

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 171 boulevard Lefebvre

75015 PARIS

Me Éric SIMONNET

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Mme Nathalie Odile KANNA

épouse EL MAGHFOUR

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

171 boulevard Lefebvre

75015 PARIS

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

10.680 €

Audience d'orientation :

Jeu. 19 Juin 2025 à 10h

Audience d'adjudication :

—

—

—

—

—

—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS 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 PARIS (75015), 171 boulevard Lefebvre :

- UN APPARTEMENT de 36,52 m², au troisième étage, porte à gauche, se composant de : une entrée/couloir de circulation, une cuisine, un cabinet de toilette, une salle de douche, un séjour et une chambre.
- Au sous-sol UNE CAVE portant le numéro 16.

LES BIENS SONT OCCUPES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS (75015), 171 boulevard Lefebvre, représenté par son syndic, le Cabinet N & H IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée au capital de 100.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 423 828 904, dont le siège social est sis 48-50 rue Singer – 75016 PARIS, représentée par ses gérants domiciliés en cette qualité audit siège

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Eric SIMONNET**, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, Palais PARIS E 839, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS, lequel est constitué sur la présente procédure et ses suites.

FACE ANNULEE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Pôle civil de proximité du Tribunal Judiciaire de Paris le 5 novembre 2024, signifié le 14 novembre 2024 et devenu définitif, ayant condamné Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL MAGHFOUR, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris (75015), 171 boulevard Lefebvre les sommes de :

- **6.751,52 €** au titre des charges de copropriété ayant couru entre le 31 décembre 2019 et le 27 mai 2024, appel 1er trimestre 2024 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 27 mai 2024,
- **200,00 €** à titre de dommages et intérêts, avec intérêts légaux à compter de la présente décision,
- **1.000,00 €** sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- les entiers dépens.

Il est ici précisé que le cabinet N & H IMMOBILIER agit en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à Paris (75015), 171 boulevard Lefebvre, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL MAGHFOUR, en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 26 février 2024, sur une mise à prix de 10.680,00 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SELAS CHARLES PONCET HUISSIER DE JUSTICE, Commissaires de Justice à PARIS (2^{ème}), en date du 3 mars 2025, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL MAGHFOUR

Née le 20 juin 1969 à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)

De nationalité française

Mariée à Paris (75014) le 30 octobre 2010 avec Monsieur Abderrahmane EL MAGHFOUR

Demeurant 171 Boulevard Lefebvre – 75015 PARIS

FACE ANNULEE

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 SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (6.751,52 €) au titre des charges de copropriété ayant couru entre le 31 décembre 2019 et le 27 mai 2024, appel 1 ^{er} trimestre 2024 inclus
..... | 6.751,52 € |
| 2- les intérêts au taux légal courus du 27 mai 2024 au 14 janvier 2025 sur la somme de 6.751,52 €
..... | 209,88 € |
| 3- 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 de 6.751,52 € à compter du 16 janvier 2025 jusqu'au jour du parfait paiement
..... | POUR MEMOIRE |
| 4- Dommages et intérêts | 200,00 € |
| 5- Frais irrépétibles | 1.000,00 € |
| 6- les intérêts au taux légal courus du 5 novembre 2024 au 15 janvier 2025 sur la somme de 1.200 €
..... | 11,05 € |
| 7- 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 de 1.200 € à compter du 15 janvier 2025 jusqu'au jour du parfait paiement
..... | POUR MEMOIRE |
| 8- les entiers dépens | POUR MEMOIRE |
| TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE : | 8.172,45 € |

(HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE CINQ 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 Paris 2 le 4 avril 2025, Volume B214P02 S000 numéro 63.

L'assignation à comparaître à la débitrice et au créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 19 JUIN 2025 à 10 HEURES**.

FACE ANNULEE

DESIGNATION

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

Un ensemble immobilier situé à PARIS (75015), 171 boulevard Lefebvre.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	49	171 boulevard Lefebvre	00ha 02a 21ca

Désignation des biens :

➤ LOT NUMERO 16 :

Au 3ème étage, à gauche, sur cour, un APPARTEMENT comprenant :
entrée, cuisine, deux pièces, W.C., cabinet.

Au sous-sol, une cave portant le numéro 16.

Et les 33/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes
générales.

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de
division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant
en dépendre.

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

FACE ANNULEE

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal de description dressé par Maître Charles PONCET, Commissaire de Justice au sein de la SELAS CHARLES PONCET HUISSIER DE JUSTICE, Commissaires de Justice à PARIS (2ème), le 19 mars 2025, joint en annexe.

Il résulte dudit procès-verbal que les biens sont occupés.

2. d'un dossier de diagnostic technique établi par la société ARIANE ENVIRONNEMENT le 19 mars 2025 joint en annexe, à savoir :
 - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
 - le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
 - l'état de l'installation intérieure de gaz,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
 - le diagnostic de performance énergétique,
 - le constat de risque d'exposition au plomb,
 - le certificat de superficie de la partie privative : **36,52 m²**,
 - l'état des risques et pollutions.
3. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD, Géomètre-Expert, lesquels seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.

FACE ANNULEE

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 750		Commune : 115 PARIS 15		TRES : 028		Numéro communal : K03600																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MDB4SR								Né(e) le 20/06/1969		A 92 ISSY-LES-MOULINEAUX														
Nom : EL MAGHFOUR										Prénom : NATHALIE ODILE																
Adresse : CHRS BELLEVILLE 45 RUE REBEVAL										75019 PARIS																
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés										Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Code Rvodi	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eyal	AF	Nat bc	Cat	RC Com Imposable	Coil	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OMI	Coef	RC TEOM	
10	AR	49		171	5469	A	01	03	04001	751150107124	115A	C	H	AP	5	2972								P		2 972
10	AR	49		171	5469	A	01	03	04002	751151323732	115A	C	H	DA	5	125								P		125
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale																
3 097 euro(s)										0 euro(s)																
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu imposable pour la part communale																
3 097 euro(s)										3 097 euro(s)																

Propriété(s) non bâtie(s)																							
Désignation des propriétés										Évaluation													
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Code Rvodi	Adresse	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coil	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles	
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													
0										0													
Revenu exonéré										Revenu exonéré													
0										0													
Total de la part communale										Total de la part additionnelle													
Revenu imposable										Revenu imposable													

FACE ANNULEE

OBSERVATIONS

L'ensemble immobilier 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 DETROYE, Notaire à PARIS, le 14 mars 1952 dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de LA SEINE, le 19 avril 1952 Volume 4958 numéro 2963.
- d'un modificatif de l'état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître LE BRUN, Notaire à SAINT-GERMAIN EN LAYE, le 13 novembre 2023 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 7 décembre 2023 Volume B214P02 2023P numéro 36948.

Ledit état descriptif de division, le règlement de copropriété et le modificatif susvisés 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.

FACE ANNULEE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL MAGHFOUR pour les avoir acquis :

- en nue-propriété à hauteur de la moitié à la suite du décès de son père, Monsieur Mohammed KANNA né le 11 mai 1936 à KHEMISSET (MAROC), survenu le 16 août 2007 à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES aux termes de l'attestation après-décès reçue par Maître Christine BOUTHIER le 8 janvier 2008 publiée au service de la publicité foncière de Paris 2 le 22 février 2008 volume 2008P numéro 1349, Madame Raymonde Georgette HURPY, conjoint survivant propriétaire de la moitié du bien commun, ayant opté pour l'usufruit des biens composant la succession.
- en pleine propriété en totalité suite au décès de Madame Raymonde Georgette HURPY née le 17 février 1934 à PARIS (75015), survenu le 27 juillet 2009 à Paris 14^{ème} arrondissement, aux termes de l'attestation après décès reçue le 29 décembre 2009 par Maître Christine BOUTHIER publiée au service de la publicité foncière de Paris 2 le 8 février 2010 volume 2010P numéro 784.

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur Mohammed KANNA et son épouse Madame Raymonde Georgette KANNA-HURPY, pour les avoir acquis au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur André Joseph BUCHY, hôtelier économe, né à NEUWILLER LES SAVERNES (Bas Rhin), le 21 février 1925, et Madame Claudette Christiane Charlotte VARENNES, son épouse, née à TOURS (Indre et Loire), le 24 février 1940, demeurant ensemble à PARIS (75015), 171 boulevard Lefebvre, aux termes d'un acte reçu par Maître CORPECHOT, Notaire à PARIS, le 6 novembre 1969.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 87.000 Francs payés comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de LA SEINE, le 2 janvier 1970, volume 12136, numéro 22.

FACE ANNULEE

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, 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, 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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

FACE ANNULEE

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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

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 :

10.680,00 €

(DIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS)

Fait à PARIS,
Le 29 avril 2025

Maître Eric SIMONNET
Membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS
Avocat au Barreau de PARIS



ES

FACE ANNULEE

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
c/ EL MAGHFOUR

IMMEUBLE : 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
Lot numéro 16

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 19 JUIN 2025 à 10 HEURES

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE 29 avril

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

A comparu Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75015), 171 Boulevard Lefebvre, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du procès-verbal dressé par Maître Charles PONCET, Commissaire de Justice à PARIS (75002), en date du 19 mars 2025.

Et Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

EXPEDITION



**CHARLES
PONCET**
HUISSIER DE JUSTICE

Société d'exercice libéral par actions simplifiée

64 rue Tiquetonne
75002 PARIS

Tel : 01 42 61 76 45

Mail : contact@huissier-poncet-paris.com
Web : huissier-poncet-paris.com

Compétence nationale en matière de constats

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-NEUF MARS à 14 HEURES.

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 171 BOULEVARD LEFEBVRE à PARIS (75015), représenté par son syndic en exercice le CABINET N & H'IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital social de 100 000 €, dont le siège social est situé au 48 AU 50 48 RUE SINGER 75016 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 423 828 904, agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice domicilié ès qualités audit siège ;

QUI M'A EXPOSÉ :

Que la requérante est créancière Madame EL MAGHFOUR Nathalie Odile, née KANNA, le 20/06/1969 à ISSY LES MOULINEAUX, demeurant CHRS BELLEVILLE 45 rue Rebeval à PARIS (75019) ;

Que suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 3 mars 2025 par acte de mon ministère, il y a lieu de dresser procès-verbal de description d'un bien immobilier sis :

**171 boulevard Lefebvre – 75015 PARIS
Cadastré section AR n° 49 – Lot n° 16**

Qu'il me requiert à cette fin ;

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION,

Je, Charles PONCET, Commissaire de Justice associé de la SELAS CHARLES PONCET HUISSIER DE JUSTICE, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de PARIS 2^{ème} arrondissement, 64 rue Tiquetonne, soussigné ;

FACE ANNULEE

ME SUIS RENDU :

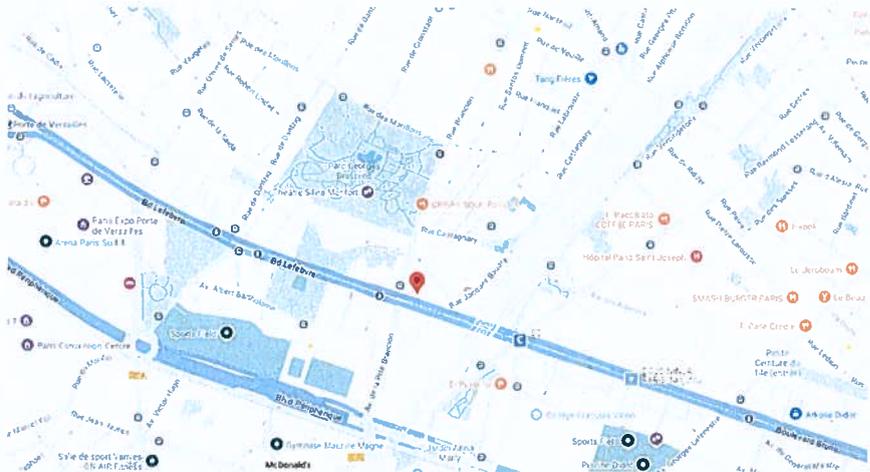
Au 171 boulevard Lefebvre à PARIS 15^{ème}, et là étant, en présence de :

- Monsieur Rui RIBEIRO, Diagnostiqueur ARIANE ENVIRONNEMENT
- Monsieur Florian MINOT, Serrurier
- Monsieur Didier ADENOT, Témoin
- Monsieur Patrick POMMERET, Témoin

J'AI VU, VÉRIFIÉ ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

Situation de l'immeuble

L'immeuble se situe dans le sud du 15^{ème} arrondissement, à proximité de la porte de Vanves.



L'état de ravalement des façades de l'immeuble est bon.

Le syndic de copropriété est le **CABINET N & H IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital social de 100 000 €, dont le siège social est situé au 48 AU 50 48 RUE SINGER 75016 PARIS, L'immeuble est une construction d'avant 1949.

FACE ANNULÉE

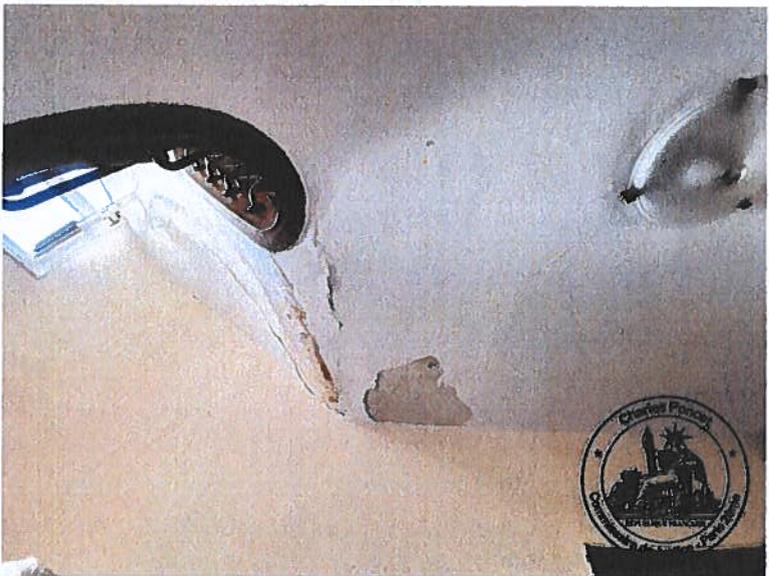
Façade



Parties communes



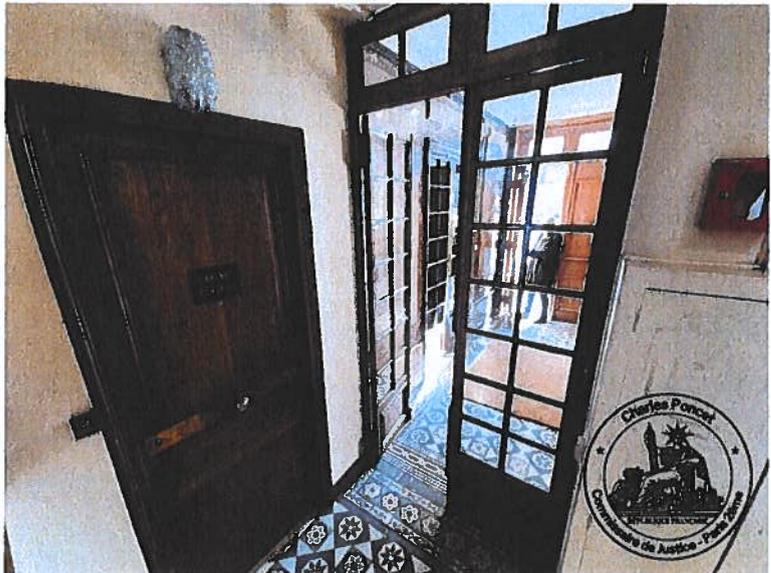
FACE ANNULEE



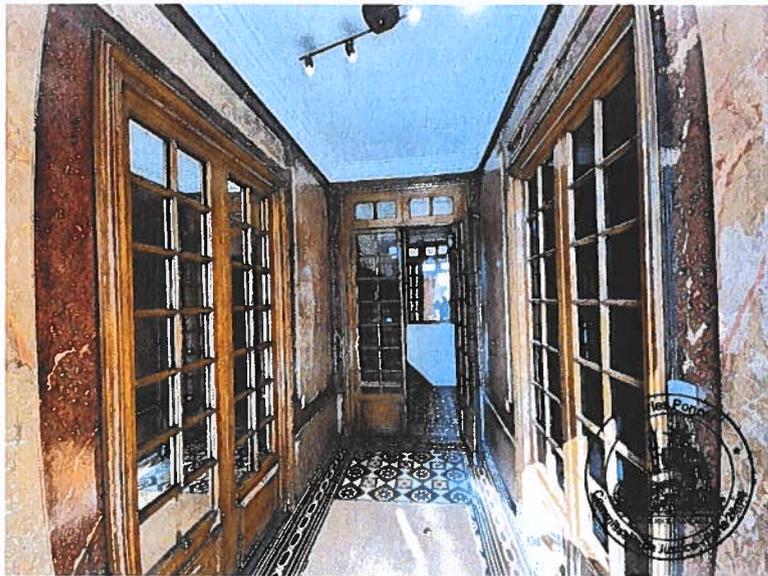
FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



Lot n° 16

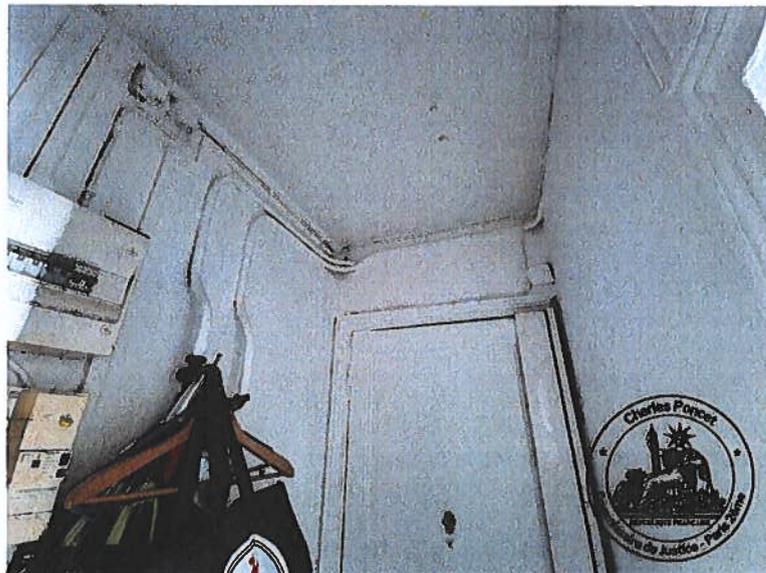
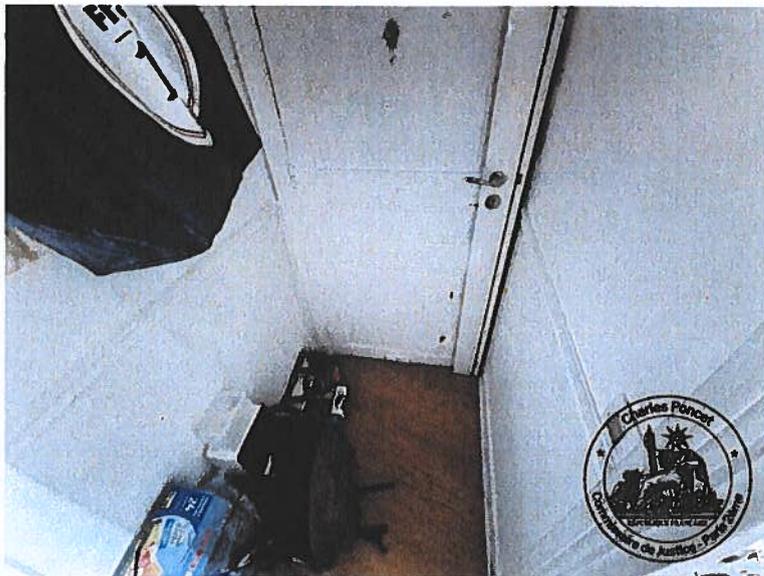
L'appartement se situe au troisième étage, porte à gauche.

Cet appartement est occupé par le fils de Madame El MAGHFOUR, Monsieur VAUTIER, et sa compagne, avec leur enfant. Il n'existe pas de contrat de bail. Ils sont présents lors de mes opérations.



FACE ANNULEE

On accède à l'appartement par une porte en bois équipée d'une serrure bandeau multipoints de fermeture. Au sol, le parquet stratifié est en mauvais état général. Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état général correct et le plafond est peint en blanc en bon état général. Je note la présence dans l'entrée d'un éclairage au plafond. Dans cette pièce se trouve également le tableau électrique, le disjoncteur et le compteurs de gaz et électricité.

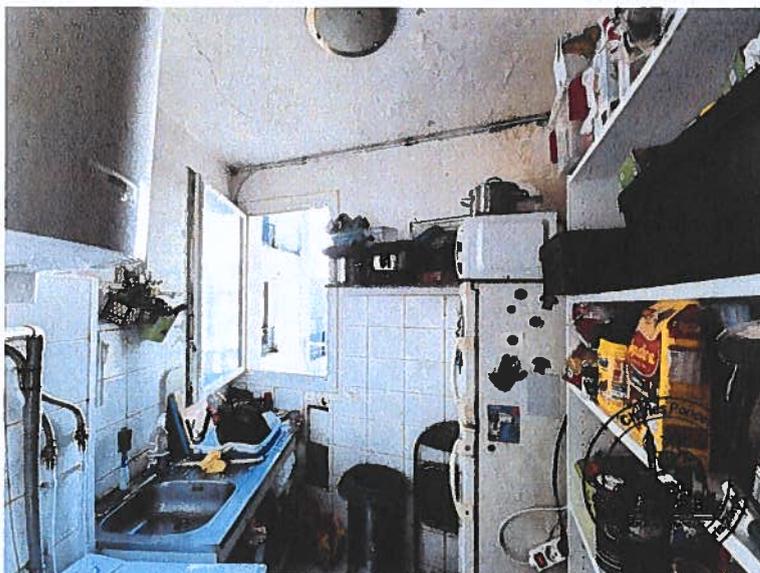
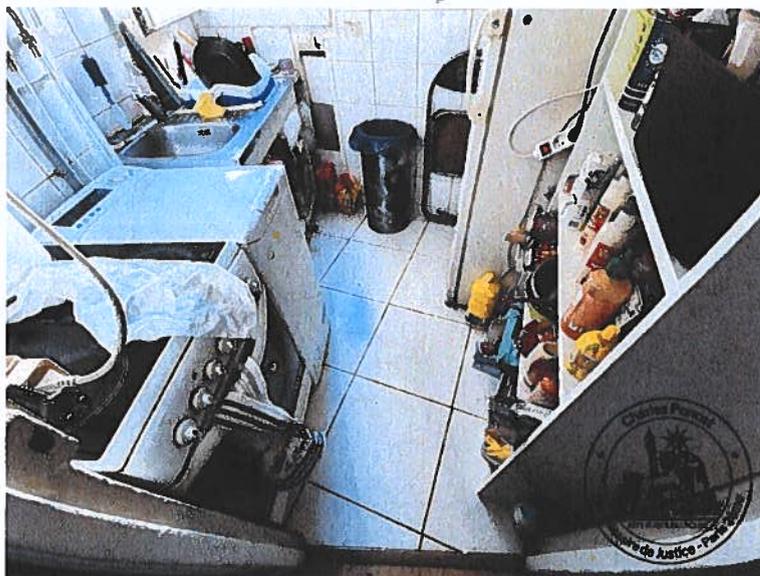


FACE ANNULEE



FACE ANNULEE

À gauche, dans l'entrée, se trouve une cuisine à laquelle on accède par une baie libre. Le sol est recouvert de carrelage de couleur blanche montrant quelques éclats. Les murs sont carrelés en partie basse et peints en couleur blanche en mauvais état en partie haute. Le plafond présente des traces d'un dégât des eaux, tout comme le mur de façade. Je constate que cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC sale donnant sur la cour de l'immeuble. Dans cette pièce se trouve un ballon d'eau chaude de marque Altec, un évier un bac et un égouttoir en inox alimenté par un robinet mitigeur, un plafonnier lumineux.



