa 2 de son article 42 modifié le 31 décembre 1985 que " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent être à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ".

L
L
A
A
S
P
(
I
I
I
I

onors,
est obligat
contre les
100
rc
ERIDE

de la copie
du syndicat
[Signature]

CABINET A.M.C Mme ABERIDE Anne-Marie
Administrateur de biens
14 Boulevard Anatole France
93300 AUBERVILLIERS

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

L'an deux mille six, le 14 novembre à 18h30, Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble sis à LA PLAINE SAINT-DENIS – 225 avenue Président Wilson se sont réunis en Assemblée Générale au Cabinet AMC 14, bd Anatole France sur convocation qui leur a été adressée en date du 30 octobre 2006.

Après émargement de la feuille de présence, les copropriétaires présents sont porteurs de 6956 /10000

Sont représentés :

Mr MORABIT (247) représenté par Mr PANIAGUA
Cabinet GARRAUD MAILLET (1283) représenté par M. PANIAGUA
M. CHANTEAU (254) représentée par Mme MERGY
Mme DINTINGERS(158) représentée par M. PANIAGUA
Mlle TERRIAT (208) représenté par M. OULD HAMMOU
M. AIT MEBAREK (114) représenté par Mr HAMITI
Mr Mme ANSAY (604) représenté par Mlle FERNEL

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire associé sous le sceau
Aubervilliers le 28 mai 2007

42 modifié le
à peine de
tion desdites
, sauf en cas
adus jusqu'à

Sont absents :

M. AIT AMRANE (188) – M. BEN BRAHIM (172)- M. BOUDJEMAI (109)-M.Mme FERRAH (222) M.
FRELAUT (179) – Mme GARECHE (193)-M.KHODJA (114)- LABEL I.D.(120)-M. MADIN (160)-
M.RAAB (192)-Sté RAPO (1517)-Mrs RIZKI et MOKHTARI (172) – Melle SENOUSSE (158) – M. UDDIN
(234)-M.Mme VINARD (622) soit 4811/10000

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

1-Résolution : Nomination du Président de l'Assemblée :

(majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme M. PANIAGUA en qualité de Président de séance

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

1 bis Résolution : Constitution du bureau d'Assemblée

(majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme membres du bureau :

Mme ABERIDE comme secrétaire de séance.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

2/ Approbation des comptes de gestion de l'exercice 1^{er} Janvier 2005 au 31 décembre 2005 -Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires (majorité requise :Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic, du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2005, y compris les travaux réalisés hors

P 20

budget, en cours d'exercice et dont le montant dépasse le seuil fixé au Conseil Syndical en vertu de la précédente Assemblée Générale. Le remboursement du trop perçu sur la facture de gaz de 1081.23€ sera fait sur les charges de 2006.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

3-Résolution : Quitus au syndic pour sa gestion sur l'exercice du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2005
(Majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)-

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2005

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

4- Résolution : Renouvellement du Cabinet AMC aux fonctions de syndic – durée de son contrat – actualisation de son contrat de 1,5% Pouvoir à donner au Président de Séance pour signer le contrat.
(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale décide de renouveler le Cabinet AMC Madame ABERIDE aux fonctions de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée de trois ans. Ses honoraires seront augmentés de 1.5% pour la période. La mission du syndic expirera avec l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes clôturés à la date du 31 décembre 2008. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions. L'assemblée autorise le Président de séance à signer le contrat de syndic

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

5- Résolution : Ouverture ou non d' un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires – loi du 10 juillet 1965 (Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

Le Syndicat des Copropriétaires décide de ne pas ouvrir un compte bancaire séparé à son nom .

Ont voté contre : Mme DINTINGER –(158)
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

6-Résolution : Budget prévisionnel pour l'exercice 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007: fixé à la somme de 54 491.24 € (Majorité requise : Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de **54 491.24 €** y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget. Pour le fonctionnement du conseil syndical et le remboursement de ses frais l'assemblée vote un montant de 150 €

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : Cbt GARRAUD MAILLET (1283) – Mme DINTINGER (158)
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

ente
ges

7-Résolution : Réélection ou nomination des membres du conseil Syndical .

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, nomme en qualité de membre (s) du Conseil Syndical, pour la même durée que le syndic :
Messieurs PANAGUIA- ZAMBEAUX- Mme OULD HAMMOU-SAHNOUNI-Mle MERGY-M.AHMED YAHIA

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

8-Résolution : Fixation des modalités de consultation du conseil syndical(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, conformément à la loi 21 de la loi, à la somme de **2 000 € ttc**, par intervention.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Mme DINTINGER (158)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

on
la
s

9-Résolution : Montant des dépenses que le Conseil Syndical est autorisé à engager entre deux Assemblées Générales(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe à la somme de **2 000 €** le montant des dépenses, par intervention, que le Conseil Syndical est autorisé à engager entre deux assemblées sauf urgence, pour l'entretien de la résidence (hors budget)

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Mme DINTINGER (158)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

si,

10/Montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, fixe à la somme de **2 000 €** le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, sauf urgence.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Mme DINTINGER (158)-Cbt GARRAUD MAILLET(1283)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

11-Résolution : Constitution d'un fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs :

(Majorité requise : Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut de l'article 24 de la même loi, si le tiers de tous les copropriétaires s'est prononcé en faveur du projet mais que la majorité de l'article 25 n'a pas été réunie).

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas constituer de fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs.

Ont voté contre : Mme CHANTEAU (254)

Se sont abstenus : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés

12-Résolution : Travaux entretien immeuble :

La Sté ELYO ne donnant pas satisfaction, l'assemblée décide le changement de cette société. Le syndic fera des démarches auprès d'autres entreprises. Les devis seront soumis au Conseil syndical pour le choix de la Société. L'assemblée demande au syndic de faire une étude pour le ravalement de l'immeuble en collaboration avec les

P22

membres du Conseil Syndical. Des devis seront demandés pour la prochaine assemblée.
L'assemblée décide de faire poser une antenne parabolique collective par la Sté PRO TV SAT pour un montant de 5 855.25 T.T.C.

Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

13-Résolution : Suite à l'assemblée des copropriétaires du 17 juillet 2005, il a été décidé au terme de la 13^{ème} résolution de la vente de la courette jouxtant le lot de M. ZAMBEAUX copropriétaire. Il a été établi un modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble par le Cabinet FAUCHERE-LE FLOCH, géomètre expert à SAINT OUEN comprenant la création des lots 80 et 81 issu des parties communes correspondant à la courette. L'assemblée décide les créations des lots n°80 et 81 suite au modificatif établi par le Cabinet FAUCHERE - LE FLOCH Le syndic fera toutes les démarches auprès du Notaire pour régulariser cette vente conformément à l'assemblée du 17 juillet 2005.
Il est rappelé que le prix de cette vente soit 3 000 € remboursera la création du local poubelles.

14-Résolution : Questions diverses ne faisant pas l'objet d'un vote :
Compteurs divisionnaires : le système de relevé des compteurs divisionnaires par radio-relevé n'a pas fait ses preuves, les relevés restent à ce jour inexploitable bien que la redevance soit payée pour un tel service. En conséquence, le syndic interviendra auprès de la société pour modifier le contrat et faire supprimer les modules radio et la redevance location de ces derniers. Le syndic demandera également un devis pour le rachat des compteurs divisionnaires.

Le syndic devra convoquer une assemblée spéciale pour le changement de la répartition du chauffage collectif sachant que la répartition actuelle a été calculée et votée par une assemblée générale en 1988 et la modification du règlement de copropriété.

20- Résolution : Discipline Générale :
-Règle de vie dans l'immeuble conformément au règlement intérieur de la copropriété : nuisances sonores, utilisation des fenêtres (pas de linge étendu, pas de parabole)
Mr HUDDIN devra intervenir auprès de ses locataires afin qu'ils ne jettent plus les ordures et autres par la fenêtre de leur cuisine, ces ordures obstruant les évacuations de la toiture au-dessous. La facture de nettoyage sera imputée à Mr HUDDIN.

Production de la police d'assurance des appartements. Conformément à la législation en vigueur, il est obligatoire d'assurer les lieux habités. L'art 7-g de la loi du 8 juillet 1989 n° 89 462 fait obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité d'occupant.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h 00

Le Président,



la secrétaire



Note : Aux termes de l'article 24 alinéa 1^{er} dans sa rédaction antérieure, les décisions d'assemblée relatives à la gestion courante, étaient prises "à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés", il en résultait donc que les voix des abstentionnistes devaient être prises en compte. Selon les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la nouvelle rédaction de l'article 24 dispose que les "décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés", en conséquence, les voix des abstentionnistes ne sont plus comptabilisées.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, stipule dans l'alinéa 2 de son article 42 modifié le 31 décembre 1985 que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première du présent alinéa.

Procès verbal certifié
copie le 27/05/2007
AUSERVILLERS
Tél. 48.34.98.05

CABINET AVOC
Madame ABERIDE Anne-Marie
Administrateur de Biens
Syndic de copropriété

APPEL TELEPHONIQUE UNIQUEMENT de 9 à 12 h
RECEPTION SUR RENDEZ-VOUS de 14 h à 17 h 23
FERME LE JEUDI ET LE SAMEDI

Aubervilliers , le 21 mai 2008

SCP GRASSET-MAHE-TIXERONT
18, rue de la Commune de Paris
93300 AUBERVILLIERS

Affaire : SDC 225, av. du Pt Wilson - LA PLAINE SAINT DENIS

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire associé soussigné à
Aubervilliers le 21 mai 2008

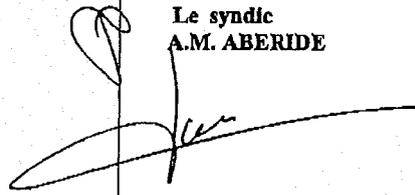
Cher Maître,

Nous vous confirmons que nous n'avons reçu aucune contestation de l'ensemble des copropriétaires en ce qui concerne l'ensemble des assemblées générales.

Reçant à votre entière disposition et vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Le syndic
A.M. ABERIDE



P24

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 4 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

Fait à AUBERVILLIERS, le 22 juillet 2008



MAHE, TIXERONT, BEAUSSIER-GARBACCIO, CAETANO
Notaires

24 Novembre 2020

**Modificatif à l'Etat Descriptif de Division
de l'Immeuble sis à SAINT-DENIS (93200),
225 avenue du Président Wilson**

**Dossier Authen.tic : A 2020 00700 OT/DD
Références internes : 124347**

**18 rue de la Commune de Paris - BP n° 39
93301 AUBERVILLIERS Cedex
T : + 33 (0)1 48 33 39 75 • F : + 33 (0)1 48 33 08 96
aubervilliers@paris.notaires.fr**

de **BOBIGNY 2**
Le **11.12.2020**
Volume **2020/1** Numéro **6662**

réf : A 2020 00700 / OT/DD

L'AN DEUX MIL VINGT
Le VINGT-TROIS (Monsieur TODEDJRAPOU) et le VINGT-QUATRE
NOVEMBRE

Maître Olivier TIXERONT, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Société Civile Professionnelle Ludovic MAHE, Olivier TIXERONT, Maud BEAUSSIER-GARBACCIO et Sandra CAETANO, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 18 rue de la Commune de Paris,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiée(s) :

MODIFICATIE
D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

IDENTIFICATION DU REQUERANT

Monsieur Eric Roger Ahlinvi TODEDJRAPOU, directeur lumière - électricien, demeurant à SAINT DENIS (93200), 44 rue Bailly.

Né à PARIS (75014), le 02 février 1965.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Propriétaire du lot numéro 74 objet du présente
modificatif à l'état descriptif de division**

La société dénommée "CABINET AMC",

Syndicat de copropriété au capital de CENT QUATRE-VINGTS MILLE HUIT CENTS EUROS (180.800,00 €), dont le siège social est à AUBERVILLIERS (93300), 14 boulevard Anatole France.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY et identifiée sous le numéro SIREN 518 512 074.

Syndic de l'immeuble

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Eric TODEDJRAPOU est présent.

- La société "CABINET AMC", est représentée par Madame Déborah SOARES MARTINS, clerc de notaire, demeurant élisant domicile au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ici présent et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur PREVOSTO, aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée ; ledit Monsieur PREVOSTO agissant lui-même en qualité de représentant du cabinet AMC, syndic de l'immeuble, de la société et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à LA PLAINE SAINT DENIS, du 8 septembre 2020 dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé devenue définitive par suite de l'absence de recours ainsi qu'il résulte du certificat ci-annexé après mention.

Ci-après dénommé(e)s "LE REQUERANT"

Lequel requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **modificatif à l'état descriptif de division** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à SAINT DENIS (93200), 225 avenue du Président Wilson.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 8 septembre 2020 dont une copie délivrée par le syndic est demeurée ci-annexée.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

EXPOSE

1° Désignation de l'immeuble objet du présent modificatif à l'état descriptif de division :

DESIGNATION

Le présent modificatif s'applique à un immeuble en copropriété

L'ensemble édifié sur un terrain situé à SAINT DENIS (93200), 225 avenue du Président Wilson, d'une contenance d'après titres, de 15 ares 54 centiares, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	CK	0011	44 rue du Bailly	15 a 54 ca
Contenance totale				15 a 54 ca

Lots propriété notamment du requérant copropriétaire dans l'immeuble :

Lot numéro 74 - accès par le lot numéro 75, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot 53, des sanitaires avec une douche et deux wc.

- au 1er étage : une pièce.

Et les 559 / 11.123 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 75 - A l'extérieur, accès par la rue du BAILLY, desservant les lots numéros cinquante trois (53) (par le lot soixante quatorze (74), et soixante treize (73).

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les 48 / 11.123 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Les tantièmes de copropriété sont exprimés en 11.123 / 11.123 èmes.

2° Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, le 1er août 1983, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY (deuxième bureau), le 26 septembre 1983 volume 4112 numéro 2.

Modifié savoir :

Suivant acte de Me DUCAMP Notaire à PARIS le 10 septembre 1987 publié au deuxième bureau des hypothèques de BOBIGNY le 28 octobre 1987 volume 1987 P N°5707.

Suivant acte de Me VIRAUD Notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE le 24 février 1989 publié au deuxième bureau des hypothèques de BOBIGNY Le 7 avril 1989

volume 1989 P N°2050.

Suivant acte de Maître LEDUC Notaire à PARIS le 27 octobre 2005 publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 10 novembre 2005 volume 2005 P N°7763.

Suivant acte de Me ABIB Notaire à PARIS le 29 mars 2006 publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 5 mai 2006 volume 2006 P N°3263.

Suivant acte de Maître MAHE Notaire à AUBERVILLIERS le 28 mai 2008 publié au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 22 juillet 2008 volume 2008 P N°4318..

Références du titre du requérant lot numéro 74 et partie lot numéro 75 :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GEREEC, notaire à LA PLAINE SAINT DENIS en date du 14 janvier 2011 dont une copie authentique a été publiée u 2ème bureau des hypothèques de Bobigny le 11 février 2011 volume 2011 P numéro 1243.

3°) Etat descriptif de division d'origine

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 77 lots numérotés de 1 3 à 46 48 à 49 51 à 51, 53, 54 , 56 à 81 , dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est la suivante :11123 .

4°) Monsieur Eric TODEDJRAPOU est propriétaire notamment du lot numéro 74 au sein de l'immeuble en copropriété sis à LA PLAINE SAINT DENIS (93200) 225 avenue du Président Wilson.

Ledit lot est aujourd'hui décrit de la façon suivante :

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment F, accès part le lot numéro 75, un local à usage d'activités comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot numéro 53, des sanitaires avec une douche et deux wc
- au 1er étage : une pièce

Et les cinq cent cinquante neuf / onze mille cent vingt troisièmes (559/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 3/5ème s indivis du lot soixante quinze (75)

lot numéro soixante quinze (75)

A l'extérieur, accès par la rue du Bailly, une cour privative desservant les lots numéros cinquante trois(53) (par le lot numéro soixante quatorze (74), et soixante treize (73)

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les quarante huit / onze mille cent vingt troisièmes (48/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Conformément au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, Monsieur Eric TODEDJRAPOU a souhaité procéder à la division du lot 74 en deux lots afin de subdiviser le lot en deux nouveaux lots un par étage, lesdits lots étant physiquement indépendant.