FACE ANNULEE



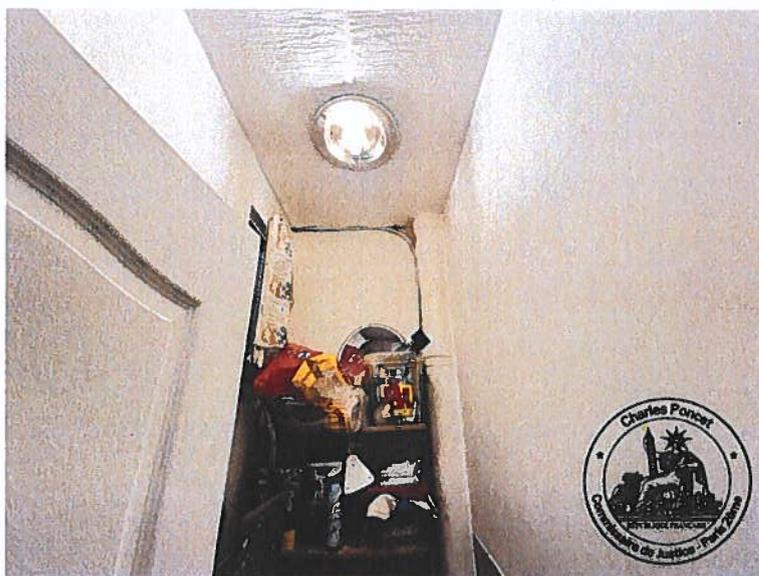
FACE ANNULEE



Deuxième porte à gauche dans la circulation, un cabinet de toilette auquel on accède par une porte à panneaux avec poignée en inox. Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur marron en bon état. Je relève la présence d'un trou au pied de la colonne de l'immeuble. Les murs sont carrelés en partie basse de couleur beige et peints en blanc en partie haute. Le plafond est également peint en blanc sur des dalles de polystyrène. Je constate la présence d'un éclairage en plafond, d'une petite fenêtre donnant sur la cuisine et d'un WC.



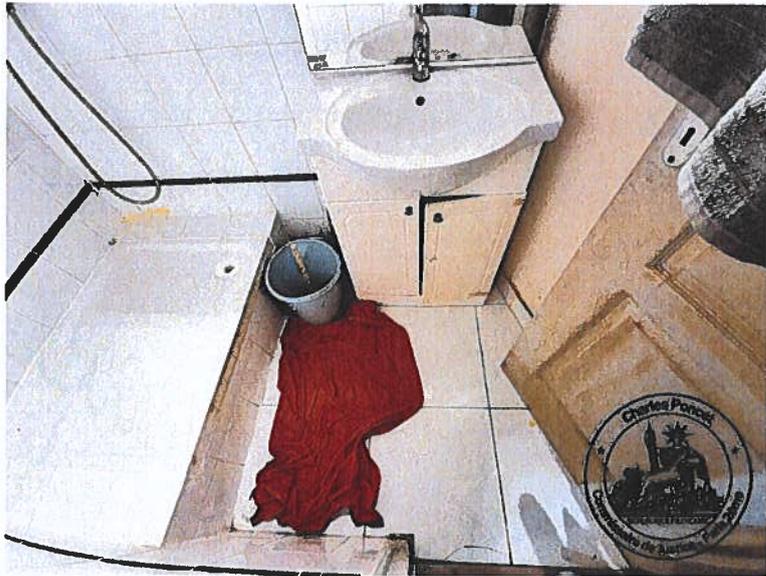
FACE ANNULEE



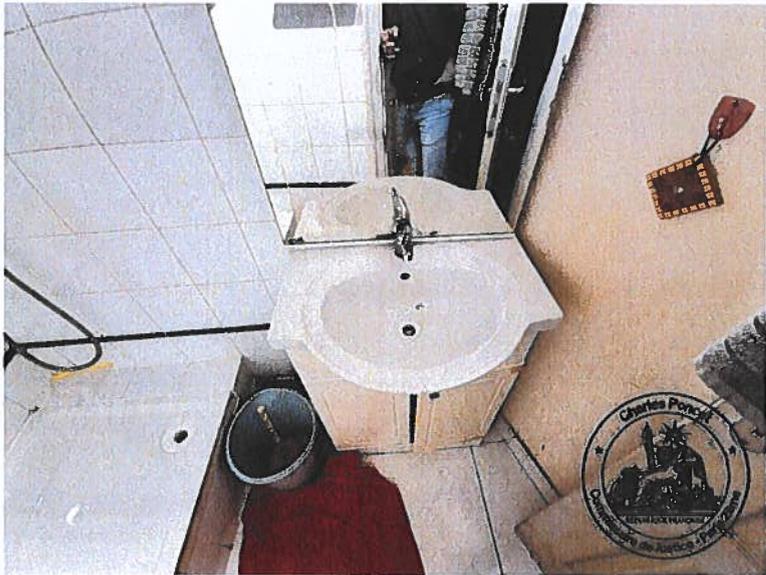
On accède à une salle de douche située dans la circulation, en face de la porte palière, par une porte à panneaux peints de couleur blanche. Le sol carrelé montre un carreau cassé à l'entrée. Les murs sont carrelés de couleur blanche en partie basse et peints en beige en partie haute. Le plafond est également peint de couleur blanche.

Je constate la présence de moisissures essuyées sur le plafond de la pièce ainsi que sur les joints de la douche. Dans cette pièce se trouve un receveur de douche émaillé de couleur blanche alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur flexible et douchette. Face à la porte d'accès se trouve un lavabo émaillé de couleur blanche avec robinet mitigeur surmonté d'un miroir et d'un éclairage en applique. Au-dessous se trouve un placard deux portes.

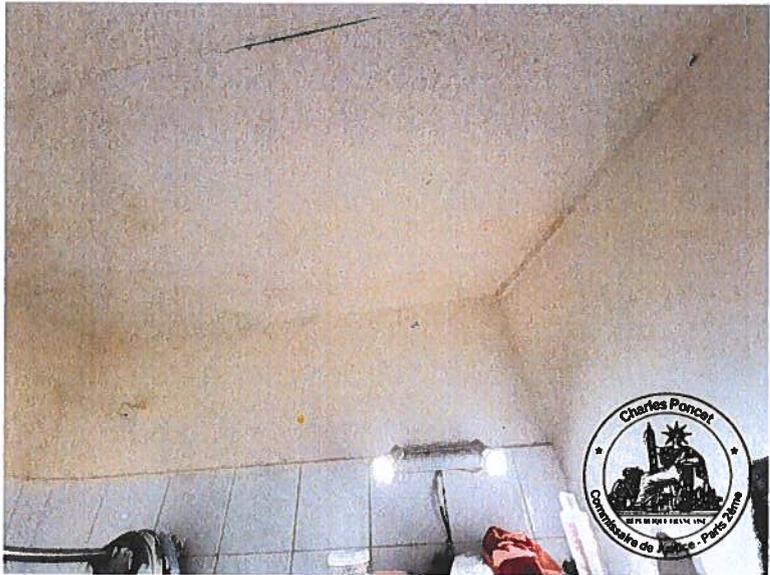
FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



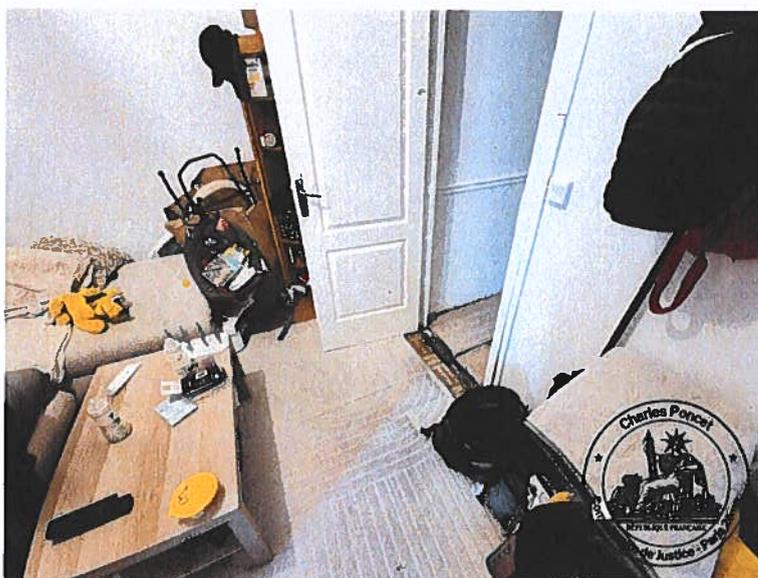
FACE ANNULEE



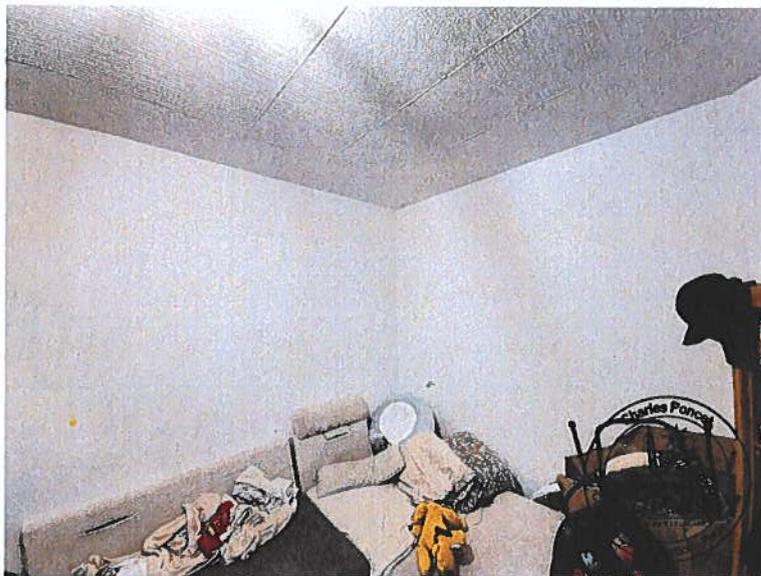
FACE ANNULEE

On accède au séjour par une porte à panneaux peinte de couleur blanche avec poignée en inox. Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié qui est dégradé à l'entrée de la pièce. Les murs sont peints de couleur blanche en bon état, ainsi que le plafond qui est recouvert de dalles isolantes.

Je constate également la présence d'une ampoule électrique en plafond.



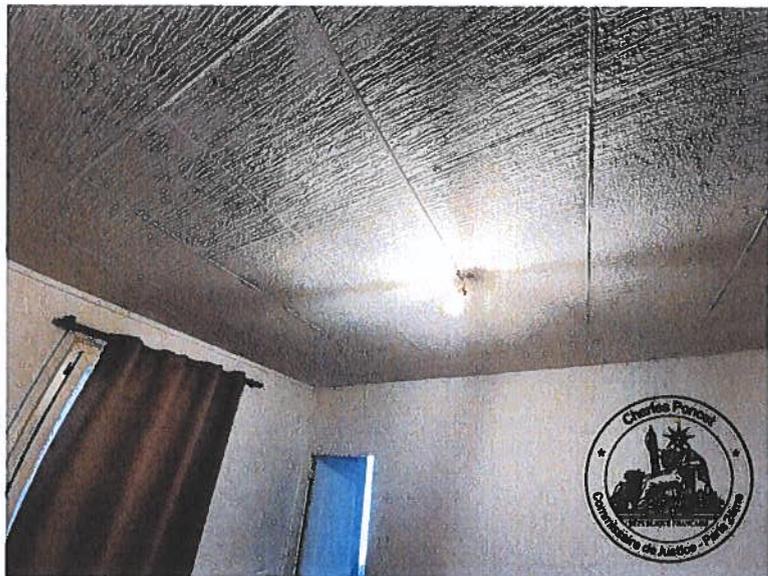
FACE ANNULEE



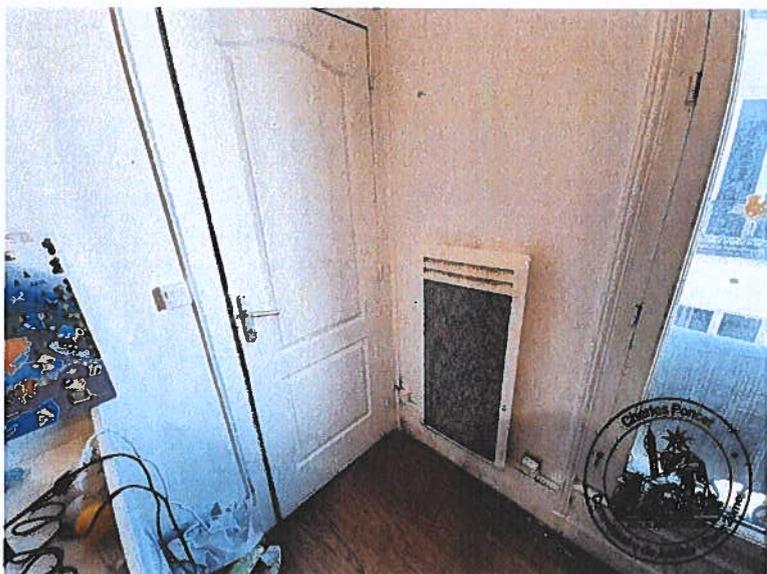
Je relève la présence de développements de moisissures à proximité de la fenêtre sur le mur de façade et d'une tache jaune sur le mur opposé au mur de façade. Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC à double battant donnant sur la cour et chauffée par un convecteur électrique.



FACE ANNULEE



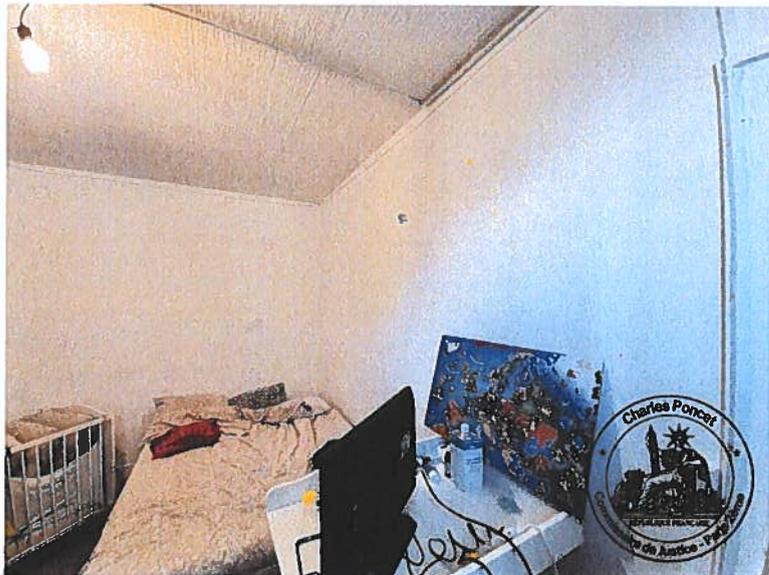
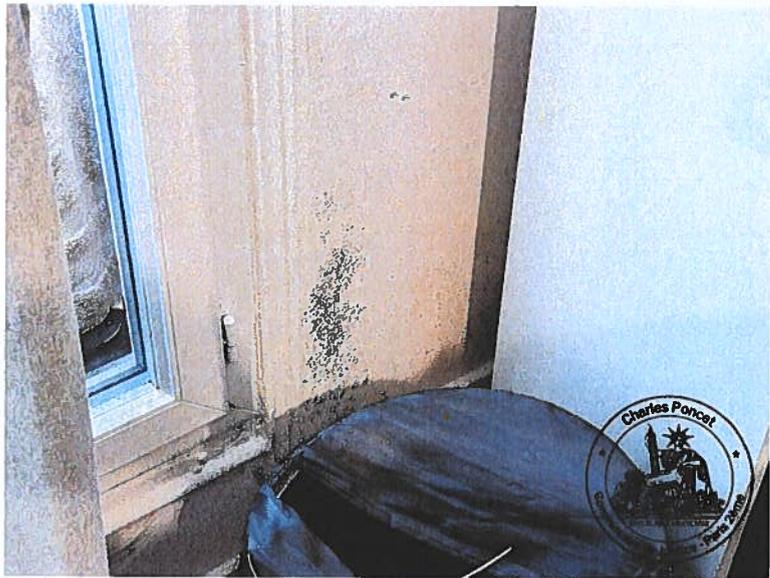
On accède à la chambre par une porte à panneaux peinte de couleur blanche. Le sol de la pièce est recouvert d'un parquet stratifié en état général d'usage. Les murs sont peints de couleur blanche en état correct. Je note cependant la présence de développement de moisissures sur le mur de façade et sur le pignon situé à droite de celui-ci. Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène et peint de couleur blanche. Cette pièce est éclairée par une croisée à double battant en PVC donnant sur la cour et chauffée par un convecteur électrique. L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule électrique en plafond.



FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



FACE ANNULEE



Certificat de superficie n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



Résultat du repérage

Date du repérage : **19/03/2025**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Liste des pièces non visitées : **Cave (Absence de clef est non localisée)**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Poncet**
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	4.44	4.44	
Couloir	3.89	3.89	
W.C	1.11	1.11	
Salon	12.27	12.27	
Chambre	12.42	12.42	
Salle d'eau	2.19	2.19	

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

Surface loi Carrez totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)

Fait à VILLEMOMBLE, le 19/03/2025

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Développement
 10 rue de la République - 93000 Le Blanc-Mesnil
 01 48 38 11 22
 01 48 38 11 23

FACE ANNULEE

Je termine mes opérations à 15 heures 30.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal sur 24 pages pour servir et valoir ce que de droit.



FACE ANNULEE

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
c/ EL MAGHFOUR

IMMEUBLE : 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
Lot numéro 16

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 19 JUIN 2025 à 10 HEURES

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE 29 août

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

A comparu Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75015), 171 Boulevard Lefebvre, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du dossier de diagnostics immobiliers établi par la société ARIANE ENVIRONNEMENT en date du 19 mars 2025, à savoir :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le certificat de superficie de la partie privative : 36,52 m²,
- l'état des risques et pollutions.

Et Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

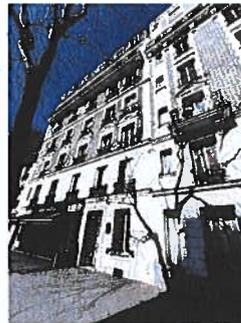


FACE ANNULEE



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Date du repérage : 19/03/2025



<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ...Paris Adresse :171, boulevard Lefebvre Commune :75015 PARIS 15 Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49</p> <p>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave</p> <p>Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile Adresse :171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15</p>									
<p>Objet de la mission :</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz</td> <td></td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<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"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité								
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<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									

FACE ANNULEE



Résumé de l'expertise n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337

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 : 171, boulevard Lefebvre Commune : 75015 PARIS 15 Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave Périmètre de repérage : Ensemble des parties privées</p>

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence 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.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. (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	Voir ERP
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 393 12 F <small>kWh/m²/an</small> <small>kg CO₂/m²/an</small> </div> Estimation des coûts annuels : entre 1 140 € et 1 570 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2575E1105443C
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 36,52 m² Superficie habitable totale : 36,52 m²

FACE ANNULEE



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Date du repérage : 19/03/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

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'habitabilité 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 : Paris Adresse : 171, boulevard Lefebvre Commune : 75015 PARIS 15 Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile Adresse : 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET Adresse : 64, rue de Tiquetonne 75002 PARIS 02	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 : 36,52 m ² (trente-six mètres carrés cinquante-deux) Surface au sol totale : 36,52 m ² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)	

FACE ANNULEE

Certificat de superficie n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337**Résultat du repérage**

Date du repérage : **19/03/2025**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Cave (Absence de clef est non localisée)
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Poncet

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	4.64	4.64	
Cuisine	3.89	3.89	
W.C	1.11	1.11	
Séjour	12.27	12.27	
Chambre	12.42	12.42	
Salle d'eau	2.19	2.19	

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

Surface loi Carrez totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/03/2025**Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
SARL CAPS
16 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
ariane.environnement@orange.fr
RCS BOBIGNY 432 900 292
CODE NAF 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe

FACE ANNULEE

Certificat de superficie n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



FACE ANNULEE



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 : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Date du repérage : 19/03/2025

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'amianté dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 171, boulevard Lefebvre Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Étage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave Code postal, ville : ... 75015 PARIS 15 Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Type de logement : Appartement
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 EL-MAGHFOUR Nathalie Odile Adresse : 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET Adresse : 64, rue de Tiquetonne 75002 PARIS 02

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) autorisée(s) 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 : DTI2094
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 : 19/03/2025, remis au propriétaire le 19/03/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages

FACE ANNULEE

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
Cave	Toutes	Absence de clef est non localisée

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

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 :

FACE ANNULEE

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 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	-	

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (matériau sandwich)
	Entourage de poteaux (carton/plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Ganes et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Ganes et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebochage
	Joint (traverse)
Vide-ordures	Joint (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumées en amiante-ciment

FACE ANNULEE

Constat de repérage Amiante n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337**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 repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Entrée,
Cuisine,
W.C,**

**Séjour,
Chambre,
Salle d'eau**

Localisation	Description
Cuisine	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plinthes Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre Substrat : PVC hulserie porte A Substrat : bois Revêtement : peinture
Entrée	Sol Substrat : Parquet Mur A, B, C, D, E, F Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : polystyrène Plinthes Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte 1 A Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte 2 B Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte 3 D Substrat : bois Revêtement : peinture
W.C	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plinthes Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre Substrat : PVC porte A Substrat : bois Revêtement : peinture
Séjour	Sol Substrat : Parquet Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : polystyrène Plinthes Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre Substrat : PVC porte A Substrat : bois Revêtement : peinture garde-corps Substrat : Métal et bois Revêtement : Peinture Allège fenêtre Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
Chambre	Sol Substrat : Parquet Mur A, B, C, D, E Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : polystyrène Plinthes Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre Substrat : PVC porte A Substrat : bois Revêtement : peinture Allège fenêtre Substrat : plâtre Revêtement : Peinture garde-corps Substrat : Métal et bois Revêtement : Peinture
Salle d'eau	Sol Substrat : Carrelage Mur A, B, C, D, E Substrat : plâtre Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : polystyrène Plinthes Substrat : bois Revêtement : peinture porte A 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
Eléments 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 : 19/03/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/03/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 30
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Me Poncet

FACE ANNULEE

Constat de repérage Amiante n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337**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, 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 Boursière - Porte I - Rue de La Boursière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à VILLEMOMBLE, le 19/03/2025

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement
SAS au capital de 10000€
16 Avenue de Fredy 92350 VILLEMOMBLE
ARIANE.ENVIRONNEMENT@HOTMAIL.FR
RCS BOBIGNY 432 900 202
CODE NAF 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
SAS au capital de 10000€
16 Avenue de Fredy 92350 VILLEMOMBLE
ARIANE.ENVIRONNEMENT@HOTMAIL.FR
RCS BOBIGNY 432 900 202
CODE NAF 7120B

FACE ANNULEE

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337****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.

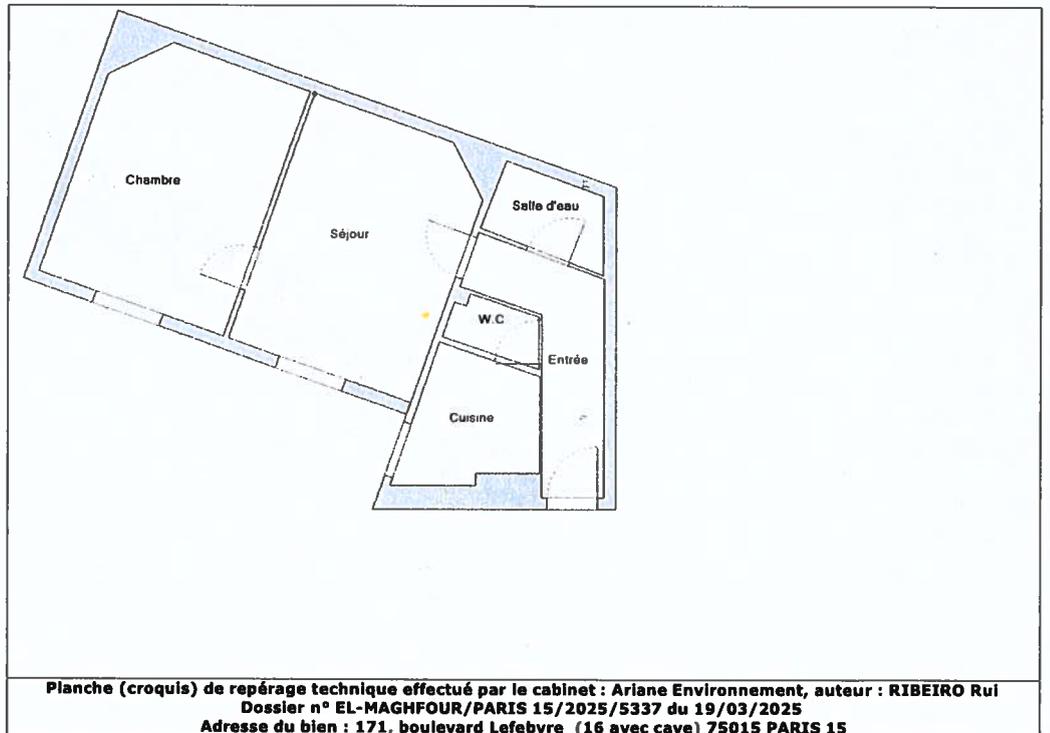
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

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**

FACE ANNULEE

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

FACE ANNULEE

Constat de repérage Amiante n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile Adresse du bien : 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		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.

FACE ANNULEE

Constat de repérage Amiante n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337

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 risque est probable ou avéré ;
- 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 effectué 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.

FACE ANNULEE

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'empoùssièrement 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'empoùssièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoùssièrement 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'empoùssièrement 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'empoùssièrement 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'empoùssièrement 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'empoùssièrement 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'empoùssièrement 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

1. **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.

2. **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.

3. **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'empoùssièrement 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

FACE ANNULEE

a) Dangérosité 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 calonifugée 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 n° 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

FACE ANNULEE

Constat de repérage Amiante n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



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 liés 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.sinoe.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 liés 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

FACE ANNULEE



Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 19/03/2025

Adresse du bien immobilier Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Paris Adresse : 171, boulevard Lefebvre Commune : 75015 PARIS 15 Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave	Donneur d'ordre / Propriétaire : Donneur d'ordre : CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET 64, rue de Tiquetonne 75002 PARIS 02 Propriétaire : Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
---	---

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 :		Le propriétaire	
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 : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

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	62	12	40	4	4	2
%	100	19.4 %	64.6 %	6.5 %	6.5 %	3.2 %

FACE ANNULEE

Constat de risque d'exposition au plomb n° EL-
MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par RIBEIRO Rui le 19/03/2025 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.



Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

FACE ANNULEE

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	6
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	9
6.1 Classement des unités de diagnostic	9
6.2 Recommandations au propriétaire	9
6.3 Commentaires	10
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	10
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	10
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	11
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	11
8.1 Textes de référence	11
8.2 Ressources documentaires	12
9. Annexes	12
9.1 Notice d'Information	12
9.2 Illustrations	13
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	13

Nombre de pages de rapport : 13

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

FACE ANNULEE

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 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	19/03/2025	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	101	19/03/2025	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.

FACE ANNULEE

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	171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
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	Etage 3; Porte Gauche Lot numéro 16 avec cave, Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	19/03/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

**Entrée,
Cuisine,
W.C,**

**Séjour,
Chambre,
Salle d'eau**

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

Cave (Absence de clef est non localisée)

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 minium 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.

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

Constat de risque d'exposition au plomb n° EL-
MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Entrée	11	1 (9 %)	10 (91 %)	-	-	-
Cuisine	11	2 (18 %)	9 (82 %)	-	-	-
W.C	9	2 (22 %)	7 (78 %)	-	-	-
Séjour	11	3 (27.3 %)	3 (27.4 %)	2 (18.2 %)	2 (18.2 %)	1 (9.1 %)
Chambre	12	3 (25 %)	5 (42 %)	1 (8 %)	2 (17 %)	1 (8 %)
Salle d'eau	8	1 (12.5 %)	6 (75 %)	1 (12.5 %)	-	-
TOTAL	62	12 (19.4 %)	40 (64.6 %)	4 (6.5 %)	4 (6.5 %)	2 (3.2 %)

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/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
3					partie haute (> 1m)	0.05			
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.05		0	
5					partie haute (> 1m)	0.01			
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.01		0	
7					partie haute (> 1m)	0.04			
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.04		0	
9					partie haute (> 1m)	0.01			
10	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
11					partie haute (> 1m)	0.08			
12	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
13					partie haute (> 1m)	0.03			
-		Plafond	Plâtre	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
14		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0.05		0	
15					mesure 2	0.04			
16	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie mobile	0.08		0	
17					huisserie	0.08			
18	B	Porte 2	Bois	Peinture	partie mobile	0.03		0	
19					huisserie	0.04			
20	D	Porte 3	bois	peinture	partie mobile	0.04		0	
21					huisserie	0.05			

Cuisine

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/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
22	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
23					partie haute (> 1m)	0.1			
24	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.05		0	
25					partie haute (> 1m)	0.02			
26	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.05		0	
27					partie haute (> 1m)	0.01			
28	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.09		0	
29					partie haute (> 1m)	0.07			
30	E	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
31					partie haute (> 1m)	0			
32	F	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
33					partie haute (> 1m)	0.07			
34		Plafond	plâtre	peinture	mesure 1	0.09		0	
35					mesure 2	0.01			
36		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	0		0	
37					mesure 2	0.09			
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
38	A	huisserie porte	bois	peinture	mesure 1	0.01		0	
39					mesure 2	0.02			

W.C

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/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
40	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.05		0	
41					partie haute (> 1m)	0.07			
42	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	
43					partie haute (> 1m)	0.01			
44	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.08		0	

FACE ANNULEE

Constat de risque d'exposition au plomb n° EL-
MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
45					partie haute (> 1m)	0			
46	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.07		0	
47					partie haute (> 1m)	0.09			
48		Plafond	plâtre	peinture	mesure 1	0.09		0	
49					mesure 2	0.05			
50					mesure 1	0.05			
51		Pinthes	bois	peinture	mesure 2	0.05		0	
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
52	A	porte	bois	peinture	partie mobile	0.04			
53					huisserie	0.06		0	

Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 9.1 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
54	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
55					partie haute (> 1m)	0.06			
56					mesure 3 (> 1m)	0.04			
57	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	5.5	Non dégradé	1	
58					partie basse (< 1m)	0.06			
59	C	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0.01		0	
60					mesure 3 (> 1m)	0.09			
61					partie basse (< 1m)	0.03			
62	D	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
63					mesure 3 (> 1m)	0.09			
-		Plafond	plâtre	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
64		Pinthes	bois	peinture	mesure 1	5.1	Dégradé (Ecaillage)		
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
65	A	porte	bois	peinture	partie mobile	0.02	Non dégradé	1	
66					huisserie	9.7			
67		garde-corps	Métal et bois	Peinture	mesure 1	2.3	Etat d'usage (Traces de chocs)	2	
68		Allège fenêtre	plâtre	Peinture	mesure 1	14	Etat d'usage (Traces de chocs)	2	

Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 1 soit 8 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
69					partie basse (< 1m)	0.04			
70	A	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0.04		0	
71					mesure 3 (> 1m)	0.08			
72	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	5.2	Etat d'usage (Traces de chocs)	2	
73					partie basse (< 1m)	0.03			
74	C	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0.02		0	
75					mesure 3 (> 1m)	0.09			
76					partie basse (< 1m)	0.09			
77	D	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0.02		0	
78					mesure 3 (> 1m)	0.1			
79					partie basse (< 1m)	0.02			
80	E	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0.06		0	
81					mesure 3 (> 1m)	0.02			
-		Plafond	plâtre	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
82		Pinthes	bois	peinture	mesure 1	5.1	Non dégradé	1	
-		Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
83	A	porte	bois	peinture	partie mobile	0.03		0	
84					huisserie	0.05			
85		Allège fenêtre	plâtre	Peinture	mesure 1	15	Dégradé (Ecaillage)		
86		garde-corps	Métal et bois	Peinture	mesure 1	2.3	Etat d'usage (Traces de chocs)	2	

Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - 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
87	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.09		0	
88					partie haute (> 1m)	0.05			
89	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.06		0	
90					partie haute (> 1m)	0.05			
91	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
92					partie haute (> 1m)	0.04			
93	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.01		0	
94					partie haute (> 1m)	0.1			
95	E	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0.03		0	
96					partie haute (> 1m)	0.02			
-		Plafond	plâtre	polystyrène	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
97		Pinthes	bois	peinture	mesure 1	0		0	
98					mesure 2	0			
99	A	porte	bois	peinture	partie mobile	0.03	Non dégradé	1	
100					huisserie	6.3			

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

FACE ANNULEE



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	62	12	40	4	4	2
%	100	19.4 %	64.6 %	6.5 %	6.5 %	3.2 %

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 a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic et en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

FACE ANNULEE

Dans le cas d'une 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 (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 18/03/2026).

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Me Poncet

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

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)**

FACE ANNULEE

Constat de risque d'exposition au plomb n° EL-
MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



Fait à VILLEMOMBLE, le 19/03/2025

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement

SARL CREP
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY 452 900 202
CODE NAF : 7120B

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 ;

FACE ANNULEE

- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, 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 «Satumisme»)
- **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 écaillés 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'écaillent ou se dégradent. **Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :**

FACE ANNULEE

Constat de risque d'exposition au plomb n° EL-
MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



- 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 du 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.

FACE ANNULEE



Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 19/03/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Temps passé sur site : 01 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : Paris

Adresse : 171, boulevard Lefebvre

Commune : 75015 PARIS 15

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave

..... Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Présence de traitements antérieurs contre les termites

Présence de termites dans le bâtiment

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... Néant

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... Habitation (partie privative d'immeuble)

..... Ensemble des parties privatives

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:

75015 PARIS-15E--ARRONDISSEMENT (Information au 04/11/2024)

Niveau d'infestation Inconnu Arrêté préfectoral Liste des arrêtés 21-mars-03 - Arrêté préfectoral -

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile

Adresse : 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15

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

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre

Nom et prénom : CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET

Adresse : 64, rue de Tiquetonne

75002 PARIS 02

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 DTI2094 délivrée par : DEKRA Certification, le 13/12/2022

FACE ANNULEE

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

Liste des pièces visitées :

**Entrée,
Cuisine,
W.C,**

**Séjour,
Chambre,
Salle d'eau**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 1 - A - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 2 - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte 3 - D - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E, F - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	huisserie porte - A - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
W.C	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	porte - A - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	porte - A - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	garde-corps - Métal et bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Allège fenêtre - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	porte - A - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Allège fenêtre - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D, E - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	porte - A - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

FACE ANNULEE

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L 126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Cave (Absence de clef est non localisée)

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Cave	Toutes	Absence de clef est non localisée

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

FACE ANNULEE

Etat relatif à la présence de termites n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337



H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Me Poncet

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : 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)

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
SARL CPEE
16 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
entreprise environnementale normale à
RCS BOISSEZ SAS 900 202
CODE NAJ 71208

FACE ANNULEE

Etat relatif à la présence de termites n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337



Visite effectuée le **19/03/2025**.
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/03/2025**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
SASU CPEE
16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
ariane.environnement@hotmai.fr
RCS BOBIGNY 432 800 282
CODE NAF 7120B

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

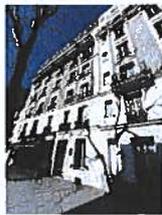
Aucun document n'a été mis en annexe

FACE ANNULEE

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2575E1105443C**
 Etabli le : **31/03/2025**
 Valable jusqu'au : **30/03/2035**

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>

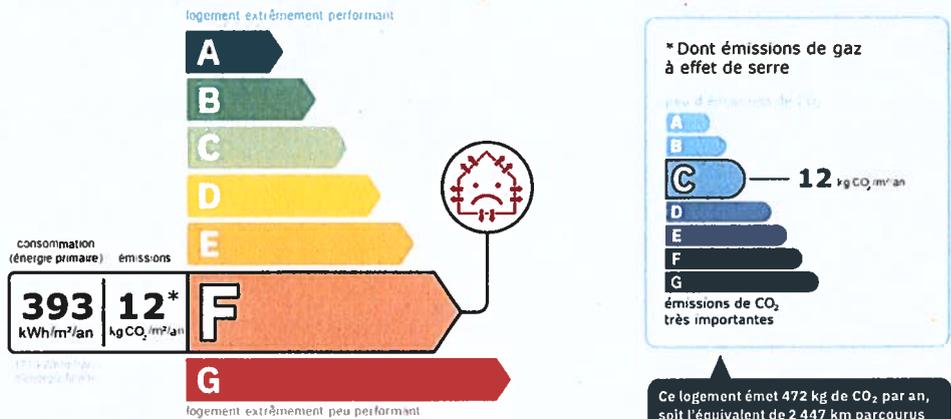


Adresse **171, boulevard Lefebvre
 75015 PARIS 15**
 Etage 3; Porte Gauche, N° de lot: 16 avec cave

Type de bien : **Appartement**
 Année de construction : **Avant 1948**
 Surface de référence : **36.52 m²**

Propriétaire : **Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile**
 Adresse **171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15**

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

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 **1 140 €** et **1 570 €** 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

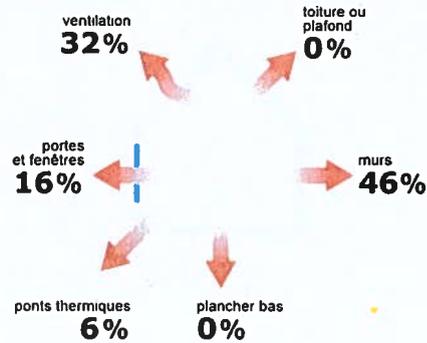
Diagnosticteur **RIBEIRO Rui**
 Email : ariane.environnement@hotmail.fr
 N° de certification : **DTI2094**
 Organisme de certification : **DEKRA Certification**



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre de la réglementation relative à la protection des données (RGPD), Ariane Environnement vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans le cadre de la loi sur l'accès à l'information de l'Etat (LAIP) et sont destinées à être utilisées par les services de l'Etat. Ces données sont stockées sur les serveurs de l'Etat. Elles sont destinées à être utilisées par les services de l'Etat. Elles sont destinées à être utilisées par les services de l'Etat. Elles sont destinées à être utilisées par les services de l'Etat.

FACE ANNULEE

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)*



INSUFFISANT

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

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

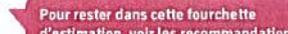


chauffage au bois

*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).

FACE ANNULEE

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	⚡ Electrique	10 796 (4 694 é.f.)	entre 860 € et 1 170 €	 75 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 424 (1 489 é.f.)	entre 270 € et 380 €	 24 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	159 (69 é.f.)	entre 10 € et 20 €	1 %
 auxiliaires				0 %
énergie totale pour les usages recensés :		14 379 kWh (6 252 kWh é.f.)	entre 1 140 € et 1 570 € 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 84ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

▲ 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....

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 -19% sur votre facture **soit -237€ 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 → 84ℓ/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

34ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -94€ 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

FACE ANNULEE

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé	
— Plancher bas	Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
^ Toiture/plafond	Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
.. Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 18 mm	moyenne
	Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 18 mm	
	Porte(s) bois opaque pleine	

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

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 légionnelle (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	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 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.

FACE ANNULEE

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 : 4000 à 6000€

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.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 7900 à 11800€

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	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

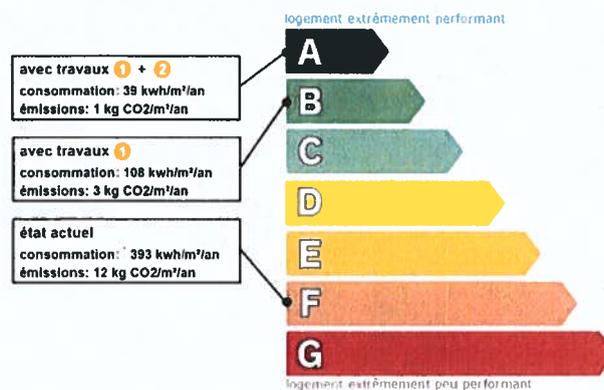
Commentaires :

Néant

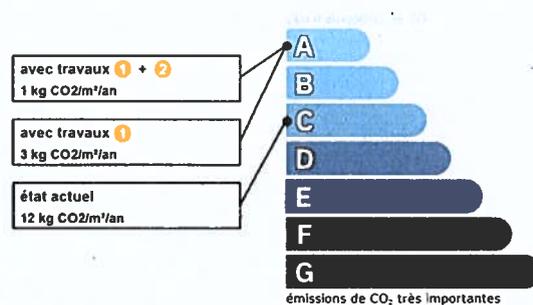
FACE ANNULEE

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/aldes>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Énergie
Solidarité
Environnement



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.

FACE ANNULEE

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 Diagnostica v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : **EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337** Néant
Date de visite du bien : **19/03/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49**
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.

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	75 Paris
Altitude	📏 Donnée en ligne	65 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	36.52 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.65 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Surface du mur	📍 Observé / mesuré	12,14 m²
Type d'adjacence	📍 Observé / mesuré	l'extérieur
Mur 1 Nord, Ouest	📍 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Isolation	📍 Observé / mesuré	non
Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut	2,5 W/m².K

ES

FACE ANNULEE

Mur 2 Nord, Est	Surface du mur	⊕	Observé / mesuré	1,83 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	l'extérieur
	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 Nord, Ouest	Surface du mur	⊕	Observé / mesuré	7,85 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	⊕	Observé / mesuré	25.18 m²
	Etat isolation des parois Aiu	⊕	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊕	Observé / mesuré	6.1 m²
	Etat isolation des parois Aue	⊕	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊕	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 4 Sud, Ouest	Isolation	⊕	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	⊕	Observé / mesuré	12,61 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊕	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 5 Sud, Est	Isolation	⊕	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	⊕	Observé / mesuré	16,54 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊕	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 6 Nord, Est	Isolation	⊕	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	⊕	Observé / mesuré	5,57 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊕	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 7 Nord, Est	Isolation	⊕	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface de plancher bas	⊕	Observé / mesuré	36,52 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	⊕	Observé / mesuré	Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage
Plafond	Isolation: oui / non / inconnue	⊕	Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	⊕	Observé / mesuré	36,52 m²
	Type d'adjacence	⊕	Observé / mesuré	un local chauffé
Fenêtre 1 Nord	Type de ph	⊕	Observé / mesuré	Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage
	Isolation	⊕	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface de baies	⊕	Observé / mesuré	1.35 m²
	Placement	⊕	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est
	Orientation des baies	⊕	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	⊕	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊕	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊕	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	⊕	Observé / mesuré	non
Type de vitrage	⊕	Observé / mesuré	double vitrage	
Epaisseur lame air	⊕	Observé / mesuré	18 mm	

FACE ANNULEE

Fenêtre 2 Ouest	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale au Sud
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (*)	🔍	Observé / mesuré	60 - 90°
	Surface de bales	🔍	Observé / mesuré	4.4 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest
	Orientation des bales	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale au Sud	
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène	
Hauteur a (*)	🔍	Observé / mesuré	60 - 90°	
Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1.69 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Ouest
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	25.18 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	6.1 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
	Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré
Type isolation		🔍	Observé / mesuré	non isolé
Longueur du PT		🔍	Observé / mesuré	4.8 m
Largeur du dormant menuiserie Lp		🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries		🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	12.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3 (négligé)	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Ouest / Porte
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4.9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm

FACE ANNULEE

	Position menuiseries	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	6.2 m
Pont Thermique 5 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	6.2 m
Pont Thermique 6 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	1.2 m
Pont Thermique 7 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Est / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	1.2 m
Pont Thermique 8 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Ouest / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	3.6 m
Pont Thermique 9 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	3.6 m
Pont Thermique 10 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 7 Nord, Est / Plafond
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	2.1 m
Pont Thermique 11 (négligé)	Type PT	⌚	Observé / mesuré	Mur 7 Nord, Est / Plancher
	Type isolation	⌚	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	⌚	Observé / mesuré	2.1 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	plusieurs
	Logement Traversant	⌚	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	⌚	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	⌚	Observé / mesuré	Electrique - Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	⌚	Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	⌚	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	⌚	Observé / mesuré	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	⌚	Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	⌚	Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	⌚	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	⌚	Observé / mesuré	1
	Type générateur	⌚	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie 8 ou 2 étoiles)
	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	100 l	

FACE ANNULEE

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

2575E1105443C

FACE ANNULEE



Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
Date du repérage : 19/03/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

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 : Paris
Adresse : 171, boulevard Lefebvre
Commune : 75015 PARIS 15
Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave
Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Nature du gaz distribué : Gaz naturel
Distributeur de gaz : GrDF
Installation alimentée en gaz : OUI

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : Mme EL-MAGHFOUR Nathalie Odile
Adresse : 171, boulevard Lefebvre
75015 PARIS 15
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Autre
Nom et prénom : CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET
Adresse : 64, rue de Tiquetonne
75002 PARIS 02
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 : 2011A110827681

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 DTI2094 délivrée par : DEKRA Certification, le 13/11/2022
Norme méthodologique employée : NF P 45-500 (Juillet 2022)

FACE ANNULEE

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337



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)
Robinet en attente	-	NC	Cuisine	Photo : PhGaz001

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

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
C.7 - 8b Organe de Coupure d'Appareil (OCA)	A2	L'extrémité de l'organe de coupure d'appareil ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée. (Robinet en attente) Risque(s) constaté(s) : Dégagement de gaz et donc un risque d'explosion
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Amenée d'air	A2	19.a1 : le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air ou celle-ci est située à plus de 2 pièces d'intervalle. (Robinet en attente) Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion
C.15 - 20.1 Ventilation du local - Sortie d'air	A1	Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu de sortie d'air. (Robinet en attente)

- (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 :

Cave (Absence de clef est non localisée)

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 :

- 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

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

Observations complémentaires :
Néant

FACE ANNULEE

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337



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 **19/03/2025**.
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/03/2025**

Par : **RIBEIRO Rui**

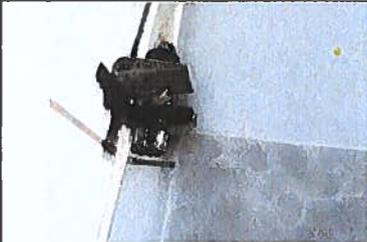
Ariane Environnement
SARL CPE
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY 452 800 202
CODE NAJ 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
SARL CPE
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY 452 800 202
CODE NAJ 7120B

FACE ANNULEE

Annexe - Photos

	Photo n° du Compteur Gaz
	Photo n° PhGaz001 Localisation : Cuisine Robinet en attente (Type :)

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 :

FACE ANNULEE

Etat de l'installation intérieure de Gaz n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337



- 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>

FACE ANNULEE



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 19/03/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

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 est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

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 : **171, boulevard Lefebvre**
Commune : **75015 PARIS 15**
Département : **Paris**
Référence cadastrale : **Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 49, identifiant fiscal : N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 3; Porte Gauche, Lot numéro 16 avec cave
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 : **Cave (Absence de clef est non localisée)**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **CHARLES PONCET Commissaire de Justice - Me Charles PONCET**
Adresse : **64, rue de Tiquetonne**
75002 PARIS 02
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 EL-MAGHFOUR Nathalie Odile**
Adresse : **171, boulevard Lefebvre**
75015 PARIS 15

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**)

FACE ANNULEE

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.