Cela exposé, il est procédé au modificatif de l'état descriptif de division sus-énoncé.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire désirant modifier le lot numéro 74 afin de le subdiviser en deux nouveaux lots portant respectivement les numéros 82 et 83, l'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 08 septembre 2020 statuant à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, pour autoriser cette modification.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Monsieur Gérard Radigois géomètre expert à Paris 75011 54 rue du Faubourg du temple le 17 mars 2020 à l'annulation du lot numéro 74 de l'ensemble immobilier sus-désigné et à son remplacement par les deux nouveaux lots, respectivement numéro 82 et numéro 83 désignés de la manière suivante :

DESIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes	Observations
82	F	---	RdC	appartement	337	
83	F	pri vati f	R+1	appartement	405	

STTUATION NOUVELLE

Le lot numéro 74 ci-après est supprimé, désignation du lot supprimé :

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment F, accès part le lot numéro 75, un local à usage d'activités comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot numéro 53, des sanitaires avec une douche et deux wc
- au 1er étage : une pièce

Et les cinq cent cinquante neuf / onze mille cent vingt troisièmes (559/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 3/5ème s indivis du lot soixante quinze (75)

lot numéro soixante quinze (75)

A l'extérieur, accès par la rue du Bailly, une cour privative desservant les lots numéros cinquante trois(53) (par le lot numéro soixante quatorze (74), et soixante treize (73)

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les quarante huit / onze mille cent vingt troisièmes (48/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le propriétaire de ce lot n°74 a créé deux unités d'habitation assortis de travaux d'agrandissement.

Il a souhaité régulariser cette situation en créant deux nouveaux lots distincts dont les quotes-parts des parties communes seront réévaluées au prorata des superficies créées.

L'assemblée du 8 septembre 2020 a autorisé la création des lots n°82 et 83 dont la désignation suit :

La diminution de la quote-part des tantièmes de copropriété et des charges générales dans les autres lots donnera simplement lieu à la modification des dénominateur :

Ancienne quote-part : 11.123/11.123èmes

Nouvelle quote-part : 11.306/11.306èmes

Le calcul consiste à respecter le rapport superficie pondérée et les tantièmes de copropriété du lot de référence numéro 74 (122,2m² et 559/11.123èmes) avec le nouveau lot numéro 82 (73,8m²) et avec le nouveau lot numéro 83 (88,50m² pondérés)

Le lot numéro 74 est supprimé pour être remplacé par les lots suivants :

Lot numéro 82 :

Bâtiment F, au rez-de-chaussée, un séjour avec salle d'eau et sanitaires, accès à une passerelle - mezzanine, et accès par escalier intérieur au sous sol comprenant deux caves et objet du lot n°53,

Et les trois cent trente sept / onze mille trois cent sixièmes de la propriété du sol et des parties communes générales 337/11.306èmes

Et les 1,4 / 5èmes indivis du lot numéro 75

Lot numéro 83 :

Bâtiment F, au premier, avec accès par un escalier extérieur et perron, un séjour, une cuisine, une douche et wc, deux escaliers menant au deuxième étage (combles) composé de deux chambres,

Et les quatre cent cinq / onze mille-trois-cent sixièmes de la propriété du sol et des parties communes générales 405/11.306èmes

Et les 1,6 / 5èmes indivis du lot numéro 75

Ce lot est issu de la division du lot n°74 et est indissociable du lot n°75.

Et les 3/5ème s indivis du lot soixante quinze (75)

lot numéro soixante quinze (75)

A l'extérieur, accès par la rue du Bailly, une cour privative desservant les lots numéros cinquante trois(53) (par le lot numéro soixante quatorze (74), et soixante treize (73)

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les quarante huit / onze mille cent vingt troisièmes (48/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les tantièmes de copropriété sont exprimées en 11.306èmes.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
TABLEAU RECAPITULATIF

Le nouvel état descriptif de division est résumé ci-après, conformément aux articles 71-5 et 71-7 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 :

Tableau récapitulatif -

Nde lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes anciens 11.123èmes	Situation nouvelle en 11.306èmes	Observation
1	A		RDC &er ss	Local commercial	668	668	
3	A		RDC 1er ss	Local commercial	797	797	
4	A	B	2eme	Logement	188	188	
5	A	B	2ème	Logement	110	110	
6	A	B	2ème	Water closet	4	4	

7	A	B	2ème	Logement	191	191	
8	A	A	2ème	Logement	164	164	
9	A	A	2ème	Logement	245	245	
10	A	A	3ème	Logement	188	188	
11	A	B	3ème	Logement	110	110	
12	A	B	3ème	Water-closet	4	4	
13	A	B	3ème	Logement	191	191	
14	A	B	3ME	LOGEMENT	164	164	
15	A	A	3ème	Logement	245	245	
16	A	B	4ème	Logement	179	179	
17	A	B	4ème	Logement	105	105	
18	A	B	4ème	Water closet	4	4	
19	A	B	4ème	Logement	181	181	
20	A	A	4ème	Logement	156	156	
21	A	A	4ème	Logement	232	232	
22	A	B	5ème	Logement	170	170	
23	A	B	5ème	Logement	99	99	
24	A	B	5ème	Water-closet	4	4	
25	A	B	5ème	Logement	172	172	
26	A	A	5ème	Logement	148	148	
27	A	A	5ème	Logement	220	220	
28	A	B	6ème	Logement	160	160	
29	A	B	6ème	Logement	93	93	
30	A	B	6ème	Water-closet	4	4	
31	A	B	6ème	Logement	158	158	
32	A	A	6ème	Logement	139	139	
33	A	A	6ème	Logement	208	208	
				REPORT	5.701	5.701	
				REPORT	5.701	5.701	
34	A		Ssol	Cave n°12	2	2	
35	A		Ssol	Cave n°13	2	2	
36	A		Ssol	Cave n°14	2	2	
37	A		Ssol	Cave n°8	2	2	
38	A		Ssol	CAVE N°11	2	2	
39	A		Ssol	Cave n°10	2	2	
40	A		Ssol	Cave n°9	2	2	
41	A		Ssol	Cave n°4	2	2	
42	A		Ssol	Cave n°5	2	2	
43	A		Ssol	Cave n°1	2	2	
44	A		Ssol	cave n°2	2	2	
45	A		Ssol	Caven°3	2	2	
46	B		Rdc 1er	Magasin	414	414	
48	D		Rdc	Remise	43	43	
49	E		Rdc	Magasin	126	126	
51	F		Rdc	Magasin	244	244	
53	F		Ssol	Cave	55	55	
54	G		Rdc	Garage	65	65	
56	H		Rdc	Réserve	81	81	
57	H		Rdc 1er	Réserves	267	267	

			2èm ssol				
58	I		Rdc	Réserve	27	27	
59	I		Ssol	Cave	4	4	
60	J		Rdc	Garage	36	36	
61	K		Rdc	Garage	14	14	
62	A		Ssol	Cave	3	3	
63	A		Ssol	Cave	2	2	
64	A		Rdc 1er	Logement	251	251	
65	C		Rdc	logement	194	194	
66	C		Rdc1er	Local	184	184	
67	E		Rdc	Dégagement	45	45	
68	E		Rdc	Local d'activités	311	311	
69	E		Rdc	Local d'activités	282	282	
70	F		Rdc	Dégagement	27	27	
71	F		rdc	Local d'activités	152	152	
72	F		Rdc 1er	Local d'activités	347	347	
73	F		Rdc 1er	Local d'activités	421	421	
				REPORT	9320	9320	
				REPORT	9320	9320	
74	F	Privatif	Rdc 1er	Local d'activités	559		Divisé en lots 82 et 83
75	Ext			Cour	48	48	
76	F		1er	Local d'activités	208	208	
77	F		1er	Local d'activités	244	244	
78	H		Rdc 1er 2eme ssol	Local d'activités et logement	622	622	
79	H		Rdc	Local d'activités	114	114	
80	Ext			Cour	5		
81	Ext			Cour	3		
82	F		Rdc	Appartement		337	Issu de la division du lot n°74
83	F	Privatif	R+1	Appartement		405	Issu de la division du lot n°74
					11.123	11.306èmes	

PUBLICITE FONCIERE

- Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de : BOBIGNY
2. Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de BOBIGNY.

ANNEXES

Aux présentes sont demeurés annexés le ou les documents suivants :

La procuration du syndic

Le procès-verbal d'assemblée des copropriétaires en date du 8 septembre 2020

Les plans des lots nouvellement créés

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur DIX pages.