FACE ANNULEE

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension			
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés			

(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 a2	Une partie seulement 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.

FACE ANNULEE

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 16-600 – 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 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

FACE ANNULEE

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
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
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

FACE ANNULEE

**Etat de l'Installation Interieure d'Electricité n° EL-MAGHFOUR/PARIS
15/2025/5337**



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

Cave (Absence de clef est non localisée)

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 :
Visite effectuée le : **19/03/2025**
Etat rédigé à **VILLEMOMBLE**, le **19/03/2025**

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement
SASU CPE
16 Avenue de Fredy 93250 Villemomble
Ariane Environnement
RCS BOBIGNY 452 900 282
CODE NAF 771206



FACE ANNULEE

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'électrification, 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 électrification, 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 électrification, 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 électrification, 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 électrification, 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'électrification, 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'électrification, 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'électrification, 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 électrification, voire d'une électrocution.

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

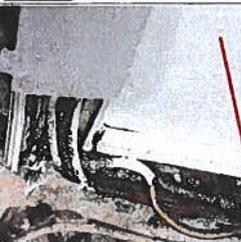
J. - Informations complémentaires

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'électrification, 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'électrification, 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'électrification, 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.

FACE ANNULEE

Annexe - Photos

	<p>Photo du Compteur électrique</p>
	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension</p>

FACE ANNULEE

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

FACE ANNULEE

ARIANE ENVIRONNEMENT
 16, avenue de Fredy
 93250 VILLEMOMBLE
 01 43 81 33 52 - ariane.environnement@hotmail.fr



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

171 BOULEVARD LEFEBVRE 75015 PARIS 15

Adresse: 171 Boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15
 Coordonnées GPS: 48.828658, 2.30193
 Cadastre: AR 49

Commune: PARIS 15
 Code Insee: 75115

Reference d'édition: 3109615
 Date d'édition: 24/03/2025

Vendeur:
 Mme EL MAGHFOUR Nathalie
 Acquéreur:



OLD : NON

PEB : NON

24 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

RADON : niv. 1

SEISME : niv. 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif OLD	NON	La commune n'est pas concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
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		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	25/02/1977
		Mouvement de terrain	Approuvé	18/03/1991
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	18/03/1991
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Seine	Approuvé	14/07/2003
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	14/07/2003
		Inondation Seine	Approuvé	19/04/2007
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	19/04/2007
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/QWXHS>

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

ES

FACE ANNULEE

Etat des risques

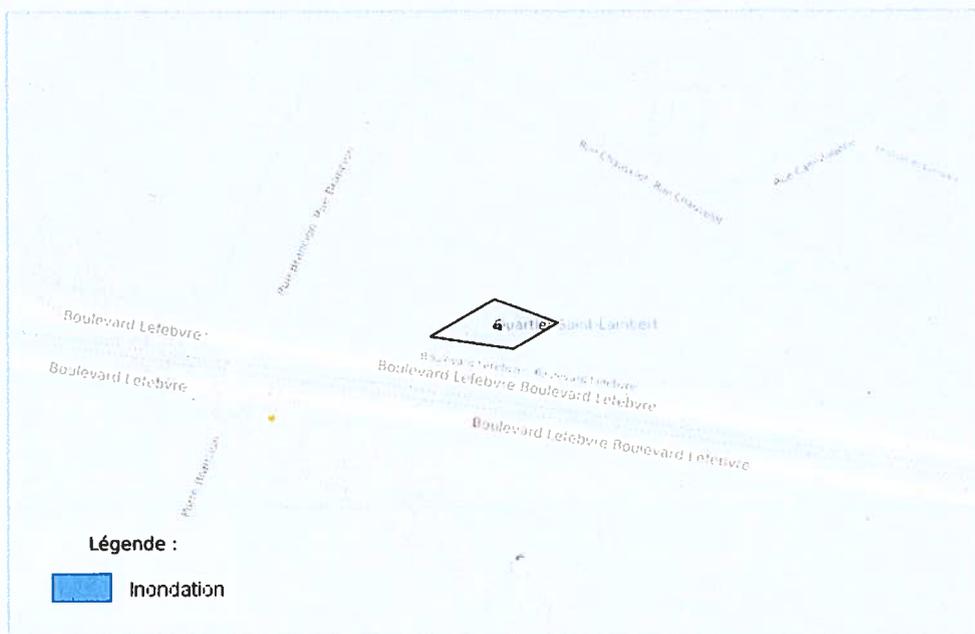
Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, 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			
171 Boulevard Lefebvre	75015	PARIS 15			
AR 49					
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 <input type="checkbox"/>					
prescrit ⁽¹⁾	anticipé ⁽²⁾	approuvé ⁽³⁾ <input checked="" type="checkbox"/>	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾	date	18/03/1991
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 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
prescrit ⁽¹⁾	anticipé ⁽²⁾	approuvé ⁽³⁾	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾	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 <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				oui	non <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>					
prescrit ⁽¹⁾	approuvé ⁽³⁾	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾	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	effet thermique	effet surpression			
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				oui	non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé en zone de prescription				oui	non <input type="checkbox"/>
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés				oui	non <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)					
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage Informatif des obligations légales de débroussaillage					oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
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	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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* naturelle, minière ou technologique					oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.					oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:		d'ici à 30 ans	compris entre 30 et 100 ans		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone					oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser					oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
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 EL MAGHFOUR Nathalie		Le, 24/03/2025		Signature:	
Signature:		Fait à PARIS 15			

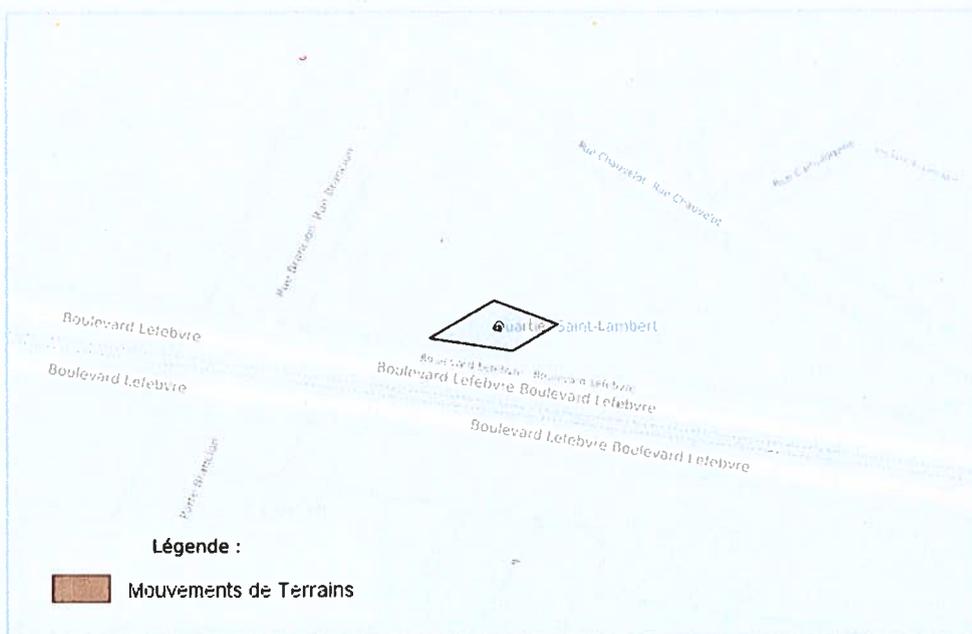
* N.B. Ce document est un document de référence et ne constitue pas une garantie. Il est destiné à être joint au dossier de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

FACE ANNULEE

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

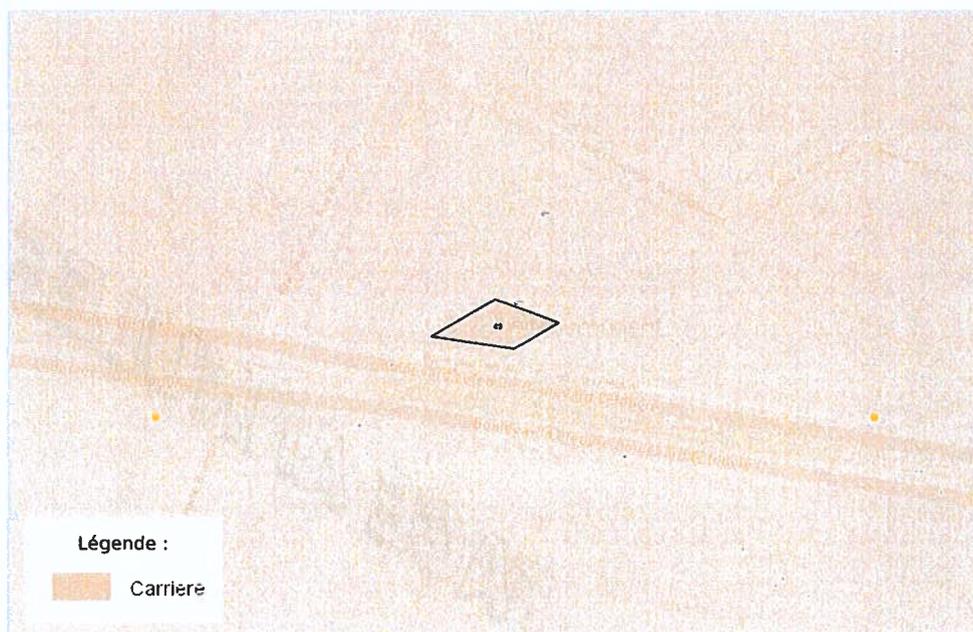


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS

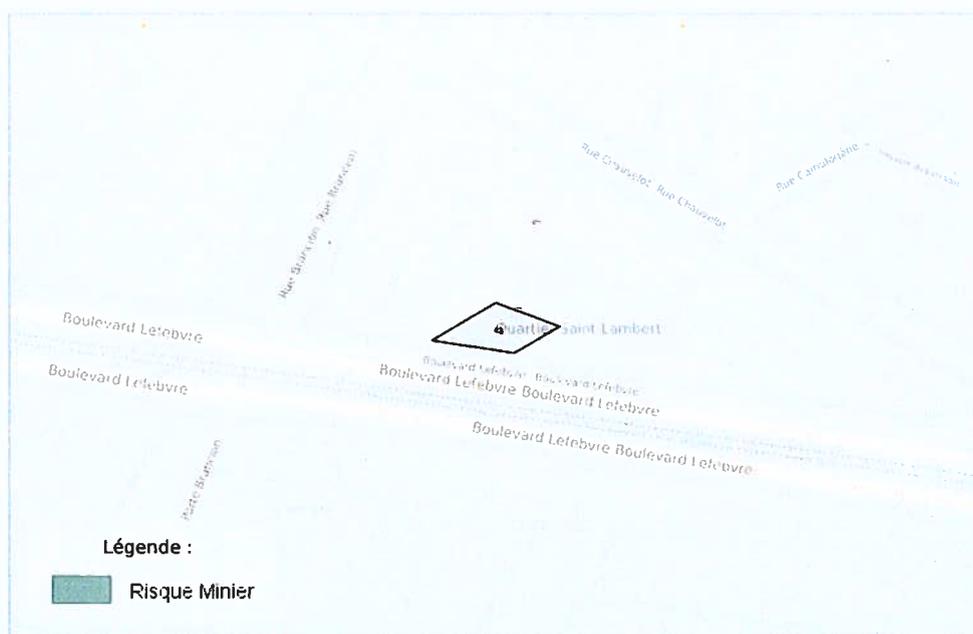


FACE ANNULEE

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

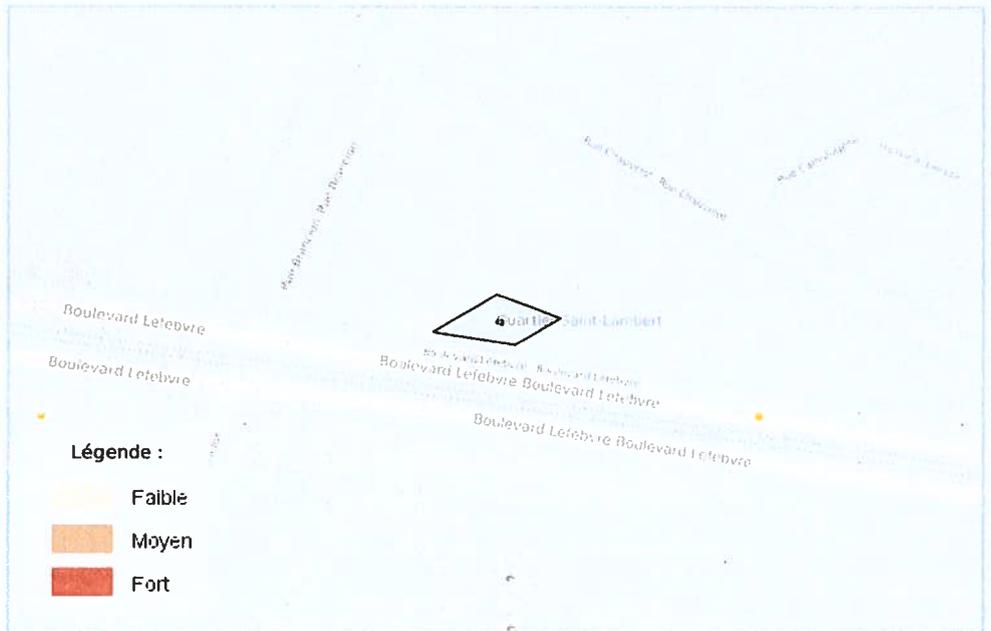


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)

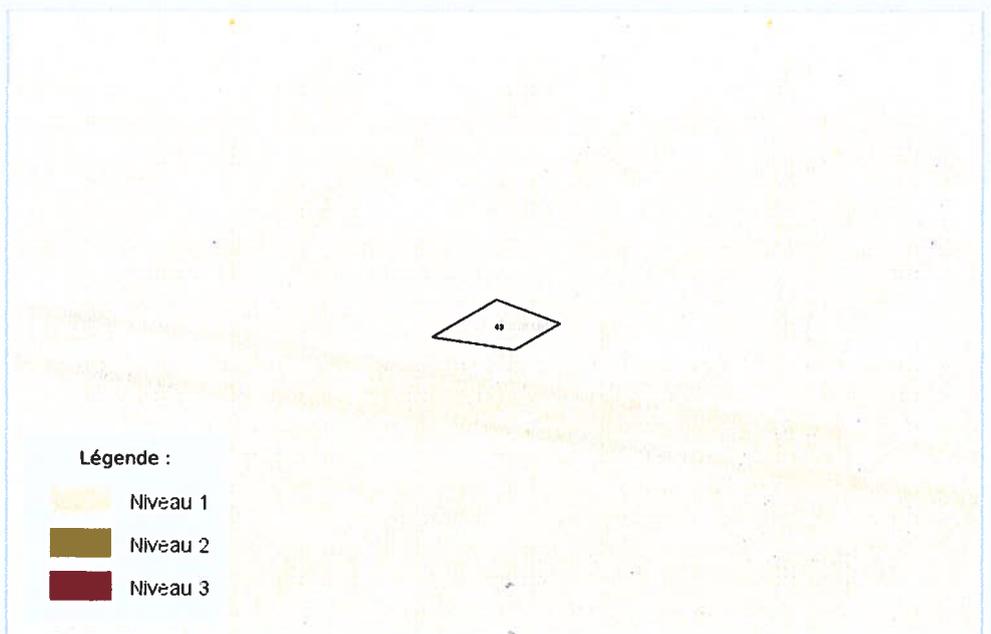


FACE ANNULEE

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



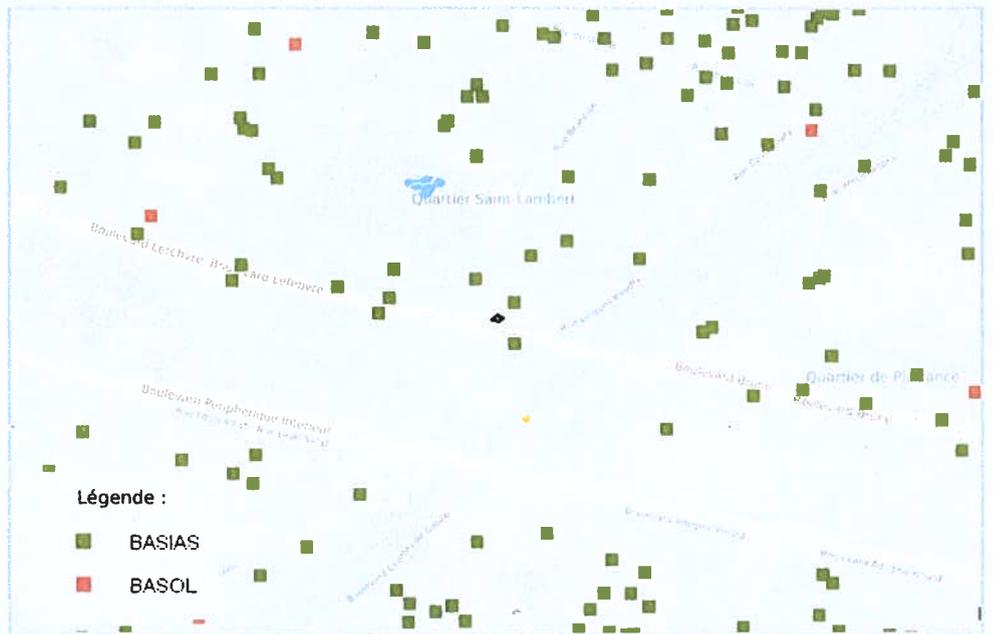
FACE ANNULEE

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



FACE ANNULEE

CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



FACE ANNULEE

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
171 Boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- | | | | |
|---|------------------|------|---|
| ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB | ¹ oui | non | X |
| révisé | approuvé | date | |
| ¹ Si oui, nom de l'aérodrome: | | | |
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation | ² oui | non | |
| ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | oui | non | |
| ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB | ¹ oui | non | |
| révisé | approuvé | date | |
| ¹ Si oui, nom de l'aérodrome: | | | |

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- > L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
- | | | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ¹ zone A | ² zone B | ³ zone C | ⁴ zone D |
| très forte | forte | modérée | faible |
- ¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)
² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)
³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)
⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).
 Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur	date / lieu	acquéreur
Mme EL MAGHFOUR Nathalie	24 mars 2025 / PARIS 15	

information sur les nuisances sonores aériennes
 pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

FACE ANNULEE

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



FACE ANNULEE

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

16 rue CHAUVELOT PARIS 15E ARRondissement		41 mètres
SSP3868106	GARAGE SERVICE CHAUVELOT	
Indéterminé		
98 boulevard LEFEBVRE PARIS 15E ARRondissement		59 mètres
SSP3867732	ESSO, SOCIETE ESSO "PORTE BRANCION"	
Indéterminé		
112 rue BRANCION PARIS 15E ARRondissement		96 mètres
SSP3868011	GRAND PARKING LEFEBVRE	
Indéterminé		
138 rue Castagnary PARIS 15E ARRondissement		158 mètres
SSP3871558	Merigeau	
Indéterminé	<i>exploitation frigorifique et atelier de construction de machines et meubles frigorifiques</i>	
143 boulevard LEFEBVRE PARIS 15E ARRondissement		177 mètres
SSP3867971	GAELE	
Indéterminé		
84 boulevard LEFEBVRE PARIS 15E ARRondissement		187 mètres
SSP3867960	STATION SERVICE / LEFEBVRE CARBURANT	
En arrêt		
26 rue PERICHAUX PARIS 15E ARRondissement		205 mètres
SSP3865528	HUARD (Ets)	
Indéterminé	<i>Fabrique de meules</i>	
4 rue SOMMET DES ALPES PARIS 15E ARRondissement		219 mètres
SSP3871483	Roy	
Indéterminé	<i>imprimerie, lithographie, typographie</i>	
127 boulevard Lefebvre PARIS 15E ARRondissement		267 mètres
SSP3871544	Ets Arco	
Indéterminé	<i>mat. pl., phénoplastes (bakélite), transformation de la matière première par moulage par compression</i>	
116 rue CASTAGNARY PARIS 15E ARRondissement		270 mètres
SSP3868107	LE PLANAGE MASET, SOCIETE	
Indéterminé		
208 rue RAYMOND LOSSERAND PARIS 14E ARRondissement		331 mètres
SSP3868639	ILOT DES MARINIERS, SOCIETE	
En arrêt		
208 rue RAYMOND LOSSERAND PARIS 14E ARRondissement		331 mètres
SSP3869371	JONES LONG LASALLE-SARL BFG IMMOBILIEEN (PROPRIETAIRE)	
Indéterminé		

FACE ANNULEE

7 bis Via Verel Villa PARIS 14E ARRONDISSEMENT		345 mètres
SSP3871462	Imprimerie du Contribuable	
Indéterminé	<i>imprimerie, typographie</i>	
54 rue MORILLONS PARIS 15E ARRONDISSEMENT		367 mètres
SSP3867323	ROLLAND MARIA	
Indéterminé	<i>Pressing</i>	
10 avenue MARC SANGNIER PARIS 14E ARRONDISSEMENT		386 mètres
SSP3869703	LYCEE FRANCOIS VILLON	
Indéterminé		
40 rue Morillons PARIS 15E ARRONDISSEMENT		401 mètres
SSP3871556	Groupement de la Criée des Abattoirs de Vaugirard	
Indéterminé	<i>entrepôt frigorifique</i>	
40 rue Morillons PARIS 15E ARRONDISSEMENT		401 mètres
SSP3871557	Sté Nouvelle des Glacières de Paris	
Indéterminé	<i>fabrique de glace, appareils à glace</i>	
101 rue Morillons PARIS 15E ARRONDISSEMENT		424 mètres
SSP3871492	Imprimerie Novelio	
Indéterminé	<i>imprimerie, typographie, héliogravure</i>	
95 boulevard LEFEBVRE PARIS 15E ARRONDISSEMENT		437 mètres
SSP3867263	LEFEBVRE ESSENCE	
Indéterminé		
58 boulevard LEFEBVRE PARIS 15E ARRONDISSEMENT		440 mètres
SSP3868134	LABORATOIRE CENTRAL DES PONTS ET CHAUSSEES	
Indéterminé		
26 boulevard BRUNE PARIS 14E ARRONDISSEMENT		456 mètres
SSP3867515	INSTITUT DE PUERICULTURE	
Indéterminé		
46 rue CRONSTADT PARIS 15E ARRONDISSEMENT		482 mètres
SSP3867327	CARROSSERIE ERDEA	
En arrêt		
113 rue Bleuzen (Jean) VANVES		488 mètres
SSP3884230	Décharge	
En arrêt	<i>Dépôt de vieux métaux et déchets d'usinages</i>	
44 rue Cronstadt PARIS 15E ARRONDISSEMENT		492 mètres
SSP3865559	LA SOUDURE MODERNE, ex Le SCIAGE MECANIQUE	
Indéterminé	<i>Atelier de sciage, de découpage de métaux, de soudure au chalumeau, (voir commentaire)</i>	

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

ES

FACE ANNULEE

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

FACE ANNULEE



Préfecture : Paris
Commune : PARIS 15

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

171 Boulevard Lefebvre
75015 PARIS 15

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	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	<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	06/07/2001	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	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994	<input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992	<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 :

24/03/2025

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / 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

FACE ANNULEE



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 171, boulevard Lefebvre 75015 PARIS 15.

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
Amlante	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 **19/03/2025**

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. »

FACE ANNULEE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AV DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE FR

AGENT

EIRL- MENDIELA, PIRES
2 ALLEE DE COUBRON
93390 CLICHY SOUS BOIS
Tél : 0143021395
Fax : 0143018446
Email : AGENCE.CLICHYSB@AXA.FR
Portefeuille : 0093016144

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 **01/01/2024**.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- Assainissement autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Projet de plan pluriannuel de travaux
- Diagnostic amiante avant travaux/ démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz
- Loi boutin
- 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
- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité

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

10052820250107



ES

FACE ANNULEE

- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic humidité
- 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)
- Projet de plan Pluriannuel de travaux)

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 **01/01/2025** au **01/01/2026** 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 7 janvier 2025
Pour la société :



FACE ANNULEE



CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticqueur 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'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 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

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr
Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson – France

RÔLE 121

ES

FACE ANNULEE

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
c/ Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL
MAGHFOUR

IMMEUBLE : 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
Lot numéro 16

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 19 JUIN 2025 à 10 HEURES

RG 25/00152

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE 17 juin

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

A comparu Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75015), 171 Boulevard Lefebvre, poursuivant la présente vente ;

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

- de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETROYE, Notaire à PARIS, le 14 mars 1952 dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de LA SEINE, le 19 avril 1952 Volume 4958 numéro 2963.

- du modificatif de l'état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître LE BRUN, Notaire à SAINT-GERMAIN EN LAYE, le 13 novembre 2023 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 7 décembre 2023 Volume B214P02 2023P numéro 36948.

Et Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

SELARL SIMONNET AVOCATS
Avocats à la Cour
106, rue de Richelieu - 75002 PARIS
Tél. 01 47 64 48 00
esimonnet@simonnetavocat.com

CAHIER DE CHARGES
&
RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

Immeuble à Paris
171, Bvd Lefebvre

M. Félix PHILIP

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE DEUX
le QUATORZE MARS
PAR-DEVANT Me Jean DETROYE, notaire à PARIS

a COMPARU :

Monsieur Félix PHILIP, propriétaire,
demeurant à PARIS, Boulevard de Clichy N° 56;

LEQUEL a dit qu'il est dans l'intention de
vendre en détail, par locaux ou appartements séparés
une maison située à PARIS, Boulevard Lefebvre N° 171
(quinzième arrondissement), lui appartenant person-
nellement.

Et il a requis le notaire soussigné d'établir

1° - la désignation et l'origine de propriété
dudit immeuble;

2° - La division dudit immeuble par locaux
ou appartements;

3° - Le règlement de co-propriété destiné à
établir les droits, obligations et charges respec-
tifs des futurs propriétaires et auxquels ceux-ci
ou leurs successeurs devront tous se conformer;

4° - Les charges, clauses et conditions,
tant générales que particulières, devant s'appliquer
aux ventes.

Ce qui a eu lieu de la manière suivante :

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE EN SON ENTIER

Un IMMEUBLE DE RAPPORT, situé à PARIS,
Boulevard Lefebvre, N° 171 (quinzième arrondissement),
comprenant :

Un corps de bâtiment en façade sur le
boulevard, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée,
divisé en une boutique et une loge de concierge sur
le devant, et deux appartements sur le derrière et
de six étages carrés, divisés chacun en quatre loge-
ments;

Cour et courette;

Le tout d'une superficie de deux cent
quinze mètres carrés environ.

SUR LES MITOYENNETÉS

Dans le contrat de vente par Monsieur et
Madame BOUSSARDON et Monsieur SEVEGRAND, reçu par
Me THOMAS, notaire à Montrouge, le trente Janvier ...

mil neuf cent deux, qui sera ci-après énoncé, en l'origine de propriété, il a été dit ce qui suit littéralement transcrit

"SUR LES MURS

"Monsieur et Madame BOUSSARDON font les déclarations suivantes, à titre de renseignements :

"Les pignons et mur séparatif (à droite et au fond) d'avec la propriété leur appartenant pour les constructions seront mitoyens dans toute leur hauteur.

"Le pignon séparatif d'avec Madame BEZIN a été construit par Monsieur et Madame BOUSSARDON, à leurs frais seuls sur l'emplacement d'un ancien mur de clôture mitoyen

"Le mur séparatif d'avec Monsieur FOURNIER, a été aussi construit par Monsieur et Madame BOUSSARDON, à leurs frais seuls, sur l'emplacement d'un ancien mur de clôture mitoyen.

" - Etant observé que le mur élevé par Monsieur et Madame BOUSSARDON du côté de Madame BEZIN est mitoyen comme clôture.

"Le mur séparatif d'avec le pavillon de Madame MULLER a été repris en sous-œuvre par Monsieur et Madame BOUSSARDON, et est mitoyen jusqu'à l'héberge; la surélévation appartient à la propriété vendue.

"Le mur de clôture séparatif de la cour d'avec le jardin de Madame MULLER est mitoyen en sol et construction.

SUR LES SERVITUDES D'URBANISME

Des renseignements fournis par la PREFECTURE DE LA SEINE (Services Techniques d'Urbanisme), à la date du sept février Mil neuf cent cinquante deux, il appert :

Que l'immeuble dont s'agit est en bordure d'une voie publique, dont l'alignement a été approuvé par décret du 9 Septembre 1861.

Qu'il est aligné.

Qu'il n'existe pas de projets de voirie, de cour commune, de réserve domaniale, d'origine communale, ni de servitudes administratives d'origine communale.

Mais il a été rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de bâtir, s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles, ou de modifier des constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, compte tenu notamment de la situation, de la surface et de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée.

Etant précisé que l'immeuble en cause est compris dans un périmètre d'un îlot à remodeler qui devra faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier lors d'une demande en autorisation de bâtir.

- Ces renseignements ont été confirmés par une lettre qui demeurera annexée, après mention.

CHAPITRE DEUXIEME

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de M. Félix PHILIP -

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur Félix PHILIP, comparant, pour s'en être rendu adjudicataire, depuis son veuvage.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Me THION DE LA CHAUME, notaire à Paris, le vingt-trois Octobre Mil neuf cent quarante cinq.

Sur le cahier des charges rédigé par le même notaire, le vingt juillet précédent et déposé au rang de ses minutes, le même jour.

En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal Civil de Rambouillet, le six janvier mil neuf cent quarante trois, qui l'avait commis à cet effet.

Sur la requête collective présentée, conformément à la loi du 15 Décembre 1921, par :

1° - Madame Céline Félicie THEURET, Veuve de M. Raymond François SEVEGRAND, demeurant à Montfort l'Amaury, rue de Versailles, N° 16;

- ayant agi en qualité de tutrice légale de ses deux enfants mineurs, Jean Pierre Maurice SEVEGRAND, né à Paris, seizième arrondissement, le vingt neuf août mil neuf cent trente deux, et Philippe Raymond SEVEGRAND, né à Montfort l'Amaury, le quatre décembre mil neuf cent quarante.

2° - et Madame Madeleine MEANCE, veuve en premières noces de Monsieur André Louis SEVEGRAND, et épouse en secondes noces, dûment assistée de Monsieur Louis Marius LIONS, demeurant à SAINT-TROPEZ (Var)

- ayant agi comme tutrice et M. LIONS comme co-tuteur du mineur Pierre Robert André SEVEGRAND, né à Paris, quinzième arrondissement, le quinze Octobre mil neuf cent vingt-deux, du mariage de Madame LIONS, avec son premier mari prédécédé;

- Madame LIONS ayant été réintégrée dans la tutelle qu'elle avait perdue par le fait de son second mariage, et Monsieur LIONS, nommé co-tuteur aux termes d'une délibération du conseil de famille dudit mineur, tenue sous la présidence de M. le Juge de Paix du septième arrondissement de Paris, le dix-huit Novembre mil neuf cent trente.

- Ledit mineur Pierre Robert André SEVEGRAND, devenu majeur, le quinze Octobre mil neuf cent quarante trois, et ayant concouru à la vente.

En présence de Monsieur René SEVEGRAND, quincaillier, demeurant à Montfort l'Amaury (Seine & Oise);

- ayant agi en qualité de subrogé-tuteur des mineurs Jean Pierre Maurice SEVEGRAND et Philippe Raymond SEVEGRAND, sus-nommés, -élu à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de famille tenue sous la présidence de M. le Juge de Paix de Montfort l'Amaury, le deux Octobre mil neuf cent quarante et un.

.....

Par le cahier des charges sus-énoncé, il a été stipulé que l'adjudicataire paierait en l'acquit des vendeurs, au CREDIT FONCIER DE FRANCE :

1° - la somme de soixante seize mille cent dix-huit francs, quatre vingt centimes, montant en capital restant dû au trente et un juillet mil neuf cent quarante cinq - sur un prêt de cent mille francs, consenti à Madame Blanche Joséphine LEFEBVRE, veuve de M. François Jean Marie SEVEGRAND, précédente propriétaire, aux termes d'un acte reçu par Me THION DE LA CHAUME, le huit avril mil neuf cent trente deux - ledit prêt conservé par une inscription prise sur ledit immeuble le seize avril suivant, volume 812, N° 28, ci..... 76.118,80

2° - et celle de mille cent trois francs, cinquante centimes, montant du prorata d'intérêts couru du trente et un juillet mil neuf cent quarante cinq, au jour de l'entrée en jouissance, ci 1103,50

ENSEMBLE : SOIXANTE DIX SEPT MILLE DEUX CENT 77.222,30 VINGT DEUX FRANCS, TRENTE CENTIMES, ci..... -----

Dans l'acte de dépôt du cahier des charges, il a été déclaré :

- Que Monsieur Pierre Robert André SEVEGRAND était né à Paris, sur le quinzième arrondissement, le quinze Octobre mil neuf cent vingt deux;
- Qu'il était célibataire;
- Qu'il n'était et n'avait jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale.
- Que tous les propriétaires résidaient habituellement en France;
- Que ni eux, ni Monsieur et Madame SEVEGRAND-LEFEBVRE, Monsieur Raymond François SEVEGRAND, et Monsieur André Louis SEVEGRAND, précédents propriétaires, n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale;
- Qu'ils n'étaient pas bénéficiaires d'indemnités pour dommages de guerre sujettes à révision;
- Qu'ils n'avaient jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement et qu'ils n'avaient jamais demandé le bénéfice du règlement amiable homologué;
- Qu'ils n'étaient pas alors et n'étaient pas susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale;
- Et que l'immeuble n'avait pas subi de dommages du fait de guerre.
- Une expédition des dits cahiers de charges et procès-verbaux d'adjudication a été transcrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt décembre mil neuf cent quarante cinq, volume 4196, numéro 2395, avec inscription d'office volume 1086, numéro 161.
- Un état délivré sur cette transcription, le même jour, du chef des trois vendeurs et de Monsieur et Madame SEVEGRAND-

...

LEFEBVRE, précédents propriétaires, n'a révélé aucune saisie ni aucune transcription d'actes ou jugements, portant aliénation, mais l'existence de six inscriptions rayées depuis ou en cours de radiation, ainsi qu'il en sera justifié par l'état qui sera requis lors de la transcription suivante.

Les formalités de purge légale n'ont pas été remplies sur cette acquisition.

Monsieur PHILIP s'est libéré de son prix d'acquisition, savoir :

A concurrence de sept cent soixante sept mille sept cent soixante dix sept francs, soixante dix centimes, en principal, entre les mains de ses vendeurs, aux termes d'une quittance reçue par Me DETROYE, notaire soussigné, le vingt deux février mil neuf cent quarante six, réitérée par un autre acte reçu par le même notaire, le vingt six septembre mil neuf cent quarante six.

Et à concurrence de soixante dix sept mille deux cent vingt deux francs, trente centimes, en principal, entre les mains du représentant du CREDIT FONCIER DE FRANCE, créancier inscrit délégataire, aux termes d'une quittance reçue par Me DETROYE, le quatorze mars mil neuf cent cinquante deux.

En la personne des enfants SEVEGRAND -
Ledit immeuble appartenait conjointement et indivisément :
au mineur Jean Pierre Maurice SEVEGRAND,
au mineur Philippe Raymond SEVEGRAND,
et à Monsieur Pierre Robert André SEVEGRAND,

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Blanche Joséphine LEFEBVRE, leur aïeule paternelle, demeurant à Montfort l'Amaury, rue de Versailles N° 16, où elle est décédée le onze septembre mil neuf cent quarante et un, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur François Jean Marie SEVEGRAND, de laquelle ils étaient habiles à se dire et porter seuls héritiers, savoir :

Les mineurs Jean Pierre Maurice SEVEGRAND et Philippe Raymond SEVEGRAND, conjointement pour moitié ou divisément chacun pour un quart, par représentation de Monsieur Raymond François SEVEGRAND, leur père, demeurant à Montfort-l'Amaury, "Mort pour la France" à Péronne (Somme) le dix sept mai mil neuf cent quarante, époux de Madame Céline Félicie THEURET.

et Monsieur Pierre Robert André SEVEGRAND, pour l'autre moitié, par représentation de Monsieur André Louis SEVEGRAND, son père, demeurant à Paris, avenue Bosquet, N° 18, décédé à Chaumont en Vexin, le douze septembre mil neuf cent vingt six, époux de Madame Madeleine MEANCE (devenue depuis Madame LIONS);
-Les mineurs Jean Pierre Maurice SEVEGRAND et Philippe Raymond SEVEGRAND, habiles en outre à profiter du legs universel fait en leur faveur par Madame Veuve SEVEGRAND

née LEFEBVRE, sus-nommée, aux termes de son testament olographe en date à Montfort l'Amaury, du quatre septembre mil neuf cent quarante et un, déposé au rang des minutes de Me THION de LA CHAUME, notaire, le quinze septembre mil neuf cent quarante et un.

- Ainsi que ces qualités ont été constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé par Me THION DE LA CHAUME, le vingt deux juin mil neuf cent quarante deux.

- Observation faite qu'aux termes d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal Civil de Rambouillet, le trente et un décembre mil neuf cent quarante deux, la succession de Madame Veuve SEVEGRAND a été acceptée, mais sous bénéfice d'inventaire seulement, au nom des mineurs Jean Pierre Maurice SEVEGRAND et Philippe Raymond SEVEGRAND.

Et qu'aux termes d'une autre déclaration, faite au même greffe, le même jour, la succession de Madame Veuve SEVEGRAND a été acceptée, mais sous bénéfice d'inventaire seulement au nom de Pierre Robert André SEVEGRAND, alors mineur.

En la personne de Madame Veuve SEVEGRAND, née LEFEBVRE -
Cet immeuble appartenait à Madame Veuve SEVEGRAND, née LEFEBVRE, ainsi qu'il va être expliqué :

I - Il dépendait précédemment de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame SEVEGRAND-LEFEBVRE, au moyen de l'acquisition ci-après relatée.

II - Monsieur François Jean Marie SEVEGRAND, demeurant à Paris, 18 Avenue Bosquet, est décédé en son domicile, le vingt quatre octobre mil neuf cent trente, époux en premières noces de Madame Blanche Joséphine LEFEBVRE, laissant :

1 ent - Madame Blanche Joséphine LEFEBVRE, son épouse survivante,

- avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me BRAULT, notaire à Montfort l'Amaury, le six janvier mil huit cent quatre vingt dix,

- légataire d'un quart en toute propriété et d'un quart en usufruit, aux termes de son testament olographe en date à Paris du vingt deux mars mil neuf cent vingt neuf, déposé au rang des minutes de Me THION DE LA CHAUME le vingt neuf Octobre mil neuf cent trente.

2 ent - et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

1° - Monsieur Raymond François SEVEGRAND, sus-nommé;
son fils légitime,

2° - et le mineur Pierre Robert André SEVEGRAND, également sus-nommé;

- son petit-fils venant par représentation de Monsieur André Louis SEVEGRAND, son père, décédé.

.....

- Ainsi que ces qualités ont été constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé par Me THION DE LA CHAUME, le onze décembre mil neuf cent trente.

- Observation faite que la succession de Monsieur François SEVEGRAND a été acceptée, mais sous bénéfice d'inventaire seulement, au nom du mineur Pierre Robert André SEVEGRAND, suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal Civil de la Seine, le vingt et un avril mil neuf cent trente et un.

III - Et aux termes d'un jugement sur licitation rendu en l'audience des criées du Tribunal Civil de la Seine, le quinze juillet mil neuf cent trente et un, faisant suite à un cahier de charges dressé par Me PASSION, avoué à Paris, le huit juin mil neuf cent trente et un, déposé aux minutes du Greffe dudit Tribunal à la date du douze juin mil neuf cent trente et un, et à trois procès-verbaux de dits dressés, le premier le trois, et les autres le quinze juillet mil neuf cent trente et un.

Et ce, en exécution d'un précédent jugement rendu sur requête collective par la deuxième Chambre du même Tribunal, le vingt trois mai mil neuf cent trente et un.

Le tout, aux requêtes, poursuite et diligence de :

1° - Madame Veuve SEVEGRAND, née LEFEBVRE, sus-nommée.

2° - et Monsieur Raymond François SEVEGRAND, aussi sus-nommé.

En présence de :

Monsieur et Madame LIONS, sus-nommés.

Pris, Madame LIONS en qualité de tutrice naturelle et légale, et Monsieur LIONS de co-tuteur du mineur Pierre Robert André SEVEGRAND.

Et encore en présence ou après appel de :

Monsieur Maurice PORTHEAULT.

Pris en qualité de subrogé-tuteur ad hoc dudit mineur, en raison de l'opposition d'intérêts existant entre celui-ci et Monsieur Raymond François SEVEGRAND, son subrogé-tuteur ordinaire.

Madame Veuve SEVEGRAND, née LEFEBVRE (sous le nom de Me PASSION, son avoué, qui lui en a passé déclaration aussitôt), a été déclarée adjudicataire de l'immeuble dont s'agit, moyennant, outre les charges de l'enchère, s'élevant à six mille trois cent quinze francs, quarante centimes, le prix principal de trois cent soixante dix mille francs.

Lequel prix a été stipulé payable dans les quatre mois de l'adjudication et productif d'intérêts au taux de six francs pour cent l'an, à partir du premier Octobre mil neuf cent trente et un, jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Madame Veuve SEVEGRAND s'est libérée :

Du montant des frais préalables, suivant quittance sous signatures privées, en date à Paris, du trente juillet mil neuf CENT trente et un, enregistrée à Paris, le trente et un juillet mil neuf cent trente et un, folio 56, case 22, aux droits de cinquante deux francs trente cinq centimes.

....

Et de son prix principal d'adjudication, tant au moyen de l'attribution pour partie qui lui a été faite dans un état liquidatif dressé par Me THION DE LA CHAUME, le vingt deux décembre mil neuf cent trente cinq, qu'aux termes de trois quittances reçues par le même notaire, les vingt mai et dix-sept juin mil neuf cent trente deux.

La grosse dudit jugement d'adjudication a été signifiée à avoué par acte du Palais en date du sept Octobre mil neuf cent trente et un.

Et à Monsieur Raymond François SEVEGRAND, Monsieur et Madame LIONS, en leurs qualités de tutrice et co-tuteur, et Monsieur PORTHEAULT, en sa qualité de subrogé-tuteur, suivant exploit de Me KIENZ, huissier à Paris, en date du même jour, sept Octobre mil neuf cent trente et un.

Du chef de la communauté SEVEGRAND-LEFEBVRE -

Cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame SEVEGRAND-LEFEBVRE, au moyen de l'acquisition que Monsieur SEVEGRAND en avait faite seul, au cours et pour le compte de cette communauté, de Monsieur André BOUSSARDON entrepreneur de charpente, et Madame Augustine Victorine VASSEUR son épouse, demeurant à Malakoff, avenue Pierre Larousse N° 69, suivant acte reçu par Me THOMAS, notaire à Montrouge (Seine) le trente janvier mil neuf cent deux, transcrit au huitième bureau des Hypothèques de la Seine, le cinq février mil neuf cent deux, volume 61, numéro 156.

CHAPITRE TROISIEME

REGLEMENT EN CO-PROPRIETE
DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS

L'immeuble dont s'agit est divisé en vingt huit lots, déterminés ainsi qu'il suit :

Lot N° 1 -

Au rez-de-chaussée, sur le devant :
Logement composé d'une pièce et d'une cuisine, avec droit aux water-closets dans la cour (ancienne loge de concierge)
Plus une cave (N° 1)

Lot N° 2 -

Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée de la maison :
Boutique et arrière boutique avec droit aux water-closets communs.

Lot N° 3 -

Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour (en suite de la boutique);
Deux pièces, une salle d'eau et water-closet.
Plus, au sous-sol, une cave (N° 2-3).

Lot N° 4 -

Au rez-de-chaussée, à droite dans la cour :

....

Deux pièces, cuisine, avec droit aux water-closets communs.

Plus, au sous-sol, une cave N° 4.

Lot numéro 5 -

Au premier étage, face, sur boulevard :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras;

Plus, au sous-sol, une cave N° 5.

Lot numéro 6 -

Au premier étage, à droite, sur boulevard :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras;

Plus au sous-sol, une cave N° 6.

Lot numéro 7 -

Au premier étage, à droite, sur cour :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras.

Plus, au sous-sol, une cave N° 7.

Lot numéro 8 -

Au premier étage, à gauche, sur cour :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, cabinet;

Plus, au sous-sol, une cave N° 8.

Lot numéro 9 -

Au deuxième étage, face, sur boulevard :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras.

Plus, au sous-sol, une cave N° 9.

Lot numéro 10 -

Au deuxième étage, à droite, sur boulevard :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras;

Plus, au sous-sol, une cave N° 10.

Lot numéro 11 -

Au deuxième étage, à droite, sur cour :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras;

Plus, au sous-sol, une cave N° 11.

Lot numéro 12 -

Au deuxième étage, à gauche, sur cour :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, cabinet :

Plus, au sous-sol, une cave N° 12.

Lot numéro 13 -

Au troisième étage, face, sur boulevard :

Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-closets, débarras;

Plus, au sous-sol, une cave N° 13.

....

Lot numéro 14 -

Au troisième étage, à droite, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 14.

Lot numéro 15 -

Au troisième étage, à droite, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 15.

Lot numéro 16 -

Au troisième étage, à gauche, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, cabinets

Lot numéro 17 -

Au quatrième étage, face sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 17.

Lot numéro 18 -

Au quatrième étage, à droite, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 18.

Lot numéro 19 -

Au quatrième étage, à droite, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 19.

Lot numéro 20 -

Au quatrième étage, à gauche, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, cabinet.
Plus, au sous-sol, une cave N° 20.

Lot numéro 21 -

Au cinquième étage, face, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 21.

Lot N° 22 -

Au cinquième étage, à droite, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 22.

...

Lot numéro 23 -

Au cinquième étage, à droite, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 23.

Lot numéro 24 -

Au cinquième étage, à gauche, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, cabinet;
Plus, au sous-sol, une cave N° 24.

Lot numéro 25 -

Au sixième étage, face, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 25.

Lot numéro 26 -

Au sixième étage, à droite, sur boulevard :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 26.

Lot numéro 27 -

Au sixième étage, à droite, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces, water-
closets, débarras;
Plus, au sous-sol, une cave N° 27.