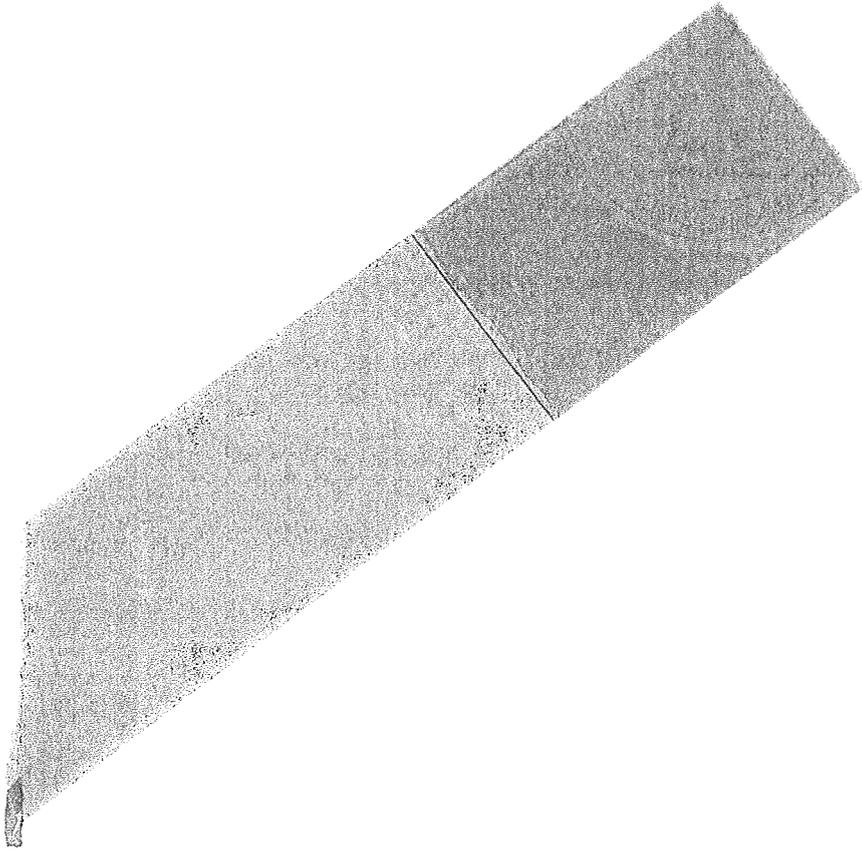
Fait et passé à AUBERVILLIERS, en l'étude du Notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signature.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 10 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire.



réf : A 2020 00700 / OT/DD

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
à Aubervilliers

LE SOUSSIGNE :

Monsieur PREVOSTO, gérant de société, agissant en qualité de représentant du cabinet AMC, nommé à cette fonction

Agissant au nom de la société dénommée "CABINET AMC", Syndicat de copropriété, au capital de CENT QUATRE-VINGTS MILLE HUIT CENTS EUROS, dont le siège social est à AUBERVILLIERS (93300), 14 boulevard Anatole France ;

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés BOBIGNY sous le numéro 518 512 074 ;

Ci-après dénommé "LE CONSTITUANT" ;

Constitue par ces présentes, pour mandataire spécial, aux effets ci-dessous, et à défaut, Madame Déborah SUARES MARTINS ou tout clero ou collaborateur de l'étude de Maître Olivier TIXERONT, Notaire à AUBERVILLIERS (93300) ;

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom, procéder à la régularisation de l'acte portant modificatif à l'état descriptif de division

L'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Le modificatif s'applique à un immeuble en copropriété

L'ensemble édifié sur un terrain situé à SAINT DENIS (93200), 225 avenue du Président Wilson, d'une contenance d'après titres, de 15 ares 54 centiares , et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lleudlt	Contenance
	CK	0011	44 rue du Bailly	15 a 54 ca
Contenance totale				15 a 54 ca

les lots concernés sont :

Lot numéro 74 - accès par le lot numéro 75, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot 53, des sanitaires avec une douche et deux wc.
- au 1er étage : une pièce.

Et les 559 / 11.123 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 75 - A l'extérieur, accès par la rue du BAILLY, desservant les lots numéros cinquante trois (53) (par le lot soixante quatorze (74), et soixante treize (73).

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les 0 / 11.123 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Total : 11.123 / 11.123 èmes.

MP

Tableau récapitulatif -

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes
53	F	----	sous-sol	Une cave	55
74	F	----	----	Un local à usage d'activités	559
75		----	----	Une cour privative	0
Total : 11.123 / 11.123 èmes					

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 74 lots numérotés de 1 à 83 lots numérotés de 1 à 83, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est la suivante : 11306.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire désirant modifier le lot numéro 74 afin de le subdiviser en deux nouveaux lots portant respectivement les numéros 82 et 83, l'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 08 septembre 2020 statuant à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, pour autoriser cette modification.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée certifiée conforme par le syndic et demeurée ci-annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Monsieur Gérard Radigois géomètre expert à Paris 75011 54 rue du Faubourg du temple le 17 mai 2020 à l'annulation du lot numéro 74 de l'ensemble immobilier sus-désigné et à son remplacement par les deux nouveaux lots, respectivement numéro 82 et numéro 83 désignés de la manière suivante :

DESIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes	Observations
82	F	---	RdC	appartement	337	
83	F	privatif	R+1	appartement	405	

SITUATION NOUVELLE

Le lot numéro 74 ci-après est supprimé, désignation du lot supprimé :

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment F, accès part le lot numéro 75, un local à usage d'activités comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot numéro 53, des sanitaires avec une douche et deux wc
- au 1er étage : une pièce

MP

Et les cinq cent cinquante neuf / onze mille cent vingt troisièmes (559/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 3/5ème s indivis du lot soixante quinze (75)

lot numéro soixante quinze (75)

A l'extérieur, accès par la rue du Bailly, une cour privative desservant les lots numéros cinquante trois(53) (par le lot numéro soixante quatorze (74), et soixante treize (73)

Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)

Et les quarante huit / onze mille cent vingt troisièmes (48/11123èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le propriétaire de ce lot n°74 a créé deux unités d'habitation assortis de travaux d'agrandissement.

Il a souhaité régulariser cette situation en créant deux nouveaux lots distincts dont les quotes-parts des parties communes seront réévaluées au prorata des superficies créées.

L'assemblée du 8 septembre 2020 a autorisé la création des lots n°82 et 83 dont la désignation suit :

La diminution de la quote-part des tantièmes de copropriété et des charges générales dans les autres lots donnera simplement lieu à la modification des dénominateur :

Ancienne quote-part : 11.123/11.123èmes

Nouvelle quote-part : 11.306/11.306èmes

Le calcul consiste à respecter le rapport superficie pondérée et les tantièmes de copropriété du lot de référence numéro 74 (122,2m² et 559/11.123èmes) avec le nouveau lot numéro 82 (73,8m²) et avec le nouveau lot numéro 83 (88,50m² pondérés)

Le lot numéro 74 est supprimé pour être remplacé par les lots suivants :

Lot numéro 82 :

Bâtiment F, au rez-de-chaussée, un séjour avec salle d'eau et sanitaires, accès à une passerelle - mezzanine, et accès par escalier intérieur au sous sol comprenant deux caves et objet du lot n°53,

Et les trois cent trente sept / onze mille trois cent sixièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 1,4 /5èmes indivis du lot numéro 75

Lot numéro 83 :

Bâtiment F, au premier, avec accès par un escalier extérieur et perron, un séjour, une cuisine, une douche et wc, deux escaliers menant au deuxième étage (combles) composé de deux chambres,

Et les quatre cent cinq / onze mille-trois-cent sixièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 1,6 / 5èmes indivis du lot numéro 75

Ce lot est issu de la division du lot n°74 et est indissociable du lot n°75.

Et les 3/5ème s indivis du lot soixante quinze (75)

lot numéro soixante quinze (75)

A l'extérieur, accès par la rue du Bailly, une cour privative desservant les lots

MP

numéros cinquante trois(53) (par le lot numéro soixante quatorze (74), et soixante treize (73)
Un droit de passage est donné également au lot numéro cinquante quatre (54)
Et les quarante huit / onze mille cent vingt troisièmes (48/11123èmes) de la propriété
du sol et des parties communes générales.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, en conformité avec le 2ème alinéa de l'article 1161 du Code civil, à ce que le mandataire, désigné aux présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, puisse être partie à tout acte, diligences et formalités nécessaires à la formation et à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêt entre elles.

Fait à : **Aubervilliers**
Le : **23 Novembre 2020**

Comprenant :
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

CABINET J.C. RABINET
Notaire
4, Boulevard de la République
93000 Aubervilliers
Tél: 01 49 23 07 43
Fax: 01 49 23 07 26
Email: j.c.rabinet@orange.fr
R.G.S. 830116515



Cabinet AMC
Administrateur de Biens
Syndic de copropriété

ACCUEIL CLIENTÈLE ET TÉLÉPHONIQUE DE 9H00 À 18H00
TOUS LES JOURS (SAUF JEUDI ET WEEK-END)

DEMANDE PARTICULIÈRE UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS DE 9H00 À 18H00

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
à Aubervilliers

Monsieur TODEDJRAP
Eric
44 rue du Bailly
93210 LA PLAINE SAINT DENIS

Aubervilliers,
Le 16 septembre 2020

Référence : 1-065-0036

Monsieur,

Pour faire suite à l'assemblée générale du 8 septembre 2020, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint :

- le procès-verbal
- l'apurement de charges 2019
- le réajustement du budget 2020

Les copropriétaires ayant fournis une adresse mail, les appels de fonds ont été transmis par internet.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos sentiments distingués

Le Service Comptabilité



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du
225 avenue du Président Wilson
93210 La Plaine Saint-Denis
Tenue le 08 Septembre 2020

L'an deux mille vingt, le huit Septembre à 18H00, les copropriétaires de l'immeuble sis au 225 avenue du Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210), se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion du Cabinet A.M.C située au 14, boulevard Anatole France à AUBERVILLIERS (93300), sur convocation du syndic qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 09 Juillet 2020.

En seconde convocation pour cause du confinement imposé dans le cadre de la pandémie du CORONAVIRUS-COVID 19.

Après émargement de la feuille de présence étaient présents ou représentés 14 copropriétaires, totalisant 5.493/11.123^{èmes}

Sont présents : 8 Copropriétaires représentant 2.361/11.123^{èmes}

Sont représentés : 6 Copropriétaires représentant 3.132/11.123^{èmes}

Sont absents : 24 Copropriétaires représentant 5.630/11.123^{èmes}

AIT AMRANE (188) / AMROUCHE (114) / BEN BRAHIM (172) / BOUTDJEMAI (109) / BOULARD (184) / BUITT-MALMOOD (150) / GABECHE (107) / HANATI (103) / HUSSEINI (224) / ICI (103) / INDIVISION RUE BAILLY (120) / KILAN (222) / KHODJA ABDELIHAK (114) / MADIN (160) / MASCHI (254) / MENDJIAN (158) / MIAH (247) / MUNDA (139) / NTANA (1517) / RAAB (192) / SACI (103) / SAYED (179) / SENOUSSE (158) / THOMASS (347)

L'assemblée délibère sur l'ordre du jour.

1-NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DU OU DES SCRUTATEURS (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale nomme Monsieur PANTIAGUA en qualité de Président de séance.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Faute de candidature, l'assemblée générale ne nomme pas de Scrutateurs.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

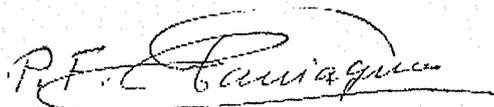
1BIS-NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur PREVOSTO représentant du Cabinet AMC comme Secrétaire de séance.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

2-APPROBATION DES COMPTES DE GESTION DU CABINET A.M.C DE L'EXERCICE 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019 (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Les comptes annuels de copropriété, débiteurs, annexes 1, 2, 3, 4 et 5, sont joints à la présente convocation.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes sans réserve présentés par le syndic, pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 y compris les travaux réalisés hors budget, en cours d'exercice et dont le montant dépasse le seuil fixé au Conseil syndical en vertu de la précédente assemblée générale.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

3-QUITUS AU CABINET A.M.C POUR SA GESTION SUR L'EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019 (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale après avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Les copropriétaires se prononcent de la façon suivante

4-APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DE 2020 (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget avec ses annexes, joints à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget (du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020) à la somme de 78.000,00 €, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Les appels de fonds trimestriels seront exigibles sur la base du quart de ce budget voté au premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice conformément à l'article 14.1 de la Loi N° 65-567 du 10 juillet 1965, à savoir :

- Charges générales : 27.160,00 € soit par trimestre 6.790,00 €
- Charges chauffage : 15.800,00 € soit par trimestre 3.950,00 €
- Charges bâtiment principal : 5.840,00 € soit par trimestre 1.460,00 €
- Charges porte cochère : 600,00 € soit par trimestre 150,00 €
- Charges bâtiment A: 25.000,00 € soit par trimestre 6.250,00 €
- Charges bâtiment F: 400,00 € soit par trimestre 100,00 €
- Charges bâtiment E,F et H: 200,00 € soit par trimestre 50,00 €
- Conso eau Bailly : 3.000,00 € soit par trimestre 750,00 €

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

5-APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DE 2021 (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget (du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021) à la somme de 78.000,00 €, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Les appels de fonds trimestriels seront exigibles sur la base du quart de ce budget voté au premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice conformément à l'article 14.1 de la Loi N° 65-567 du 10 juillet 1965, à savoir :

- Charges générales : 27.160,00 € soit par trimestre 6.790,00 €
- Charges chauffage : 15.800,00 € soit par trimestre 3.950,00 €
- Charges bâtiment principal : 5.840,00 € soit par trimestre 1.460,00 €
- Charges porte cochère : 600,00 € soit par trimestre 150,00 €
- Charges bâtiment A: 25.000,00 € soit par trimestre 6.250,00 €
- Charges bâtiment F: 400,00 € soit par trimestre 100,00 €

P. F. David

PSB

- Charges bâtiment E,F et H: 200,00 € soit par trimestre 50,00 €
- Conso eau Bailly : 3.000,00 € soit par trimestre 750,00 €

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

6-MAINTIEN DU FONDS DE RESERVE DESTINE A FINANCER LES TRAVAUX FUTURS CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 COMPLETEE PAR L'ARTICLE 36 DE LA LOI DU 21 JUILLET 1994 ET MODIFIE PAR LA LOI ALUR ET LOI DU 23 NOVEMBRE 2018 (LOI ELAN) (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de maintenir le fonds pour les travaux futurs (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) modifié par la loi ALUR et LOI ELAN décide de transfère les fonds déjà appelés conformément à l'article 14-2 de la loi du 23 novembre 2018 et porte à la somme de 4.400,00 € par an soit 1.100,00 € par trimestre qui ne peut être inférieur à 5% du budget retenu précédemment qui sera acquis au syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

7-FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE PERMANENTE DE TRESORERIE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic rappelle aux copropriétaires que conformément à l'article 18, alinéa 9 de la loi du 10 juillet 1965, il lui est interdit d'avancer des fonds au syndicat des copropriétaires. Il est également rappelé l'obligation de l'ouverture d'un compte bancaire séparé, compte qui ne peut présenter un découvert bancaire.

La valeur de l'avance permanente de trésorerie (fonds de roulement), est fixée à la somme de 6.280,00 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

8-MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 18-1 (loi n°65-557 du 10 juillet 1965) et de l'article 2 (loi n°85-470 du 31 décembre 1985), les pièces justificatives des charges peuvent être consultées par les copropriétaires ou le conseil syndical pendant les jours d'ouverture des bureaux du cabinet AMC (de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures) en prenant au préalable un rendez-vous. Chaque copropriétaire bénéficie d'un code d'accès (visible sur les documents comptables) lui permettant une consultation du ou de ses comptes par internet (extranet).

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

9-POUVOIR DU SYNDIC POUR RECOURVRE LES CHARGES DUES PAR LES COPROPRIETAIRES DEFAILLANTS (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

En application de loi SRU du 13 décembre 2000, les provisions trimestrielles correspondent au quart du budget voté en assemblée générale et sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

En application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 les changements de domiciliation doivent être notifiés au syndic par courrier ou par mail.