Lot numéro 28 -

Au sixième étage, à gauche, sur cour :
Logement composé de : entrée, cuisine, deux pièces,
water-closets, cabinet.
Plus, au sous-sol, une cave N° 28.

Il a été dressé un plan donnant la configuration des étages; ce plan demeurera ci-annexé après mention.

DIVISION DE L'IMMEUBLE
en parties communes et en parties devant constituer
une propriété exclusive et particulière

L'immeuble comprendra des parties communes à tous les co-propriétaires et des parties qui appartiendront exclusivement à chaque acquéreur en particulier :

I - PARTIES COMMUNES A TOUS LES CO-PROPRIETAIRES -

Ces parties communes comprendront :

La totalité du sol, c'est-à-dire la cour et le sol des

....

parties construites, tous les gros murs et leurs fondations, les charpentes, la toiture, les têtes de cheminées ;

Les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, (mais non compris les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui, les volets ou persiennes ou leurs accessoires) ;

Les tuyaux du tout à l'égout et ceux d'écoulement des eaux pluviales ;

Les canalisations du gaz, de l'eau et de l'électricité, (sauf cependant les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectées à l'usage exclusif et particulier de cet appartement, ou local) ;

Le vestibule d'entrée, le couloir d'accès à la cour, l'escalier et la cage d'escalier, la descente des caves, les paliers et corridors des caves ; les water-closets de la cour ;

Le compteur d'eau ;

Et, enfin, d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui sont communes selon la loi et les usages.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires, dans les proportions suivantes :

Du lot <u>un</u> , pour quinze millièmes, ci	15/1000e
Des lots <u>deux</u> et <u>trois</u> , ensemble pour cent douze millièmes, ci	112/1000e
Du lot <u>quatre</u> , pour vingt six millièmes, ci...	26/1000e
Du lot <u>cinq</u> , pour trente huit millièmes, ci...	38/1000e
Du lot <u>six</u> , pour quarante et un millièmes, ci...	41/1000e
Du lot <u>sept</u> , pour trente quatre millièmes, ci...	34/1000e
Du lot <u>huit</u> , pour trente trois millièmes, ci...	33/1000e
Du lot <u>neuf</u> , pour trente huit millièmes, ci...	38/1000e
Du lot <u>dix</u> , pour quarante et un millièmes, ci...	41/1000e
Du lot <u>onze</u> , pour trente cinq millièmes, ci...	35/1000e
Du lot <u>douze</u> , pour trente quatre millièmes, ci...	34/1000e
Du lot <u>treize</u> , pour trente six millièmes, ci...	36/1000e
Du lot <u>quatorze</u> , pour trente neuf millièmes, ci...	39/1000e
Du lot <u>quinze</u> , pour trente six millièmes, ci...	36/1000e
Du lot <u>seize</u> , pour trente trois millièmes, ci...	33/1000e
Du lot <u>dix-sept</u> , pour trente quatre millièmes, ci	34/1000e
Du lot <u>dix-huit</u> , pour trente huit millièmes, ci...	38/1000e
Du lot <u>dix-neuf</u> , pour trente cinq millièmes, ci...	35/1000e
Du lot <u>vingt</u> , pour trente trois millièmes, ci...	33/1000e
Du lot <u>vingt-et-un</u> , pour trente quatre millièmes, ci	34/1000e
Du lot <u>vingt-deux</u> , pour trente six millièmes, ci	36/1000e
Du lot <u>vingt-trois</u> , pour trente cinq millièmes, ci	35/1000e
Du lot <u>vingt-quatre</u> , pour trente trois millièmes, ci	33/1000e
Du lot <u>vingt-cinq</u> , pour trente deux millièmes, ci	32/1000e
Du lot <u>vingt-six</u> , pour trente quatre millièmes, ci	34/1000e

A REPORTER935/1000e

REPORT	935/1000e
Du lot <u>vingt-sept</u> , pour trente trois millièmes, ci	33/1000e
Du lot <u>vingt-huit</u> , pour trente deux millièmes, ci.....	32/1000e

TOTAL égal à l'UNITE : MILLE MILLIEMES, ci ..1000/1000e
=====

II.- PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE.-

Chaque acquéreur d'un lot aura la propriété exclusive et particulière des locaux composant ce lot. Cette propriété comprendra notamment :

Les planchers et leurs lambourdes ; les cloisons intérieures avec leurs portes ; les fenêtres avec leurs garde-corps et leurs volets ou persiennes ; les portes palières ; les canalisations intérieures d'eau, du gaz et de l'électricité et les compteurs divisionnaires, s'il en existe ; les installations sanitaires des water-closets ; les éviers, fourneaux et autres installations de cuisine ; les installations de chauffage avec leurs radiateurs et autres accessoires, s'il en existe ; les placards, armoires et penderies ; les encadrements de cheminées et les glaces ; les plafonds attachés aux poutres du plancher de l'appartement supérieur ; et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux.

La désignation ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

Le tout, sauf les appareils ou installations qui peuvent être en location seulement ou appartenir aux locataires ou autres occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des réclamations ou revendications qui pourraient être soulevées à ce sujet par ces derniers.

Les co-propriétaires pourront, sans autorisation de l'assemblée ni du syndic, procéder entre eux à des échanges de caves sous la condition de ne pas modifier la quote-part afférente à leur lot dans les choses communes.

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES.

Article premier : Parties constituant une propriété exclusive et particulière.-

1°- Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir, faire et disposer de son lot, comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

2°- Il pourra modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux ; mais, en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison, dont les honoraires seront à sa charge ; il sera responsable de toutes dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

3°- Les locaux ne pourront être occupés que par des person-

....

nes de bonnes vie et moeurs.

4°- Les ventes mobilières publiques n'y pourront avoir lieu.

5°- Les perroquets ou autres animaux criards seront interdits ; les chiens seront tolérés, mais ils ne pourront entrer que s'ils sont dans des paniers ou portés à bras ; tous dégâts ou dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leurs propriétaires.

6°- Il ne pourra être cassé de bois ni de charbon dans les appartements ou sur les paliers.

Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun pot de fleurs, caisse, cage ou autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison, ni y étendre du linge ; aucune antenne extérieure de T.S.F. ne pourra être installée sans l'autorisation expresse du syndic.

Les ordures ménagères ne pourront être descendues qu'à la tombée de la nuit.

7°- Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les appareils ou autres conduites d'évacuation exposés à la gelée.

8°- Bien que constituant une propriété exclusive des propriétaires, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, et, d'une façon générale, tout ce qui, à l'extérieur des appartements, porterait atteinte à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeuble, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires, comme il va être dit plus loin, sous l'article septième ; et le tout devra toujours être parfaitement entretenu en bon état.

9°- Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou effectuer des réparations.

10°- Ils devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant de leur appartement, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tout cas, au moins une fois par an.

11°- Ils seront tenus de contracter une assurance contre l'incendie, l'explosion et autres risques, pour leur mobilier, et payer exactement les primes et justifier du tout au syndic.

Aucun établissement insalubre, incommode ou dangereux ne pourra être établi dans les locaux à l'usage commercial.

Article deuxième : Parties communes.-

1°- Les parties communes, déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement du syndicat des propriétaires.

Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente ou marquise et, généralement, rien qui puisse changer, en quoi que ce soit, l'aspect des façades ou détruire l'harmonie ou l'uniformité de la maison.

2°- Chacun des co-propriétaires pourra, si bon lui semble, apposer, à ses frais, sur sa porte, une plaque professionnelle de petites dimensions ; il pourra également mettre, à droite ou à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, des plaques professionnelles de petites dimensions, après en avoir fait agréer par le syndic l'emplacement, les dimensions et la nature.

3°- Aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs et cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun ~~obj~~chet ou porte-manteau.

4°- Les personnes habitant la maison pourront laver et rincer leurs tonneaux dans la cour commune, mais à charge de nettoyer cette cour immédiatement, sans y laisser séjourner de détrit

5°- La cour ne pourra servir ni au lavage ni à l'étendage du linge, ni au battage des tapis.

6°- Les tapis et habits ne pourront être battus que pendant les heures réglementaires.

Article troisième : Service de la maison - Gardiennage.

1°- Tant qu'il n'en sera pas décidé autrement par les co-propriétaires, la charge d'un concierge est supprimée.

2°- Le gardiennage de l'immeuble sera assuré par un simple gardien, qui sera choisi par le syndic.

3°- Les services d'entretien seront assurés par des concours extérieurs, sous l'autorité dudit syndic.

4°- Il sera installé dans le vestibule, par les soins du syndic, une série de boîtes à lettres, au nom de chaque co-propriétaire.

Article quatrième : Charges communes.-

Les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires comprendront notamment :

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont et seront assujetties les choses et parties communes de l'immeuble.

2°- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire à ces mêmes choses et parties communes, telles qu'elles sont déterminées plus haut, ainsi que les frais de ravalement.

Néanmoins, les frais d'entretien et réfection de la toiture des constructions élevées dans l'ex-courette resteront à la charge exclusive du propriétaire du deuxième lot.

3°- Les frais de gardiennage et d'entretien.

4°- La rétribution allouée au syndic.

....

5°- Les frais des boîtes à ordures de l'immeuble et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien général.

6°- Les frais des divers compteurs à l'usage commun.

7°- Les frais d'éclairage des entrées, vestibules, escaliers et corridors.

8°- Les assurances contre l'incendie et les accidents.

9°- La consommation d'eau, tant qu'elle ne sera pas déterminée par des compteurs divisionnaires.

Tous ces frais et dépenses seront à la charge des co-propriétaires, dans la proportion dans laquelle chacun est propriétaire des parties communes.

ARTICLE CINQUIEME - REGLEMENT DES CHARGES -

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera annuellement le trent et un décembre.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser, entre les mains du syndic, une somme à fixer par celui-ci, comme provision, pour faire face aux dépenses courantes; cette provision sera renouvelée chaque fois que le syndic le jugera utile. Chacun des propriétaires devra y contribuer dans une proportion égale à sa part, ci-dessus fixée dans les choses communes.

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnées.

ARTICLE SIXIEME - SYNDICAT DES PROPRIETAIRES -

Les propriétaires sont groupés en un syndicat qui est le représentant légal de la collectivité. Les décisions du syndicat, obligatoires pour les intéressés, à condition qu'elles aient été prises à la majorité qui va être ci-après indiquée, sont de quatre sortes :

1° - Celles qui auraient pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble.

Elles ne pourront être prises qu'à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2° - Celles qui auraient pour objet d'apporter des modifications dans la répartition des charges; elles ne pourront avoir lieu qu'à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

3° - Celles qui auraient pour but d'apporter des additions ou modifications au présent règlement de co-propriété (autres que celles relatives à la destination de l'immeuble et à la répartition des charges); elles devront être adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié des propriétaires et les trois quarts au moins des voix.

4° - Celles se rapportant à tout objet autre que ceux qui viennent d'être indiqués; elles devront être prises à la majorité absolue de tous les propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire a, pour toute espèce de décision, autant de voix qu'il est propriétaire de millièmes dans les choses communes.

....

Les réunions du syndicat se tiendront au lieu fixé par le syndic, à Paris.

Dans les assemblées de propriétaires, il sera formé un bureau composé du syndic, président et deux assesseurs. Il sera dressé un procès-verbal de la délibération, signé par les membres du bureau.

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix. Ils se réuniront sur la convocation du syndic ou sur la demande qui en sera faite par un certain nombre d'entre eux, représentant au moins deux cent cinquante millièmes de l'immeuble.

En cas d'indivision d'un appartement ou local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter; faute par elle de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Les convocations pour les réunions ayant pour objet les modifications pour lesquelles un consentement unanime est exigé, seront faites par exploit d'huissier, au moins vingt jours à l'avance et à la requête des propriétaires représentant au moins cinq cents millièmes de l'immeuble. Elles devront indiquer le motif de la convocation. Il sera dressé un procès-verbal authentique de la réunion. Une expédition du procès-verbal sera transcrite au Bureau des Hypothèques.

Les convocations pour tous autres objets seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé; elles devront être mises à la poste ou remises dix jours au moins avant la réunion; elles indiqueront le motif de la convocation.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le syndic; une copie certifiée du procès-verbal sera remise à tout propriétaire qui en fera la demande mais à ses frais.

En cas d'absence du syndic, les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer le syndic à la réunion; à défaut du registre de procès-verbaux, le procès-verbal sera rédigé en double exemplaire, dont l'un sera conservé par l'un des propriétaires formant la majorité et l'autre par l'un des propriétaires pris dans la minorité ou par les deux propriétaires qui seront désignés, s'il y a unanimité; il sera, en outre, transcrit ultérieurement sur le registre, sauf si le contraire était décidé, auquel cas une copie en serait délivrée à chaque propriétaire.

Les pouvoirs donnés par des propriétaires non présents pour les représenter à la réunion seront annexés au procès-verbal.

.....

ARTICLE SEPTIEME - SYNDIC -

Le syndic est chargé de l'exécution des décisions du syndicat dont il est, au surplus, l'agent officiel et qu'il représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des co-propriétaires.

Il est nommé et révoqué à la majorité absolue des voix.

En cas de démission, décès ou révocation du syndic, les fonctions en seront exercées jusqu'à la nomination de son remplaçant, par le propriétaire de l'appartement ou local possédant le plus de millièmes de choses communes; toutefois, dans le cas où cet appartement ou local appartiendrait indivisément à plusieurs personnes, ces fonctions seraient exercées par le propriétaire de l'appartement ou local le plus important ensuite, mais toujours sans qu'il soit fait état des appartements ou locaux appartenant indivisément à plusieurs.

Le syndic choisit le gardien et lui donne des ordres. Il veille à la garde et à l'entretien en bon état de propreté de l'immeuble. Il peut faire exécuter toutes les réparations de manu entretien, sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

En ce qui concerne tous travaux autre que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à la charge d'en donner avis aussitôt aux propriétaires; s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

Les travaux de menu entretien que le syndic aura jugés nécessaires seront exécutés sans que les propriétaires puissent s'y opposer; il en sera de même, pour tous travaux urgents; le tout, sans que les propriétaires puissent ensuite contester la répartition du coût de la dépense, faite conformément aux dispositions des articles cinquième et sixième du présent règlement.

Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, par des propriétaires représentant entre eux au moins deux cent cinquante millièmes de l'immeuble. Faute pour lui de déférer à la demande de convocation, quinze jours après la date de la mise de la demande à la poste de Paris, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours et votant comme il a été dit ci-dessus, sous l'article sixième, pourront provoquer la révocation du syndic, sans aucune indemnité.

Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures; il rendra ses comptes annuellement, avant fin février.

....

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée par le Syndicat des propriétaires. Le propriétaire exerçant les fonctions de syndic aura droit à cette rémunération.

Monsieur Albert MAGNIER, demeurant à Paris, rue Alexandre Parodi N° 15 bis (10° arrondissement) remplira les fonctions jusqu'à la première réunion des propriétaires, qui aura lieu dès que les ventes effectuées auront atteint cinq cents millièmes des parties communes.

ARTICLE HUITIEME - ASSURANCES -

L'assurance actuelle garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, sera continuée par les soins du syndic.

Les assurances actuelles contre les accidents (concierge, tiers) seront également continuées par le syndic.

A la première réunion des propriétaires, et, ensuite, à l'assemblée annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant. Ces assurances pourront être modifiées, soit d'un commun accord entre les propriétaires, soit par décision prise à la majorité, comme il est dit sous l'article sixième ci-dessus.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement, à leurs profits, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un séquestre désigné par l'assemblée des propriétaires; elle sera employée par les soins du syndic à la remise en état de l'immeuble et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

ARTICLE NEUVIEME - MITOYENNETE -

Les cloisons séparatives de deux appartements appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires desdits appartements.

ARTICLE DIXIEME - DIFFICULTES -

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par le syndic des propriétaires ou, à défaut, par M. le Président du Tribunal Civil de la Seine.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seront réglées conformément au droit commun, compétence étant reconnue au Tribunal Civil de la Seine.

....

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seront réglées conformément au droit commun, compétence étant reconnue au Tribunal Civil de la Seine.

CHAPITRE QUATRIEME
§ 1er
CONDITIONS DES VENTES

Article premier : Propriété et jouissance -

Les acquéreurs seront propriétaires des appartements et locaux à eux vendus à compter du jour de la vente. L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Si les appartements ou locaux sont loués à l'époque des ventes, les acquéreurs titulaires eux-mêmes du bail ou de la location feront confusion de leurs qualités de locataires avec leur nouvelle qualité de propriétaires. Les acquéreurs non titulaires du bail ou de la location devront en faire leur affaire personnelle, étant subrogés purement et simplement dans les droits et obligations des propriétaires

Article deuxième : Garantie -

Les ventes seront faites sous les garanties ordinaires et de droit. Toutefois :

Les acquéreurs prendront les appartements ou locaux à eux vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente.

Ils ne pourront élever aucune réclamation dans le cas où la désignation des locaux et de leurs accessoires ne serait pas exactement conforme à celle qui en est faite plus haut ou à celle résultant des plans.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre, pour raison, soit de mitoyenneté ou de communauté, même non déclarée, soit du mauvais état des constructions, soit de la solidité du sol ou du sous-sol, vices de construction, apparents ou cachés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contrance, la différence de mesure, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs, le tout sans aucun recours contre le vendeur.

Article troisième : Servitudes -

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, s'il en existe - sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en justifierait avoir, soit en vertu de titres réguliers non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la

....

présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur des acquéreurs, de la loi du 23 Mars 1855.

- A cet égard le comparant déclare que, personnellement, il n'a été créé, conféré ou laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des énonciations faites en suite de la désignation.

Article quatrième : Contributions et Charges -

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les locaux à eux vendus, à compter de l'entrée en jouissance.

Article cinquième : Assurances -

L'acquéreur de chaque appartement ou local sera subrogé, par le seul fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire, dans les droits et obligations résultant pour le comparant de toute police d'assurance contre l'incendie concernant l'immeuble à vendre; il en acquittera les primes proportionnellement à la fraction dont il deviendra propriétaire, à compter de l'entrée en jouissance, sauf à lui faire une assurance complémentaire, s'il juge que l'immeuble n'est pas assuré pour une somme suffisante.

L'assurance devra être continuée jusqu'à son expiration.

Pour le renouvellement, il sera statué comme il est dit à l'article deuxième du règlement de co-propriété.

Article sixième : Transcription et purge -

Le comparant fera transcrire une expédition des présentes au huitième bureau des Hypothèques de la Seine.

En outre, chaque acquéreur devra faire transcrire une expédition de son contrat d'acquisition audit bureau d'hypothèques et pourra faire remplir, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à ses frais.

Et si, lors ou par suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre de ces formalités, il se révèle ou survient des inscriptions ou mentions, le comparant s'oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans un délai de trois mois.

Aux surplus, les acquéreurs seront garantis et indemnisés sur leur prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

Article septième : Solidarité des acquéreurs -

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même appartement, il y aura, dans tous les cas, solidarité

...

entre eux; et les droits et actions, tant personnels que réels, du vendeur, seront indivisibles à leur égard.

Article huitième : frais -

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition, en ce compris la quote-part à sa charge dans les frais du présent cahier des charges et de sa transcription, d'établissement des plans et autres, quote-part fixée forfaitairement à trois pour cent du prix.

Article neuvième : Election de domicile -

Le vendeur et les acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets de ventes à la juridiction du Tribunal Civil de la Seine.

Le vendeur fait élection de domicile en sa demeure actuelle sus-indiquée.

A défaut d'élection de domicile spéciale par les acquéreurs, elle sera de droit dans le local par eux acquis.

Article dixième : Remise de titres -

Les titres de propriété seront remis au Syndic, qui les détiendra pour le compte commun; et les acquéreurs demeureront subrogés dans tous les droits du vendeur pour se faire délivrer, à leurs frais personnels, tous extraits d'actes qu'il appartiendra ou pour se faire communiquer les minutes.

§ 2ème

CLAUSES ET RENSEIGNEMENTS ACCESSOIRES
DECLARATIONS D'ETAT CIVIL & AUTRES

Monsieur PHILIP, comparant, fait ici les déclarations suivantes :

Il est de nationalité française;

Il est né à Mauroux (Lot) le vingt huit Octobre mil huit cent soixante dix;

Il est veuf en premières noces de Madame Marie PERGOT, décédée à Paris, le vingt et un novembre mil neuf cent trente neuf;

Il n'est pas remarié;

Il n'est et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement et n'est pas sous le coup d'une instance de cette nature.

Il n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale;

Il réside habituellement en France;

L'immeuble dont s'agit n'a pas subi de dommages de guerre.

P C U V O I R

Et, par ces mêmes présentes, Monsieur Félix PHILIP donne à Monsieur Atafie Edouard PHILIP, cafetier, demeurant

...

à Vitry sur Seine, avenue Joseph Staline, numéro 2, son
fils :

Tous pouvoirs spéciaux à l'effet de :

Vendre de gré à gré, en un seul ou plusieurs lots,
par appartement ou local, à telles personnes ou Société,
moyennant les prix que le mandataire jugera convenables,
sous les conditions du présent cahier des charges, et sous
toutes autres conditions qu'il plaira au mandataire, la
maison à Paris, boulevard Lefebvre, numéro 171;

Fixer les époques d'entrée en jouissance; convenir du
mode et des époques de paiement des prix; les toucher, soit
au comptant, soit aux époques convenues ou par anticipation;
reconnaître tous paiements antérieurs, s'il y a lieu;

Faire toutes affirmations de sincérité des prix;

De toutes sommes reçues, donner quittances; faire
mainlevées avec désistement de privilège et d'action
résolutoire et consentir à la radiation partielle ou défi-
nitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout,
avec ou sans constatation de paiement.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes,
élire domicile et, généralement, faire le nécessaire.

TAXE SUR LA PREMIERE MUTATION

Il est rappelé que l'immeuble dont s'agit se trouve
exonéré de la taxe supplémentaire exceptionnelle de première
mutation par l'effet du procès-verbal d'adjudication dressé
par Me THION DE LA CHAUME, notaire à Paris, le 23 Octobre
1945.

C L O T U R E

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent
procès-verbal,

à Paris,

les jour, mois et an sus-dits.

et, après lecture, Monsieur PHILIP, comparant, a signé
avec le notaire.

Une expédition de ce cahier des charges a été trans-
crite au huitième bureau des Hypothèques de la Seine.

22075802

FLB/ILG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TREIZE NOVEMBRE**

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 96 avenue du Maréchal Foch, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, pour le notaire soussigné, le représentant de la société dénommée GBO et le représentant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75015), 171 BOULEVARD LEFEBVRE, ci-après nommés,

A ROZAY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), 9 Rue aux Buttes pour le notaire en concours et Monsieur Cédric CHENNEVIÈRE ci-après nommés,

Maître Frédéric LE BRUN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Sylvain PLANTELIN, Vincent LABORDE-DUPÈRE, Emmanuelle BASCOULARD et Marie HANIQUE, notaires associés de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial sis à Saint-Germain-en-Laye (78100), 96, avenue du Maréchal-Foch »,

Notaire assistant le représentant de la société dénommée GBO et le représentant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75015), 171 BOULEVARD LEFEBVRE, ci-après nommés,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Denis KLEIN, notaire associé membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Denis KLEIN, Isabelle GALLOIS-VANDECANDELAERE et Laura AUBERT, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de NANGIS (Seine-et-Marne), 2 Ter, Boulevard Voltaire, et d'un bureau permanent à ROZAY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), 9 Rue aux Buttes, assistant Monsieur Cédric CHENNEVIÈRE,

A REÇU le présent acte modificatif d'état descriptif de division à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- 1) La Société dénommée GBO, Société par actions simplifiée au capital de 1500,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 15 avenue Emile Deschanel, identifiée au SIREN sous le numéro 532395670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

Madame Inès LE GALL, notaire assistant en l'Etude du notaire soussigné, domiciliée professionnellement à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) – 96 avenue du maréchal Foch en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Benjamin OHANA aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS le 18 octobre 2023 et dont la copie numérisée est demeurée ci-après annexée. **Annexe n°1.**

Monsieur Benjamin OHANA agissant lui-même en qualité de Président de ladite Société, et ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite Société dont la copie numérisée est demeurée ci-après annexée.