En cas de difficulté, le syndic assurera le recouvrement des charges de la manière suivante :

A défaut de paiement dans les quarante jours suite à l'envoi de l'appel de fonds, le syndic adressera aux copropriétaires défaillants une lettre simple.

P. F. Paniagua

BP

A défaut de paiement dans les vingt jours suite de la lettre simple, le syndic adressera aux copropriétaires défaillants une lettre recommandée de mise en demeure (coût conformément au contrat).

A défaut de paiement dans les quinze jours suivants la mise en demeure, le syndic transmettra automatiquement le dossier à un Huissier ou un Avocat (selon le cas) qui délivrera un commandement de payer et dont le coût de ce commandement sera porté sur le compte du copropriétaire défaillant.

Sans paiement suite au commandement de payer, le dossier sera automatiquement transmis à un Avocat et le syndic pourra alors solliciter la prise d'hypothèques légales sur le bien (Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965).

Les frais et honoraires relatifs au recouvrement, tels que définis ci-dessus seront imputables aux copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision de justice et resteront à la charge du seul copropriétaire en application de l'Article 10-1 de la Loi du 13 décembre 2000.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

10-INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE CONCERNANT LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MONSIEUR SAYED BABUL COPROPRIETAIRE DU LOT N°16 APPARTEMENT. DEBITEUR DE 11.847,10 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires que Monsieur SAYED BABUL a fait une demande de surendettement et a formé appel suite au jugement rendu le 03/05/2019.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

11-INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE CONCERNANT LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MONSIEUR BOUDJEMAI COPROPRIETAIRE DES LOTS N°17 APPARTEMENT ET N°18 WATER-CLOSET. DEBITEUR DE 24.020,92 (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires que Maître MICHEL a été mandatée pour suivre la procédure de saisie immobilière et a fait désigner LES DOMAINES en qualité de représentant de la succession BOUDJEMAI.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

12-MANDAT POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE RECOUVREMENT DE CHARGES A L'ENCONTRE DE MONSIEUR OU MADAME MIAH COPROPRIETAIRE DES LOTS N°15 APPARTEMENT ET N°35 CAVE. DEBITEUR DE 5.824,45 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne mandat au cabinet A.M.C, syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de recouvrement de charges pour recouvrer les sommes dues au titre des charges de copropriété relatives aux lots appartenant à Monsieur ou Madame MIAH dans la copropriété sise 225 Avenue Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210) constituée des lots n°15 appartement et du lot n°35 cave, représentant 247/11.123èmes. La somme due au titre des charges de copropriété s'élève à ce jour à la somme de 5.824,45 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

13-MANDAT POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE RECOUVREMENT DE CHARGES A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE NTANA COPROPRIETAIRE DES LOTS N°01 BOUTIQUE-APPARTEMENT, N°46 LOCAL COMMERCIAL, N°49 ET 51 REMISE ET N°35 GARAGE. DEBITEUR DE 10.397,45 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne mandat au cabinet A.M.C, syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de recouvrement de charges pour recouvrer les sommes dues au titre

P. F. Spaviano

RP

des charges de copropriété relatives aux lots appartenant à la société NTANA dans la copropriété sise 225 Avenue Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210) constituée des lots n°01 boutique- appartement, n°46 local commercial, n°49 et 51 remise et n°35 garage, représentant 1.517/11.123èmes. La somme due au titre des charges de copropriété s'élève à ce jour à la somme de 10.397,45 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

14-MANDAT POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE RECouvreMENT DE CHARGES A L'ENCONTRE DE MONSIEUR RAAB KAMEL COPROPRIETAIRE DES LOTS N°29 APPARTEMENT, N°30 WATER-CLOSET, N°56 RESERVE ET N°61 GARAGE, DEBITEUR DE 5.815,22 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne mandat au cabinet A.M.C, syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de recouvrement de charges pour recouvrer les sommes dues au titre des charges de copropriété relatives aux lots appartenant à la Monsieur RAAB KAMEL, dans la copropriété sise 225 Avenue Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210) constituée des lots n°29 appartement, n°30 water-closet, n°56 water-closet et lot n°61 garage, représentant 192/11.123èmes. La somme due au titre des charges de copropriété s'élève à ce jour à la somme de 5.815,22 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

15-MANDAT POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE RECouvreMENT DE CHARGES A L'ENCONTRE DE MONSIEUR OU MADAME SENOUSSEI EL-HADI COPROPRIETAIRE DU LOT N°31 APPARTEMENT ET N°61 GARAGE, DEBITEUR DE 4.107,58 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne mandat au cabinet A.M.C, syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de recouvrement de charges pour recouvrer les sommes dues au titre des charges de copropriété relatives aux lots appartenant à la Monsieur ou Madame SENOUSSEI EL-HADI dans la copropriété sise 225 Avenue Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210) constituée du lot n°31 appartement, représentant 158/11.123èmes. La somme due au titre des charges de copropriété s'élève à ce jour à la somme de 4.107,58 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

16-MANDAT POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE RECouvreMENT DE CHARGES A L'ENCONTRE DE MONSIEUR UDDIN COPROPRIETAIRE DU LOT N°31 APPARTEMENT ET N°61 GARAGE, DEBITEUR DE 4.526,08 € (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne mandat au cabinet A.M.C, syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de recouvrement de charges pour recouvrer les sommes dues au titre des charges de copropriété relatives aux lots appartenant à la Monsieur UDDIN dans la copropriété sise 225 Avenue Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93210) constituée du lot n°25 appartement, représentant 172/11.123èmes. La somme due au titre des charges de copropriété s'élève à ce jour à la somme de 4.526,08 €.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

17-INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE CONCERNANT LA PROCEDURE OPPOSANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRE A MADAME MILETIC DEVANT LE TRIBUNAL DES PRUD'HOMMES (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic rappelle aux copropriétaires que Madame MILETIC a diligenté une procédure devant le tribunal des prud'hommes suite à sa demande de rupture conventionnelle.

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a mandaté le Cabinet AUDINEAU pour défendre les intérêts du syndic des copropriétaires.

Une audience s'est tenue le 10 Septembre 2019 qui a ordonné le retrait de l'affaire en attente de nouvelles pièces.

Une nouvelle audience a eu lieu le 03 Septembre 2020 et le délibéré a été fixé au 11 Février 2021.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

18- INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE CONCERNANT LA PROCEDURE OPPOSANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A MADAME OULD SAID (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires que le Cabinet AUDINEAU est en charges du suivi de cette procédure et qu'à ce jour il n'y a pas eu de nouvelle réunion d'expertise, le syndic reste dans l'attente du rapport d'expert dans le cadre de cette procédure.

Madame OULD SAID confirme aux copropriétaires que le rapport a été déposé et qu'une assignation doit être délivré dans le cadre de ce dossier

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

19- TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES ELECTRIQUES AU GESTIONNAIRE DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale est informée que :

Conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Énergie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (publiée le 24 novembre 2018) :

- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi précitée appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi précitée appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 23 novembre 2020.

Mais dans ce délai de deux ans, le syndicat des copropriétaires pourra soit :

- 1) Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau qui ne pourra s'opposer au transfert.
- 2) Revenir sur la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. Dans cette hypothèse, si le syndicat décidait par la suite de transférer la propriété de ces colonnes au gestionnaire du réseau, il ne pourrait le faire que sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Ce transfert sera effectué à titre gratuit sans contrepartie pour le gestionnaire qui ne pourra s'opposer au transfert.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

Décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie.

Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

P. F. David *BP*

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait du syndicat des copropriétaires de rester propriétaire de l'ouvrage.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

20-MESURES A PRENDRE ET APPROBATION DU MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE A LA DEMANDE DE MONSIEUR TODEDJRAPOU, COPROPRIETAIRE DU LOT N°74 ET MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR SIGNER TOUT ACTE RELATIF A L'ENREGISTREMENT DE CE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE (Majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires que Monsieur TODEDJRAPOU souhaite subdiviser son lot n°74 en deux nouveaux lots n°82 et 83.