Annexe n°2.

- 2) Monsieur Cédric Karl CHENNEVIÈRE, responsable logistique , demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 171 boulevard Lefebvre .
Né à LIVRY-GARGAN (93190) le 12 février 1980.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est présent à l'acte.

- 3) Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75015), 171 BOULEVARD LEFEBVRE, Syndicat de copropriété , dont le siège est à PARIS (75015), 171 boulevard Lefebvre, non immatriculée au SIREN.

Représenté par :

La société dénommée CABINET N&H IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 100 000,00 €, dont le siège est situé à PARIS (75016) – 48-50 rue Singer , identifiée au SIREN sous le numéro 423 828 904 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de syndic, fonction à laquelle il a été reconduit aux termes de l'assemblée générale de l'immeuble en date du 03 avril 2023 dont une copie certifiée conforme au procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°3.

La société dénommée CABINET N&H IMMOBILIER est représentée par Madame Laure TONDUT, collaboratrice en l'Etude du notaire soussigné et domiciliée professionnellement à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE-78100-96 Avenue du maréchal Foch , ici présente, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Henry-Georges HADJADJ, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS du 20 octobre 2023 et dont une copie est demeurée ci-après annexée. **Annexe n°4.**

Monsieur Henry-Georges HADJADJ agissant lui-même en qualité de gérant de la société dénommée CABINET N & H IMMOBILIER, fonction à laquelle il a été nommé en vertu de l'article 11 des statuts dont la copie est demeurée ci-après annexée. **Annexe n°5.**

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

Lesquels, préalablement à l'acte objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

-EXPOSE-

I-

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier situé à PARIS 15EME ARRONDISSEMENT (75015) 171 Boulevard Lefebvre comprenant :

Un corps de bâtiment en façade sur le boulevard, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, divisé en une boutique et une loge de concierge sur le devant, et deux appartements sur le derrière et de six étages carrés, divisés chacun en quatre logements ;

Cour et courette.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	0049	171 BD LEFEBVRE	^ 00 ha 02 a 21 ca

Un extrait du plan cadastral est demeuré ci-annexé. **Annexe n°6.**

II-

L'ensemble immobilier ci-dessous désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETROYE, notaire à PARIS, le 14 mars 1952 et dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS le 19 avril 1952 volume 4958 numéro 2963.

III-

La société dénommée GBO est actuellement propriétaire du lot NUMERO DEUX (2) désigné savoir :

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée de la maison :
Boutique et arrière boutique avec droit aux water-closets communs.

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec le lot numéro TROIS (3), plus amplement désigné ci-après, de :

1-Monsieur Daniel Charles PHILIP, retraité, époux de Madame Geneviève Marie Juliette GUESDON demeurant à EVREUX (EURE) 34 rue Hector Ridel.

Né à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT-75013-le 07 août 1933.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DESHAYES, notaire à CAEN (CALVADOS) le 07 mai 1960 préalablement à son union célébrée à la mairie de BARBERY (CALVADOS) le 10 mai 1960.

Ce régime non modifié,

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation fiscale.

2-Madame Florence Marielle Lucile VERGNOT, Assistante, épouse de Monsieur Fabio Jean-Pierre CORPORON demeurant à THIAIS (VAL-DE-MARNE) 42 avenue de la République.

Née à PARIS 12EME ARRONDISSEMENT -75012- le 19 septembre 1977.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de CHARENTON LE PONT (VAL-DE-MARNE) le 13 septembre 2003.

Ce régime non modifié,

De nationalité française.

Ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu DEVYNCK, notaire à PARIS 4EME ARRONDISSEMENT en date du 23 août 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 20 septembre 2011, volume 2011P, numéro 6405.

IV -

Monsieur Cédric CHENNEVIÈRE est actuellement propriétaire du lot NUMERO TROIS (3) désigné, savoir :

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour (en suite de la boutique) ;

Deux pièces, une salle d'eau et water-closet.

Plus, au sous-sol, une cave (N°2-3).

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite pour son propre compte de la société GBO susdénommée et notamment requérante aux présentes.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis KLEIN, notaire à ROZAY-EN-BRIE, en date du 08 juin 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 20 juin 2012, volume 2012P, numéro 4506.

Audit acte il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« (...) »

Observation seconde : Le VENDEUR déclare qu'aux termes du règlement de copropriété – état descriptif de division ci-après visé, les lots numéros deux et trois se voient attribuer des tantièmes de copropriété communs, pour un montant global de 112/1000èmes. Le VENDEUR déclare qu'une répartition des tantièmes entre les lots numéros deux et trois fera l'objet d'un modificatif du règlement de copropriété – état descriptif de division, à ses frais exclusif, de sorte que par suite de ce modificatif, le lot numéro trois objet des présentes se verra attribuer 52/1000èmes et le lot numéro deux, restant appartenir au VENDEUR, se verra attribuer 60/1000èmes. Dans l'attente dudit modificatif, les parties conviennent de faire leur affaire personnelle et directement entre elle de la répartition de toutes dépenses de copropriété en application de cette clé de répartition. L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation pour en avoir été informé dès avant ce jour.

(...)

Etat descriptif de division-règlement de copropriété

(...)

Précision étant ici faite qu'il avait été initialement stipulé aux termes de la promesse de vente intervenue entre les parties le 22 février 2012, que ledit état descriptif de division aurait dû être modifié par acte-à recevoir par Maître LABORDE-DUPERE, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) préalablement aux présentes et aux frais exclusifs du VENDEUR, savoir :

-Répartition des tantièmes de copropriété entre les lots numéros deux et trois, par attribution de 52/1000èmes au lot numéro trois et 60/1000èmes au lot numéro deux ;

-attribution de la cave au lot 2 et plus au lot 3.

Cette modification n'ayant pu intervenir préalablement aux présentes du fait de la non obtention par le VENDEUR de l'accord des copropriétaires qui aurait dû être donné par eux lors de la dernière assemblée générale en date du 26 mars 2012, aux motifs ci-après littéralement relatés :

« Résolution 21 : A la demande de la Sté GBO (copropriétaires des lots 2 et 3) autorisation de modifier la désignation des lots 2 (Boutique) et lots 3 (deux pièces) telle que proposée sur le plan annexé au règlement de copropriété par Monsieur CARPENTIER Géomètres (annexe1) à ses frais

Explication : les caves n°2 et 3 se trouvent au sous sol de la boutique et non sous l'appartement. Il s'agit d'une erreur matérielle (Majorité de l' de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée générale ne peut pas statuer dès lors que les plans fournis sont faux et ne correspondent pas à la configuration réelle des lieux.

L'examen de ce projet de résolution est reportée à une date ultérieure sous réserve que la sté GBO produise un plan des locaux actuels et du projet tenant compte de leur transformation. »

Les parties conviennent alors que cet acte modificatif devra être régularisé au plus tard dans le délai de dix-huit mois et aux frais exclusifs du VENDEUR et demandent expressément au Notaire soussigné de recevoir la présente vente sans attendre l'établissement dudit acte et ce malgré les risques et difficultés résultant de cette situation, reconnaissant avoir eu toutes les explications nécessaires du notaire soussigné.

(...)

A ce jour, aucun modificatif à l'état descriptif de division afférent à l'ensemble immobilier susvisé n'est intervenu à cet égard.

V-

D'une part, les parties confirment que c'est à tort et par erreur qu'il a été porté aux termes du règlement de copropriété-état descriptif de division ci-dessus énoncé, que le lot numéro TROIS (3) comportait deux caves alors que

ces dernières sont, depuis tout temps, rattachées matériellement au lot numéro DEUX (2).

D'autre part, les parties ont réitéré leur intention de voir attribuer à chacun des lots numéro DEUX (2) et TROIS (3) des tantièmes individualisés et ce afin de faciliter les mutations à venir des lots concernés.

VI-

Aux termes de l'assemblée générale spéciale des copropriétaires en date du 29 septembre 2022 dont la copie du procès-verbal y afférent est demeurée ci-après annexée (Annexe n°7), les résolutions suivantes ci-après littéralement rapportées ont été votées :

« (...) »

RESOLUTIONS PROPOSEES :

4^{ème} RESOLUTION – A la demande de M. CHENNEVIÈRE, « demande de modification du règlement de copropriété pour la vente de mon appartement afin de régler la situation de mon solde débiteur, demande de modification qui était à l'ordre du jour de l'AG du 20 novembre 2019, point numéro 2 » selon courrier recommandé du 28/02/2022 reçu en nos bureaux, le 01/03/2022, joint (Majorité de l'article 24)

Reprise des termes de M. CHENNEVIÈRE « Comme vous le savez, je n'ai pas pu à 2 reprises vendre mon appartement par la non - délivrance du pré-état daté , à cause du blocage de votre syndic pour non-conformité du règlement de copropriété concernant le litige de la cave.

Une demande de modification était à l'ordre du jour de l'AG du 20 novembre 2019, point numéro 2, document que je vous mets en pièce jointe à ce courrier :

« 2 A LA DEMANDE DE LA SCI GBO, PROPRIETAIRE DU LOT N°29 : CORRECTION DE LA REPARTITION DES CAVES ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE. CONFORMEMENT AU MODIFICATIF DU DESCRIPTIF DE DIVISION DU 24/01/2012. LE LOT N°29 BENEFICIE DE LA CAVE N°2+N°3. NE BENEFICIE D'AUCUNE CAVE » -(Majorité de l'article 24) »

Cependant, cette demande avait été rejeté par la copropriété par la mauvaise compréhension de l'importance de cette correction au règlement de copropriété mais juste parce que nous étions et que nous sommes toujours en « guerre » avec le Pépé Santana.

A savoir que cette correction, qui est indispensable et réelle depuis le premier jour où j'ai acheté mon appartement il y a plus de 9ans, n'aurait jamais dû être voté mais juste présentés à titre informatif lors de l'assemblée générale car n'ayant aucun impact sur les autres copropriétaires du 171 bd Lefebvre Paris 15^{ème}.

Le modificatif du règlement rédigé par l'expert géomètre M. CARPENTIER date tout de même de 2012, modificatif que je vous adresse à cette lettre.

A votre demande, je vous enverrai un document qui confirme le titre informatif du modificatif à présenter lors de la prochaine AG car j'insiste sur le fait que celui-ci n'impacte nullement les autres propriétaires..... ».

Cette résolution ne peut être débattue à l'article 26 faute d'atteindre la majorité requise.

Néanmoins, compte tenu des dernières dispositions légales, et plus précisément des nouvelles dispositions, un vote est fait à l'article 25 en procédant immédiatement à un second vote.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 402 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 79 voix-SCI JONATH M. Mme SELLEM (41) – Mme ADEVAH-POEUF (38)

En vertu de quoi cette résolution est refusée faute d'atteindre la majorité requise, majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins, compte tenu des dernières dispositions légales, et plus précisément des nouvelles dispositions contenues dans l'article 25.1 de la Loi du 10/07/1965, « lorsque l'Assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue par l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ».

Reprise des termes de M. CHENNEVIÈRE « Comme vous le savez, je n'ai pas pu à 2 reprises vendre mon appartement par la non - délivrance du pré-état daté , à cause du blocage de votre syndic pour non-conformité du règlement de copropriété concernant le litige de la cave.

Une demande de modification était à l'ordre du jour de l'AG du 20 novembre 2019, point numéro 2, document que je vous mets en pièce jointe à ce courrier :

« 2 A LA DEMANDE DE LA SCI GBO, PROPRIÉTAIRE DU LOT N°29 : CORRECTION DE LA REPARTITION DES CAVES ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE. CONFORMEMENT AU MODIFICATIF DU DESCRIPTIF DE DIVISION DU 24/01/2012. LE LOT N°29 BENEFICIE DE LA CAVE N°2+N°3. NE BENEFICIE D'AUCUNE CAVE »-(Majorité de l'article 24) »

Cependant, cette demande avait été rejeté par la copropriété par la mauvaise compréhension de l'importance de cette correction au règlement de copropriété mais juste parce que nous étions et que nous sommes toujours en « guerre » avec le Pépé Santana.

A savoir que cette correction, qui est indispensable et réelle depuis le premier jour où j'ai acheté mon appartement il y a plus de 9ans, n'aurait jamais dû

être voté mais juste présentés à titre informatif lors de l'assemblée générale car n'ayant aucun impact sur les autres copropriétaires du 171 bd Lefebvre Paris 15^{ème}.

Le modificatif du règlement rédigé par l'expert géomètre M. CARPENTIER date tout de même de 2012, modificatif que je vous adresse à cette lettre. A votre demande, je vous enverrai un document qui confirme le titre informatif du modificatif à présenter lors de la prochaine AG car j'insiste sur le fait que celui-ci n'impacte nullement les autres propriétaires..... ».

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 402 voix

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 79 voix-SCI JONATH M. Mme SELLEM (41) – Mme ADEVAH-POEUF (38)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

TOUS LES FRAIS DU MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE SERONT SUPPORTES PAR LA STE GBO OU M. CHENNEVIERE.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, le présent procès-verbal est clos à 18 Heures 30 et le Président lève la séance. (...).».

Aux termes d'une attestation en date du **10 octobre 2023**, le syndic a confirmé :

- Que l'assemblée du 29/09/2022 a été régulièrement convoquée ;
- Que le projet modification de l'Etat Descriptif de Division a bien été joint à l'ordre du jour ;
- Que l'assemblée a valablement délibéré ;
- Que les notifications ont bien été valablement faites à tous les copropriétaires opposants ou absents et qu'aucun recours n'a été formulé dans le délai de deux mois.

L'attestation susvisée est annexée aux présentes. **Annexe n°8.**

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif de l'état descriptif de division objet des présentes.

-MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-

**SUPPRESSION DES LOTS NUMEROS DEUX (2) ET TROIS (3)
REPLACÉS RESPECTIVEMENT PAR LES LOTS NUMEROS
VINGT NEUF (29) ET TRENTE (30).**

Conformément à l'assemblée générale des copropriétaires en date du 29 septembre 2022 susvisée (**CF Annexe n°7**), Madame Laure TONDUT, représentant la société dénommée CABINET N & H IMMOBILIER ainsi qu'il a été dit ci-dessus, agissant au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75015), 171 BOULEVARD LEFEBVRE, déclare supprimer les lots numéros DEUX (2) et TROIS (3) afin de les remplacer respectivement par les lots numéros VINGT NEUF (29) et TRENTE (30).

a - Suppression du lot numéro DEUX (2) remplacé par le lot numéro VINGT NEUF (29)

Le lot numéro DEUX (2) actuellement désigné aux termes du règlement de copropriété-état descriptif de division susvisé savoir :

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée de la maison :
Boutique et arrière boutique avec droit aux water-closets communs.
Et les 112/1000èmes des parties communes générales en commun avec le lot numéro TROIS (3).

Est SUPPRIMÉ et REPLACÉ par le lot numéro VINGT NEUF (29) dont la désignation est la suivante :

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée de la maison :
Boutique et arrière boutique avec droit aux water-closets communs
Plus, au sous-sol, une cave (N°2-3).
Et les soixante/millièmes (60/1000èmes) des parties communes générales.

b - Suppression du lot numéro TROIS (3) remplacé par le lot numéro TRENTE (30)

Le lot numéro TROIS (3) actuellement désigné aux termes du règlement de copropriété-état descriptif de division susvisé savoir :

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour (en suite de la boutique) :
Deux pièces, une salle d'eau et water-closet.
Plus, au sous-sol, une cave (N°2-3).
Et les 112/1000èmes des parties communes générales en commun avec le lot numéro DEUX (2).

Est **SUPPRIMÉ** et **REPLACÉ** par le lot numéro TRENTE (30) dont la désignation est la suivante :

LOT NUMERO TRENTE (30)

Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour (en suite de la boutique) ;
Deux pièces, une salle d'eau et water-closet.

Et les cinquante-deux/millièmes (52/1000èmes) des parties communes générales.

Il figure en annexes des présentes :

•Un plan de situation ancienne (**Annexe n°9**) ;

•Un plan de situation nouvelle. (**Annexe n°10**).

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SITUATION ANCIENNE

N°	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE	Quote-Part P.C. générales en 1 000	OBSERVATIONS
1 et 4 à 28	U	U	S/s au 6e	Lots divers	888	Lots inchangés
2 & 3	U	-	Rdc & s/sol	Local	112	Supprimé pour changement de descriptif et création des lots 29 & 30

SITUATION NOUVELLE

N°	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE	Quote-Part P.C. générales en 1 000	OBSERVATIONS
1 et 4 à 28	U	U	S/s au 6e	Lots divers	888	Lots inchangés
29	U	-	Rdc.& s/sol	Local commercial avec cave	60	Lot issu du lot 2 mais avec cave
30	U	-	Rdc	Appartement	52	Lot issu du lot 3 mais sans cave

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

SITUATION ANCIENNE

N°	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE	charges générales en 1 000
1 et 4 à 28	U	U	S/s au 6e	Lots divers	888
2 & 3	U	-	Rdc & s/sol	Local	112

SITUATION NOUVELLE

N°	BAT.	ESC.	ETAGE	NATURE	charges générales en 1 000
1 et 4 à 28	U	U	S/s au 6e	Lots divers	888
29	U	-	Rdc& s/sol	Local commercial avec cave	60
30	U	-	Rdc	Appartement	52

- REPORT DE SERVITUDES-

Aux termes de l'acte de vente en date du 08 juin 2012 ci-dessus visé et aux termes duquel la société GBO a vendu l'ancien lot numéro TROIS (3) au profit de Monsieur Cédric CHENNEVIERE, il a été constitué la servitude de passage de conduit de cheminée suivante en les termes suivants littéralement rapportée :

« (...)

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage de conduit de cheminée

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SARL GBO, vendeur aux présentes.

Commune : PARIS (15EME)

Désignation cadastrale : Section AR, numéro 49, lieudit « 171 boulevard Lefebvre », pour 2 ares et 21 centiares lot numéro 2.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur Cédric CHENNEVIÈRE, acquéreur aux présentes.

Commune : PARIS (15^{EME})

Désignation cadastrale : Section AR, numéro 49, lieudit « 171 boulevard Lefebvre », pour 2 ares et 21 centiares lot numéro 3.

(...)

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de conduit de cheminée.

Ce droit de passage s'exercera en haut et dans l'angle gauche du mur séparatif des lots de copropriété numéro deux et trois.

Ledit conduit est ou sera compris dans un coffrage de quarante (40) centimètres de côté environ et occupera l'espace du lot numéro deux sur soixante (60) centimètres de longueur environ.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ce conduit du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

(...) »

Conséquemment à la suppression des lots numéros DEUX (2) et TROIS (3) et de leurs remplacements respectivement par les lots numéros VINGT NEUF (29) et TRENTE (30) opérés aux termes du présent modificatif :

La servitude de passage de conduit de cheminée ci-dessus relatée grevant originellement l'ancien numéro lot TROIS (3) grève désormais le lot numéro TRENTE (30) venant en remplacement du premier.

La servitude de passage de conduit de cheminée ci-dessus relatée profitant à l'ancien numéro lot DEUX (2) profite désormais au lot numéro VINGT-NEUF (29) venant en remplacement du premier.

- FORMALITÉS & DIVERS -

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation:

La copropriété est actuellement immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro AB7-594-237 ainsi qu'il résulte de la fiche synthétique de la copropriété dont la copie est demeurée ci-après annexée. Annexe n°11.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais sont supportés par la société dénommée GBO conformément aux conventions établies entre ladite société et Monsieur Cédric CHENNEVIÈRE aux termes de l'acte de vente en date du 08 juin 2012 ci-dessus visé.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

La contribution de sécurité immobilière de 15 euros (article 881 M du Code général des impôts) est en outre exigible.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

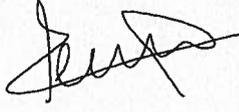
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

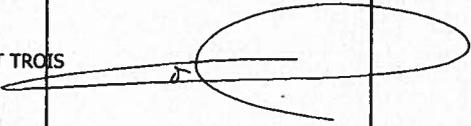
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me KLEIN DENIS

<p>M. CHENNEVIERE Cédric a signé à ROZAY EN BRIE le 13 novembre 2023</p>	
--	---

<p>et le notaire Me KLEIN DENIS a signé à ROZAY EN BRIE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE NOVEMBRE</p>	
--	--

Recueil de signature de Me KLEIN DENIS

<p>M. CHENNEVIERE Cédric a signé à ROZAY EN BRIE le 13 novembre 2023</p>	
--	---

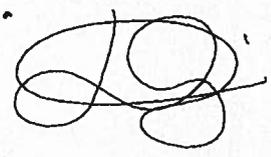
<p>et le notaire Me KLEIN DENIS a signé à ROZAY EN BRIE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE NOVEMBRE</p>	
--	--

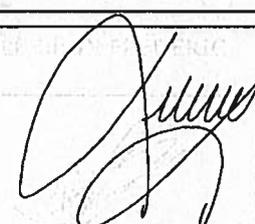
Recueil de signature de Me KLEIN DENIS

<p>M. CHENNEVIERE Cédric a signé à ROZAY EN BRIE le 13 novembre 2023</p>	
--	---

Recueil de signature de Me LE BRUN FRÉDÉRIC

<p>Mme TONDUT Laure agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SAINT GERMAIN EN LAYE le 13 novembre 2023</p>	
---	---

<p>Mme LE GALL Inès agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SAINT GERMAIN EN LAYE le 13 novembre 2023</p>	
---	---

<p>et le notaire Me LE BRUN FRÉDÉRIC a signé</p> <p>à SAINT GERMAIN EN LAYE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE NOVEMBRE à SAINT GERMAIN EN LAYE</p>	
---	---

--	--

<p>Mme LE GALL Inès agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SAINT GERMAIN EN LAYE le 13 novembre 2023</p>	
--	---

<p>le notaire Me LE BRUN FRÉDÉRIC a signé</p> <p>à SAINT GERMAIN EN LAYE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE NOVEMBRE à SAINT GERMAIN EN LAYE</p>	
---	---

--	--

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
c/ Madame Nathalie Odile KANNA épouse EL
MAGHFOUR

IMMEUBLE : 171 Boulevard Lefebvre - 75015 PARIS
Lot numéro 16

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 19 JUIN 2025 à 10 HEURES

RG 25/00152

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE 17 juin

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

A comparu Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75015), 171 Boulevard Lefebvre, poursuivant la présente vente ;

Lequel a dit :

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

Et Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

SELARL SIMONNET AVOCATS
Avocats à la Cour
106, rue de Richelieu - 75002 PARIS
Tél. 01 47 64 48 00
esimonnet@simonnetavocat.com

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

SDC 171 BLD LEFEBVRE / VAUTIER - EL MAGHFOUR

DEMANDE DE NOTICECette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **10/06/2025**

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

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/ap/v1/notice/id/202506101152227000>**PARCELLE ET ADRESSE(S)****PARCELLE**

Arrondissement : 15

Section cadastrale : AR

Numéro de parcelle : 49

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

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

Adresse(s) complète(s) de la parcelle

171 BOULEVARD LEFEBVRE

Alignement(s)

Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Plan Local d'Urbanisme de Paris
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt
 Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Monument historique classé Monument historique inscrit Périmètre de protection de monuments historiques
 Périmètre de site classé Périmètre de site Inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) Zones d'anciennes carrières
Zonage: Zone comportant des poches de gypse antécludien
Cote des plus hautes eaux connues:
Secteur Stratégique:

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>

- Zone d'Aménagement Concerté Secteur de sursis à statuer
 Plan d'Aménagement d'Ensemble Périmètre de Projet Urbain Partenarial
 Parcelle incluse dans la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur Zone à risque d'exposition au plomb
 Zone de surveillance et de lutte contre les termites Périmètre de convention de rénovation urbaine
 Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport
 Secteur d'Information sur les Sols

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur le site de la Ville de Paris

- Secteur de compensation renforcée Quartier à prédominance de surfaces de bureaux
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Parcelle non incluse dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

cf. <https://www.paris.fr/pages/diversite-commerciale-3553/#preemption-des-fonds-de-commerce>

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

ZONAGE

Cf. modalités d'application du règlement du PLU

- Zone Urbaine Générale
 Zone Urbaine Verte
 Zone Urbaine de Grands Services Urbains
 Zone Naturelle et Forestière

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 1 du règlement de chaque zone

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Terrain soumis à l'article UG. 1.4.1 | <input type="checkbox"/> Secteur de développement de l'habitation | <input type="checkbox"/> Encadrement de l'hébergement touristique |
| <input type="checkbox"/> Protection des grands magasins | <input type="checkbox"/> Encadrement du commerce de gros | <input type="checkbox"/> Protection des activités productives urbaines |
| <input type="checkbox"/> Protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités | <input type="checkbox"/> Protection de l'économie sociale et solidaire | <input type="checkbox"/> Protection de l'agriculture urbaine |
| <input checked="" type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection du commerce artisanal de proximité | <input type="checkbox"/> Protection du commerce culturel |
| <input type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social | <input checked="" type="checkbox"/> Zone déficitaire en logement social | <input type="checkbox"/> Zone hyper déficitaire en logement social |
| <input type="checkbox"/> Plate forme de transit en temps partagé des marchandises acheminées par voie d'eau | <input type="checkbox"/> Terrain comportant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' | |

SECTEURS SOUMIS A DES REGLES PARTICULIERES

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle : BARTHOLOME - BRANCION
 Secteur de dispositions particulières : Opération d'aménagement BARTHOLOMÉ - BRANCION
 Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global
 Secteur de bâtiments et ensembles modernes
 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 1 du règlement de chaque zone

- Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social
 Emplacement réservé pour espace vert public
 Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie
 Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général
 Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser :

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

cf. art. 2 du règlement de chaque zone

- Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe X du règlement)
 Élément particulier protégé au titre du PLU (cf annexe X du règlement)
 Volumétrie existante à conserver
 Emprise constructible maximale
 Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

cf. art. 4 du règlement de chaque zone

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- Secteur de maintien des continuités écologiques
 Secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés
 Ceinture verte et sportive

Prescriptions localisées:

- Espace vert protégé
 Espace boisé classé
 Espace à libérer
 Jardin partagé protégé
 Espace libre protégé à végétaliser
 Arbre remarquable protégé (cf annexe VII du règlement)

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

cf. art. 7 du règlement de chaque zone

- Aménagement piétonnier
 Emprise de construction basse en bordure de voie
 Voie à conserver, créer ou modifier
 Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
 Passage piétonnier sous porche à conserver

STATIONNEMENT

cf. art. 7 du règlement de chaque zone

- Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

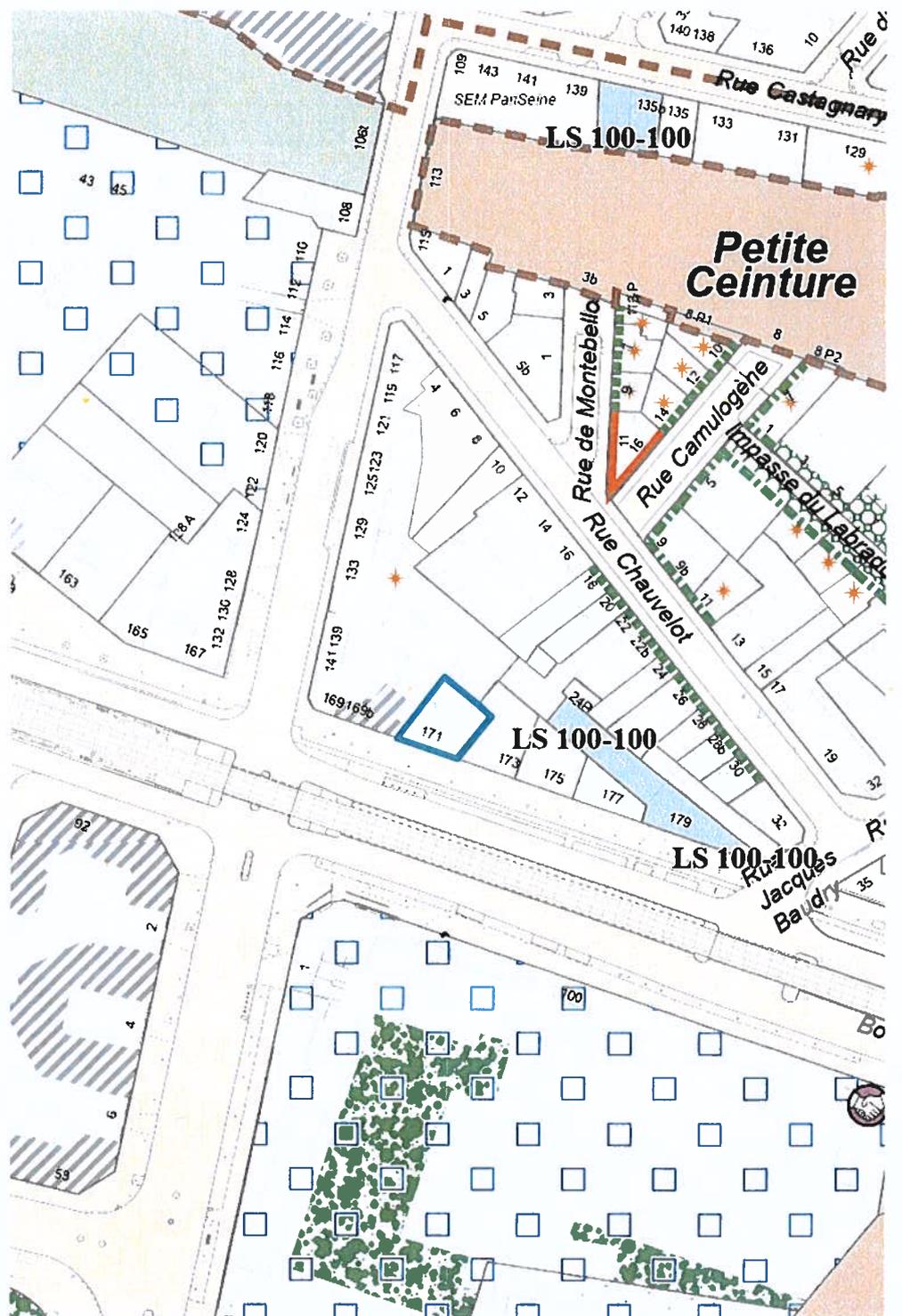
Cf. art. 3 du règlement de chaque zone

- Plafonnement des hauteurs : 31.0 m sans préjudice des autres dispositions
 Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
 Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- Voie non bordée de filet (cf. art. 3.2.4)
 Voie bordée de filets (cf. art. 3.2.4)

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<https://plubioclimatique.paris.fr>)





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

Service Technique de l'Habitat

Paris, le 12/05/25

Cabinet PAILLARD
266 AVENUE DAUMESNIL
75012 PARIS

Affaire suivie par :
Mifi ZINGA

V/ Réf : demande certificat - SDC 171 BLD LEFEBVRE /
VAUTIER EL MAGHFOUR
Cabinet.paillard@orange.fr

Objet : IMMEUBLE SIS A PARIS 15ÈME
171 BOULEVARD LEFEBVRE

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 06/05/25, je porte à votre connaissance les éléments suivants relatifs à l'immeuble référencé en objet

- En matière d'insalubrité, l'immeuble fait l'objet du(des) arrêté(s) suivant(s) pris en application des articles 1331-22 et suivants du code de la santé publique (CSP) :
 - Néant
- En matière de risque d'exposition au plomb, l'ensemble du territoire du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000.
- En matière de lutte contre le saturnisme, l'autorité compétente à Paris est la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.
- En matière d'assainissement, tout immeuble à Paris est alimenté en eau potable et ses évacuations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- En matière de police du péril et de l'insécurité, l'immeuble fait l'objet du (des) arrêté(s) municipal(aux) suivant(s) pris en application des articles L 511-1 à L 511-7, R 511-1 à R 511-12, L 129-1 à L 129-7 et R 129-1 à R 129-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :
 - Néant

103 avenue de France 75013 PARIS

N.B. :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'adjoint au chef de Subdivision Hygiène et Salubrité de l'Habitat

**Jérôme
ASTARICK**

Signature numérique
de Jérôme ASTARICK
Date : 2025.05.13
11:20:20 +02'00'

AFFAIRE : SDC 171 BLD LEFEBVRE / VAUTTIER – EL MAGHFOUR

Paris, le 06/05/2025

PERIL BÂTIMENTAIRE

Mise à jour : 30/04/25

*au titre de la compétence de la Ville de Paris
(bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement)*

L'immeuble sis :

ADRESSE : 171 boulevard Lefebvre, 75015 PARIS

CADASTRE : section AR n° 49

Ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou de mise en sécurité

[Article L511-5](#)

[Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1](#)

Le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires par le présent chapitre lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation dans les cas mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2, et lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2. Pour les autres immeubles dans les cas mentionnés à l'article L. 511-2, ces pouvoirs sont exercés par le préfet de police.

En application de celle-ci, la Maire de Paris, dans son champ de compétences, est amenée à prendre des arrêtés de mise en sécurité en cas de risques liés à l'état d'un bâtiment ou liés à celui des équipements communs d'un immeuble.

Les arrêtés de péril et insécurité des équipements communs pris et notifiés avant le 1er janvier 2021, ne sont pas concernés par cette nouvelle réglementation. Ils restent en vigueur.

En application de l'article L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la prise d'un arrêté de péril ou de mise en sécurité a pour conséquence la suspension de l'obligation de paiement des loyers pour les locataires des logements.

Ainsi, les propriétaires bailleurs concernés ne sont plus en droit de prélever les loyers, cependant les charges locatives restent dues.

Cette disposition s'applique y compris lorsque l'arrêté porte sur les parties communes d'une copropriété.

Ville de Paris
Direction du logement et de l'habitat



VILLE DE
PARIS

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

N° de l'affaire : **25_C790**

Le(La) soussigné(e), certifie que la parcelle
sise à Paris 15^{ème} arrondissement, cadastrée section AR N°49

est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal
du 6 novembre 2017 soit :

BOULEVARD LEFEBVRE n° 171

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

Fait à Paris, le 07/05/2025
La Cheffe du Bureau des Voies et de l'Identification
Foncière
Catherine HANNOYER

Fiche parcelle cadastrale

Paris
AR 49

Géofoncier

Fiche éditée le 10 juin 2025 à 19h05 (UTC +0200)
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 : Paris (75056)
Préfixe : 115
Section : AR
Numéro : 49

Adresse postale la plus proche :
171 Boulevard Lefebvre 75015 Paris



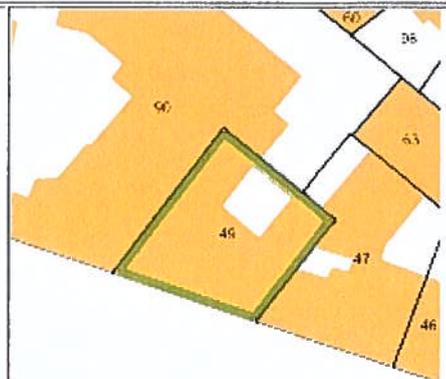
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 2 a 21 ca *
Parcelle arpentée : non

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

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface

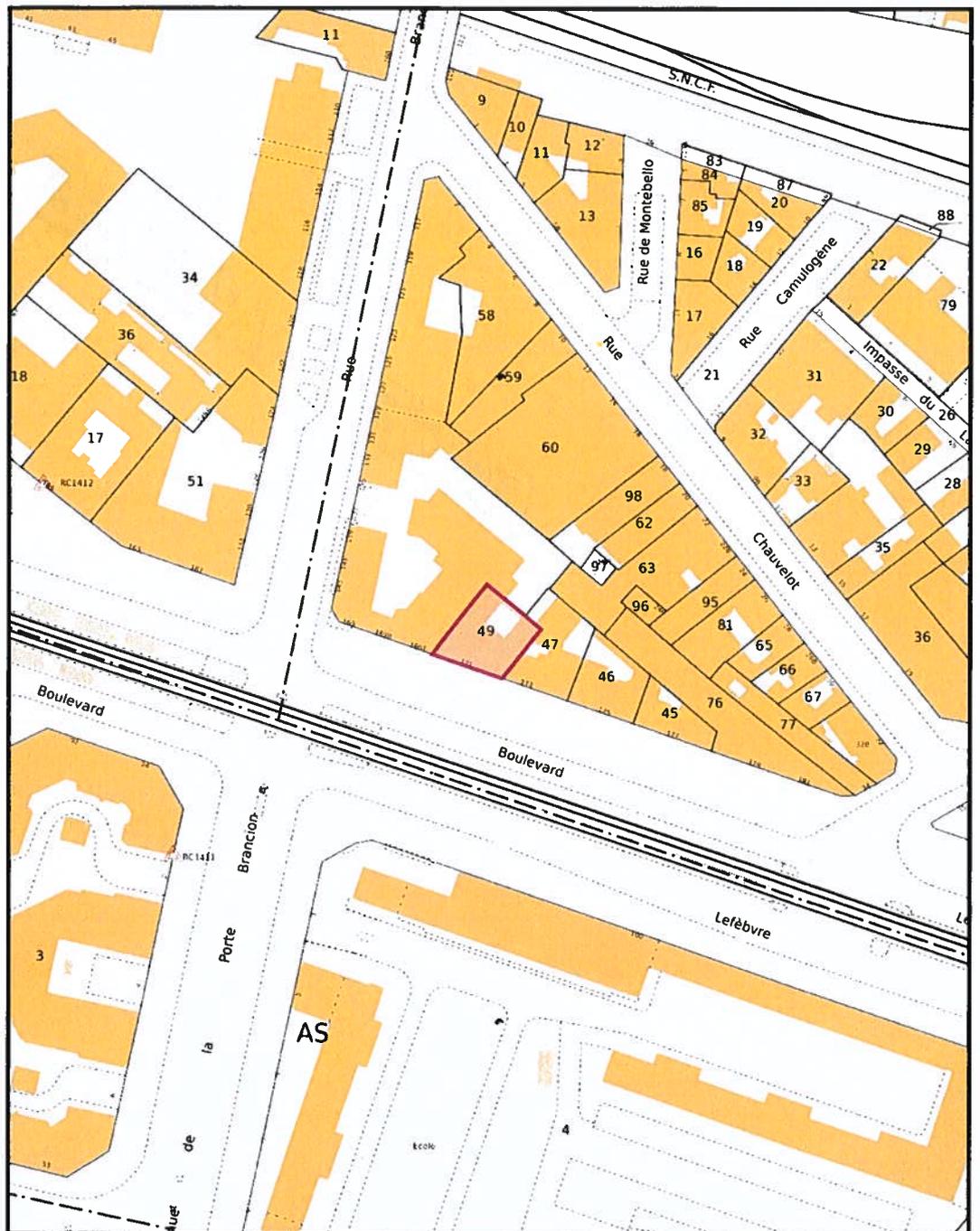


GEOMETRES-EXPERTS
Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle : Aucun dossier trouvé sur cette parcelle. Coordonnées des détenteurs : Bientôt disponible
URBANISME
Info urbanisme indéterminée
RISQUES
Lien de génération du rapport Géorisques https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Paris&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=75056BoulevardLefebvre75015Paris
VALEURS FONCIERES VENALES *
Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :
<ul style="list-style-type: none"> • 270000 € Date de la mutation : 2024-04-05 Prix / m² estimé non disponible. Locaux dépendance (isolée) appartement (38 m² , 3 pièce(s)) dépendance (isolée) appartement (35 m² , 2 pièce(s)) dépendance (isolée) appartement (29 m² , 1 pièce(s)) appartement (22 m² , 1 pièce(s)) appartement (31 m² , 1 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 255000 € Date de la mutation : 2022-02-02 Prix / m² estimé : 8500,0 € / m² Locaux dépendance (isolée) appartement (30 m² , 2 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 365000 € Date de la mutation : 2021-09-24 Prix / m² estimé : 11406,25 € / m² Locaux dépendance (isolée) appartement (32 m² , 2 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 361290 € Date de la mutation : 2021-03-15 Prix / m² estimé : 11290,31 € / m² Locaux appartement (32 m² , 2 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 301000 € Date de la mutation : 2020-10-29 Prix / m² estimé : 7921,05 € / m² Locaux

appartement (38 m² , 2 pièce(s))



section AR n° 49





Année de référence : 2024		Département : 75 0		Commune : 115 PARIS 15		TRES : 028		Numéro communal : K03600																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire			Numéro propriétaire : MDB4SR			Né(e) le 20/06/1969		À 92 ISSY-LES-MOULINEAUX																		
Nom : EL MAGHFOUR Prénom : NATHALIE ODILE Adresse : CHRS BELLEVILLE 45 RUE REBEVAL 75019 PARIS																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																		
AN	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Bâti	Ént	Nv	N° lots	N° Fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coef	Nat Exo	AN Ret	AM Deb	Fraction RC Exo	REJO	TX OM	Coef	RC TEOM	
10	AA	49		171	RD LEFEBVRE 001 LOT 0000016 33/1000 RD LEFEBVRE 001 LOT 0000016 33/1000	5469	A	01	03	04001	751150107124	115A	C	H	AP	S	2872							P		125
10	AR	49		171	RD LEFEBVRE 001 LOT 0000016 33/1000	5469	A	01	03	04002	751151323732	115A	C	H	DA	S	125							P		125
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
3 097 euro(s)						0 euro(s)						3 097 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)																																
Désignation des propriétés										Évaluation																						
AN	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Bâti	N° Parc	FJ	S	SUF	GRJ	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral A	Revenu cadastral CA	Coef	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	REJO	TC	Majoration des terrains constructibles										
Contenance totale										Total de la part communale					Total de la part additionnelle																	
										HA		A		CA		Revenu imposable			Revenu exonéré			Revenu imposé				Revenu exonéré			Revenu imposé			
										0		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 : 28/05/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7574121105

SF2518630902

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 115			PARIS 15			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AR	0049			171 BD LEFEBVRE	0ha02a21ca					
AR	0049	001	16	33/1000						

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 171 BLD LEFEBVRE / VAUTIER - EL MAGHFOUR

RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIÈRES - SOUS/SOL



ADRESSE : 171 boulevard Lefebvre, 75015 PARIS

CADASTRE : section AR n° 49

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 :

Est située dans une zone d'anciennes carrières

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 06 mai 2025



CABINET PAILLARD HPUC
266, avenue Daumesnil 75012 PARIS
cabinet.paillard@orange.fr



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

Établi le 10 juin 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)

75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
000-AR-49



Parcelle(s) : 000-AR-49, 75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT

1 / 11 pages

**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 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 19/09/1988

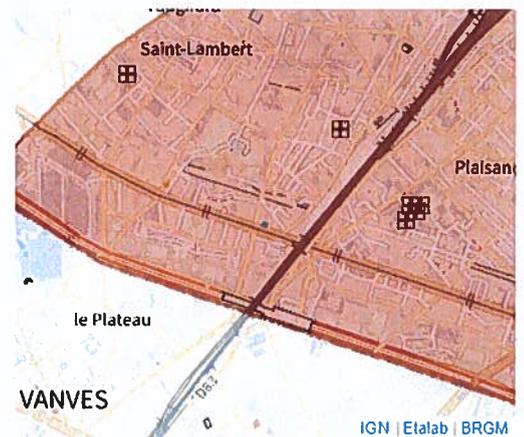
Date d'approbation : 19/03/1991

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.





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

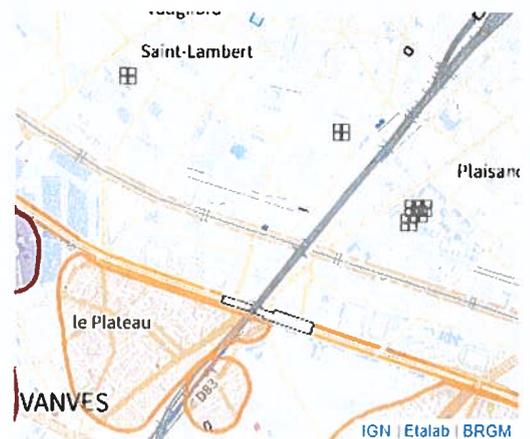


ARGILE : 0/3

- 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 nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.

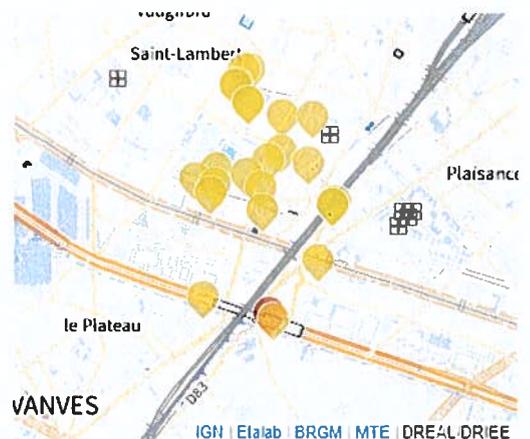


POLLUTION DES SOLS (500 m)

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 :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 24 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).





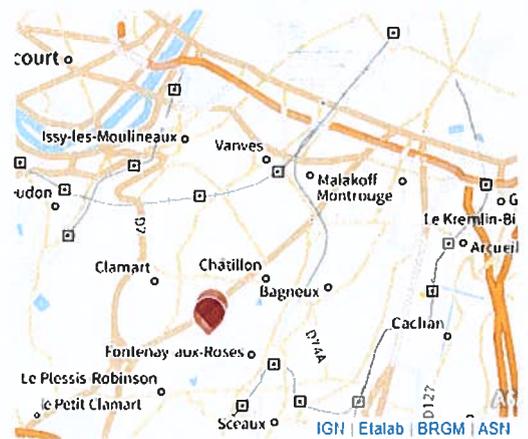
INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE

Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Procédé (FONTENAY-AUX-ROSES)
- Support (FONTENAY-AUX-ROSES)



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) : 20

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
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
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

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

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983



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 MEIE MBCPPF	Fiche détaillée https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405581
-----------------------------------	---

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Fabrique de meules	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865528
Atelier de sciage, de découpage de métaux, de soudure au chalumeau, (voir commentaire)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865559
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868011
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868106
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868107
Imprimerie, typographie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868639
Imprimerie, lithographie, typographie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871462
Dépôt de vieux métaux et déchets d'usinages	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884230
Département de semi-conducteurs	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865545
Pressing	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867323
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867327
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867403
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867732
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867960
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867971
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869371
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869703
Imprimerie, typographie, héliogravure	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871492
mat. pl., phénoplastes (bakélite), transformation de la matière première par moulage par compression	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871544

Nom du site	Fiche détaillée
entrepôt frigorifique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871556
fabrique de glace, appareils à glace	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871557
exploitation frigorifique et atelier de construction de machines et meubles frigorifiques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871558
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887207