- Projet modificatif établi par GERARD RADIGOIS en date du 17/03/2020
- Plans du lot n°74 et de deux futurs lots n°82 et 83

Les copropriétaires valident le projet de Monsieur TODEDJRAPOU.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Les copropriétaires mandatent le syndic pour signer tout acte relatif à la création de ces deux nouveaux lots dans le cadre de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

21-RAPPEL DE LA RESOLUTION N°18 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 MARS 2019 CONCERNANT LE RAVALEMENT DES FACADES DU BATIMENT A
(Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic rappelle aux copropriétaires l'analyse des offres du Cabinet ALTER EGO qui a été présentée à l'ordre du jour et que les copropriétaires avaient retenus uniquement les travaux d'urgence relative aux façades cour et pignon qui représentaient un coût de 341.354 € en excluant la façade rue.

- Rappel de l'analyse des offres du Cabinet ALTER EGO

Les copropriétaires décident de reporter cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

21.1-MODALITES DES APPELS DE FONDS (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

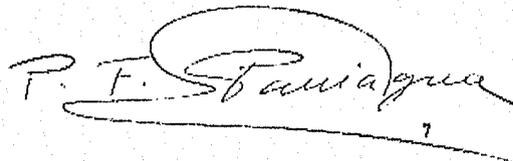
Compte tenu du votre précédent cette résolution est sans objet

21.2-DESIGNATION A DONNER A UN MAITRE D'OEUVRE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Compte tenu du votre précédent cette résolution est sans objet

21.3-DESIGNATION A DONNER A UN COORDONNATEUR SPS (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Compte tenu du votre précédent cette résolution est sans objet


7



21.4-SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Compte tenu du votre précédent cette résolution est sans objet

21.5-TABLEAU RECAPITULATIF DES TRAVAUX (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Compte tenu du votre précédent cette résolution est sans objet

22-TRAVAUX REFECTION PEINTURE DU PORCHE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

- Devis de la société CS PEINTURE DECO n°4719 en date du 05/03/2019 pour un montant de 3.886,15 € TTC

Les copropriétaires décident de reporter cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

23-TRAVAUX REFECTION PEINTURE DU HALL D'ENTREE (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

- Devis de la société CS PEINTURE DECO n°5022 en date du 02/01/2019 pour un montant de 1.562,55 € TTC

Monsieur TODEDJRAPOU indique aux copropriétaires qu'il pourra effectuer ces travaux pour un montant de 500,00 € TTC.

Les copropriétaires valident donc cette proposition et demande au syndic de payer cette prestation en imputant le compte de l'article 14-2.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

24-INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE SUITE A L'INSTALLATIONS DES BATTERIES DE BOITES AUX LETTRES (Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires que ces travaux ont été effectués et que l'ensemble des clés a été distribués auprès des copropriétaires.

Malgré cela, il a été constaté que les boites aux lettres ont été vandalisées.

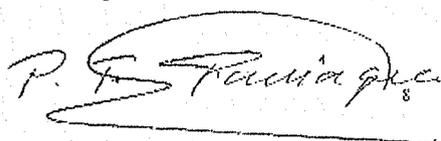
Les copropriétaires valident ces travaux et confirment au syndic qu'il sera nécessaire de mettre à jour la signalétique.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

25-INFORMATIONS ET MESURES APPRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX EFFECTUES DANS LES LOTS N°1 et 46 DA LA SOCIETE NTANA (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a été informé de la réalisation de travaux dans ces lots et qu'il est intervenu auprès de la Société NTANA afin d'obtenir le descriptif de ces derniers mais aucun retour n'a été effectué à ce jour.

Les copropriétaires informent le syndic que depuis la rentrée 2020, des travaux sont réalisés le soir et le week-end sans qu'aucune information ou demande ne soit faite auprès du syndic.





Les copropriétaires demandent au syndic de procéder à l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception afin de demander à la société NTANA de donner des détails sur le chantier et d'effectuer les travaux aux heures autorisées

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Les copropriétaires signalent que des travaux sont réalisés le soir et le week-end et le syndic confirme qu'aucune demande ne lui a été adressée.

26-INFORMATIONS ET MESURES A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN PLACE D'UN CONTRAT POUR LE NETTOYAGE DE LA TOITURE, DES CHENEUX ET DES GOUTTIERES
(Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

- Devis de la société C.R.I & ASSOCIE en date du 16/12/2019 pour un montant de 2,395,20 € T.T.C

Les copropriétaires demandent au syndic de procéder à une demande de devis auprès de la société BK AGENCEMENT.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

27-POINT D'INFORMATION CONCERNANT LE RACCORDEMENT A LA FIBRE OPTIQUE
(Ne faisant pas l'objet de vote)

28-INFORMATIONS CONCERNANT LA GESTION ET L'INDEMNISATION DES SINISTRES.
(Ne faisant pas l'objet de vote)

Le syndic informe les copropriétaires que depuis le 1^{er} Juin 2018, la convention CIDRE ne s'applique plus dans les dossiers sinistres au sein des immeubles car elle est remplacée par la convention IRSJ (Indemnisation et de Recours des Sinistres immeubles).

Cette nouvelle convention s'applique à tous les locaux d'habitation, mixtes et professionnels. Dorénavant l'expertise pour le compte commun est prise en charge par l'assureur du local sinistré pour les locaux privatifs ou de l'assureur de l'immeuble pour les locaux communs.

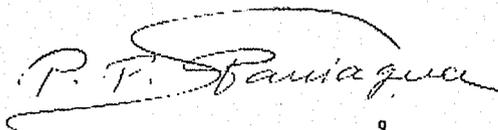
De ce fait, l'assureur du copropriétaire ou de l'occupant du local sinistré a le pilotage de la gestion du sinistre et doit faire désigner un expert pour l'évaluation des dommages survenus dans son volume. Un rapport d'expertise unique sera mis en place (DARVA). Les franchises ne sont pas opposables.

L'assurance de l'immeuble n'est plus mise en cause à partir de 1.600,00 € mais uniquement sur des dommages supérieurs à 5.000,00 €.

29-AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET A LA GENDARMERIE NATIONALE AFIN DE PENETREER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale autorise l'ensemble des services de la Police Nationale ou Municipale ainsi que l'ensemble des services de la Gendarmerie Nationale à pénétrer de manière permanente dans l'ensemble des parties communes de l'immeuble (Loi N° 9573 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité « Journal Officiel du 24 janvier 1995 ») afin d'y agir pour toutes interventions touchant à la sécurité des biens, des personnes ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance, de leurs propres initiatives ou sur demande du syndic ou des résidents.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés


P. T. Stanislas



30-QUESTIONS DIVERSES ET POINTS A PORTER A L'ORDRE DU JOUR D'UNE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE (Ne faisant pas l'objet de vote)

- Rappel aux résidents des règles intérieures au sein de la Copropriété.
- Demande de devis pour le remplacement de la grille située au fond de la cour avec platine vigik INTRATONE.
- Demander à la société de démolition de faire un passage dans la cour

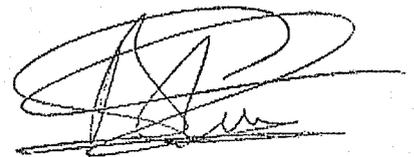
Il est rappelé aux copropriétaires :

- Qu'ils ont la possibilité de régler leurs charges par virement (RIB transmis sur demande) ou par chèque à l'ordre du SDC 225 avenue du Président Wilson qui sont encaissés du 1^{er} au 5 et du 15 au 20 de chaque mois ainsi que l'enregistrement des versements. Néanmoins, pour éviter les détournements et les pertes de chèques, les versements sont fortement conseillés. Le RIB correspondant à votre copropriété vous sera transmis sur demande.
- Tout chèque transmis au syndic est encaissable aux dates précitées.
- Que tout élément ayant une utilisation exclusive à un lot est réputé privatif sauf en cas de mention contraire indiquée au Règlement de copropriété.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00

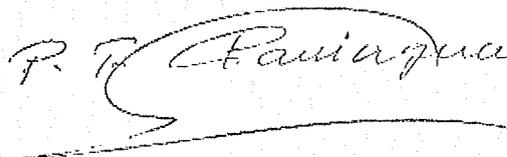
Le Président

Le Secrétaire



Note : Aux termes de l'article 24 alinéa 1^{er} dans sa rédaction antérieure, les décisions de l'assemblée relatives à la gestion courante, étaient prises « à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés », il en résultait donc que les voix des abstentionnistes devaient être prises en compte. Selon les dispositions de la loi Solidarité Renouvellement Urbain, la nouvelle rédaction de l'article 24 dispose que les « décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés », en conséquence, les voix des abstentionnistes ne sont plus comptabilisées.

La loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis stipule dans l'alinéa 2 de son article 42 modifié le 31 Décembre 1985 que les actions qui ont pour objets de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendu jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.



Gérard RADIGOIS

géomètre expert foncier d.p.l.g.
membre de l'Ordre numéro 4155

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
à Aubervilliers

L'ensemble immobilier objet des présentes est

- situé 44 rue du Bailly et 225 avenue du président Wilson, à SAINT-DENIS (Seine saint-Denis).
- cadastré section CK numéro 11 pour 1554 m² (cadastre).

Il a été divisé

- en onze bâtiments dénommés A, B, C, D, E, F, G, H, I, J et K.
- en cent quarante quatre lots numérotés de 1, 3 à 46, 48, 49, 51, 53, 54 et 56 à 81.
- en onze – mille – cent – vingt - troisièmes de copropriété

1. Le lot numéro 74 a été désigné comme suit :

« dans le bâtiment F, accès par le lot numéro 75, un local à usage d'activités comprenant au rez de chaussée une pièce avec un escalier d'accès à l'étage et un escalier d'accès à la cave formant le lot 53, des sanitaires avec une douche et deux WC, au premier étage une pièce,

Et les cinq cent cinquante neuf / onze-mille-cent-vingt-troisièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 3 / 5^{èmes} indivis du lot numéro 75.

2. Le propriétaire de ce lot n° 74 a créé deux unités d'habitation assortis de travaux d'agrandissement.

Il souhaite régulariser cette situation en créant deux nouveaux lots distincts dont les quotes-parts des parties communes seront réévaluées au prorata des superficies créées.

3. L'assemblée des copropriétaires autorise la création des lots n° 82 et n° 83 dont la désignation suit :

La diminution de la quote-part des tantièmes de copropriété et des charges générales dans les autres lots donnera simplement lieu à la modification du dénominateur :

Ancienne quote-part 11.123 / 11.123^{èmes}.

Nouvelle quote-part 11.306 / 11.306^{èmes}.

Le calcul consiste à respecter le rapport superficie pondérée et les tantièmes de copropriété du lot de référence n° 74 [122,2m² et 559 / 11.123^{èmes}] avec le nouveau lot n° 82 [73,8 m²] et avec le nouveau lot n° 83 [88,5 m² pondérés].

4. Désignation des nouveaux lots :

Lot numéro 82 :

Bâtiment F, au rez de chaussée, un séjour avec salle d'eau et sanitaires, accès à une passerelle – mezzanine, et accès par escalier intérieur au sous sol comprenant deux caves et objet du lot n° 53.

Et les trois cent trente sept / onze-mille-trois-cent-soixantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1,4 / 5^{èmes} indivis du lot numéro 75.

Ce lot est issu de la division du lot n° 74 et est indissociable des lots n°53 et n°75.

Lot numéro 83 :

Bâtiment F, au premier, avec accès par un escalier extérieur et perron, un séjour, une cuisine, une douche et WC, deux escaliers menant au deuxième étage (combles) composé de deux chambres,

Et les quatre cent cinq / onze-mille-trois-cent-soixantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1,6 / 5^{èmes} indivis du lot numéro 75.

Ce lot est issu de la division du lot n° 74 et est indissociable du lot n°75.

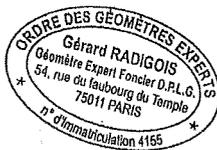
5. L'ensemble de ces opérations est représenté sur le plan ci-annexé, dressé par Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G. à Paris, 11^e, 54 rue du faubourg du Temple.

6. L'ensemble immobilier est désormais divisé en cent quarante cinq lots numérotés de 1, 3 à 46, 48, 49, 51, 53, 54 et 56 à 73 et 75 à 83.

**7. TABLEAU RECAPITULATIF PARTIEL
DE L'ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF DE DIVISION**

L'état descriptif modificatif de division est résumé dans le tableau ci-après, établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, et à la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 et au décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

n° du lot	bât.	esc.	niveau	nature	ancienne 180 copropriété 11.123 èmes	nouvelle quote-part de copropriété en 11.306 èmes	observations
...	
74	F	privatif	RdC, R+1	local d'activités	559		divisé en lots 82 et 83
...	
...	
82	F		RdC	appartement		337	issu de la division du lot 74
83	F	privatif	R+1	appartement		405	issu de la division du lot 74
TOTAL =					11123	11306	



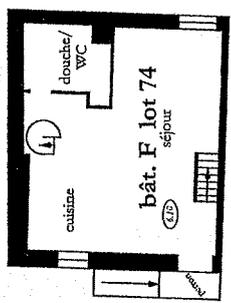
Le 17 mars 2020

54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS tél : 09 71 41 38 59
radigois . geometre . expert @ wanadoo . fr

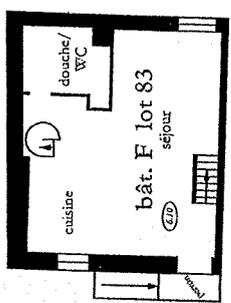
Titulaire du diplôme d'expertise judiciaire, université d'Avignon et des pays du Vaucluse
Président de la compagnie des commissaires enquêteurs de la région Île de France
Consultant externe à l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers, Chambre Nationale des Propriétaires du Grand Paris
Pigiste à la Revue de l'Habitat
Conférencier à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette

SAINT DENIS (93210)
 225, avenue du président Wilson. et 44, rue du Bailly.

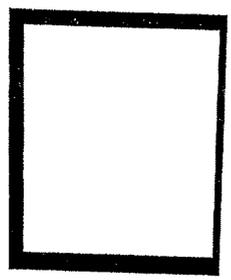
Premier étage
Etat actuel



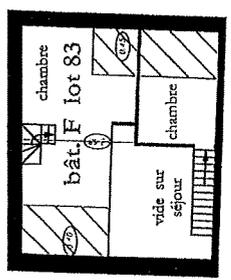
Premier étage
Etat futur : création du lot n° 83



Deuxième étage
Etat actuel



Deuxième étage
Etat futur : création du lot n° 83



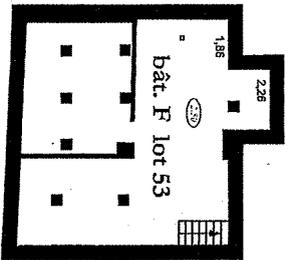
parties communes
 hauteur inférieure à 1,80m.

Le 18 mars 2020
 Dossier 202004, Échelle de 1 / 200ème
 Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
 54, rue du faubourg du Temple 75011, PARIS 09 71 41 38 59
 radigois.gerard@wanadoo.fr

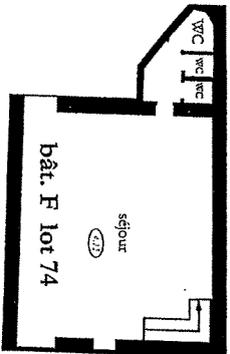


SAINT DENIS (93210)
 225, avenue du président Wilson et 44, rue du Bailly.

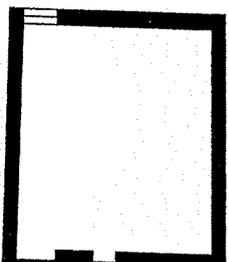
Sous sol



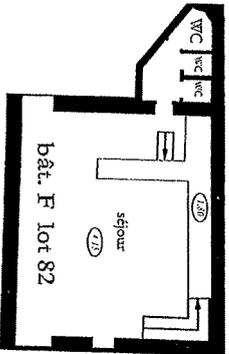
Rez de chaussée
Etat actuel



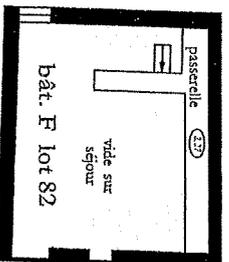
Mezzanine du rez de chaussée
Etat actuel



Rez de chaussée
Etat futur : création du lot n° 82



Mezzanine du rez de chaussée
Etat futur : création du lot n° 82



perdes communes
 hauteur inférieure à 1,80m.

Le 18 mars 2020

Dossier 2012004 Echelle du 1 / 200ème
 Gérald Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
 54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS - 09 77 41 38 59
 radigois.gerard@orange.fr

