

# SAISIE IMMOBILIÈRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CRÉANCIER POURSUIVANT :**

SDC de l'immeuble 8 rue Dezobry et

4 rue Delaune à Saint-Denis

Me Florence Louis

Avocat

**DÉBITEUR SAISI :**

Monsieur DANSOKHO

Me \_\_\_\_\_

Avocat

**Adresse des biens vendus :**

Saint-Denis (Seine Saint Denis), 8 rue Dezobry

**Dépôt au Greffe :**

\_\_\_\_\_

**Mise à Prix :**

17 500 euros

**Audience d'orientation :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

**Audience d'adjudication :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

**A SAINT DENIS (Seine Saint Denis)**, 8 rue Dezobry, un appartement de 2 pièces principales au 4<sup>ème</sup> étage.

**Aux requêtes, poursuites et diligences** du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), représenté par son syndic en exercice la Société BERYL IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 399 082 551, dont le siège social est 45 rue Gabrielle à PARIS 18<sup>ème</sup>, elle-même représentée par son Gérant y domicilié en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 27 mai 2015.

Ayant pour avocat Maître Florence LOUIS, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 3 rue Charles Auray à PANTIN (Seine Saint Denis).

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU** de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 14 septembre 2016 par la 5<sup>ème</sup> Chambre 3<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY signifié le 24 octobre 2016 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel en date du 6 janvier 2017, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 19 janvier 2017 volume 2017 V numéro 430 au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP TBOUL et ASSOCIES, Huissiers de Justice à MEUDON, en date du 12 avril 2017, fait signifier commandement à :

- **Monsieur Amady DANSOKHO**, né le 23 novembre 1977 à PARIS 20<sup>ème</sup>, de nationalité française, célibataire, demeurant 2 Allée Louis Jouvot à VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts de Seine).

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

La somme de **QUATORZE MILLE CINQ CENT VINGT NEUF EUROS ET QUATRE VINGT TREIZE CENTIMES (14 529,93 €)**, selon décompte arrêté au 28 février 2017 s'établissant de la façon suivante :

**En vertu du jugement rendu le 14 septembre 2016 par la 5<sup>ème</sup> Chambre 3<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY**

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
24/02/2015	10508,90						10508,90				
Principal - Taux : LEGAL											
14/09/2016	1000,00						1000,00				
Principal - Taux : LEGAL											
14/09/2016	1500,00						1500,00				
Principal - Taux : LEGAL											
24/10/2016	334,11		334,11								
Costs											
07/12/2016	853,14								853,14		
Other costs / Penalty clauses											
28/02/2017	300,00				300,00						
Intérêts sur 10508,90 depuis 24-02-2015 : 24-02-2015 au 31-12-2015 : 311 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 63,27 01-01-2016 au 24-12-2016 : 359 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 104,40 25-12-2016 au 31-12-2016 : 7 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00% : 12,11 01-01-2017 au 28-02-2017 : 59 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00% : 100,22											
28/02/2017	13,51				13,51						
Intérêts sur 1000,00 depuis 14-09-2016 : 14-09-2016 au 24-12-2016 : 102 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 2,82 25-12-2016 au 31-12-2016 : 7 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00% : 1,15 01-01-2017 au 28-02-2017 : 59 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00% : 9,54											
28/02/2017	20,27				20,27						
Intérêts sur 1500,00 depuis 14-09-2016 : 14-09-2016 au 24-12-2016 : 102 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 4,23 25-12-2016 au 31-12-2016 : 7 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00% : 1,73 01-01-2017 au 28-02-2017 : 59 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00% : 14,31											
<b>Total :</b>	14529,93	0,00	334,11	0,00	333,78	0,00	13008,90	0,00	853,14	0,00	0,00
<b>Solde :</b>	<b>14529,93</b>		334,11		333,78		13008,90		853,14		

**TOTAL GENERAL** sauf mémoire au 28 février 2017

**14.529,93 €**

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017 jusqu'au parfait règlement, et outre le coût du présent commandement.

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

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 4 mai 2017 volume 2017 S numéro 87.

Par exploit de  
huissier de justice à  
en date du \

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT-DENIS a donné assignation à Monsieur DANSOKHO d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du mardi 4 juillet 2017 à 9h30 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

#### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 8 rue Dezobry et 4 rue Auguste Delaune, entre ces deux voies,

Cadastré Section AB numéro 92 pour une contenance de 5a 17ca.

Comprenant :

- Un bâtiment sur la rue Auguste Delaune élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.
- Un bâtiment sur la rue Dezobry élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.
- Un bâtiment sur la cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages.
- Un petit bâtiment sur la cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

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

**LE LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au quatrième étage sur la rue Dezobry, un logement comprenant entrée, cuisine, salle à manger et chambre ; droit aux water-closets sur le palier.

Au sous-sol une cave numéro 32 du plan.

Et les 20/ 1 036èmes des parties communes générales.

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

**OBSERVATIONS**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CHAMPETIER DE RIBES, Notaire à PARIS, le 21 mai 1951 transcrit le 11 juin 1951 volume 3996 numéro 2 au 5<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de la SEINE.

Modifié selon acte reçu par Maître ANCELIN, Notaire à SAINT-DENIS, le 27 décembre 1994 publié le 27 janvier 1995 volume 1995 P numéro 421,

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire les 17 et 18 décembre 1997 publié le 25 février 1998 volume 1998 P numéro 885,

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire le 18 décembre 2006 publié le 26 janvier 2007 volume 2007 P numéro 551 au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de BOBIGNY,

Modifié selon actes reçus par ledit Notaire le 13 juillet 2007 publiés le 20 août 2007 volume 2007 P numéros 5174 et 5178,

Modifié selon acte reçu par Maître STROCK, Notaire à PUTEAUX, le 5 mars 2013 publié le 22 mars 2013 volume 2013 P numéro 1690,

Modifié selon acte reçu par Maître VAN ELSLANDE, Notaire à SAINT-DENIS, le 22 janvier 2014 publié le 13 février 2014 volume 2014 P numéro 937.

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

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

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

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 12 décembre 2008.

En la personne de Monsieur **DANSOKHO**, partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartient à Monsieur Amady DANSOKHO susnommé, pour l'avoir acquis, de :

- Madame Laurence Michelle Lisiane RUILLET, née le 20 juillet 1958 à PANTIN (Seine Saint Denis), épouse de Monsieur Bernard Claude René Laurent LABARTHE.

Selon acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 12 décembre 2008 publié le 5 janvier 2009 volume 2009 P numéro 8 au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de BOBIGNY.

Moyennant le prix principal de 110 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte.

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

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

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

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**DIX SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (17 500 €)**

Fait et rédigé à PANTIN, le

Par Maître Florence LOUIS, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY C/ DANSOKHO

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

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

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

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

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

Mairie de Saint-Denis  
Monsieur Laurent RUSSIER

Le Maire a été approuvé à mon  
certificat d'urbanisme du

- 8 MARS 2017

Numéro à rappeler : CU 93066 17 A0190

Le Maire-Adjoint  
Déborah PEU

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 93066 17 A0190, déposé le 22 février 2017

Délivré par Le Maire

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6 et 7.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1: IDENTIFICATION	
Adresse terrain	8 Rue DEZOBRY et 4 Rue AUGUSTE DELAUNE
Propriétaire	COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 8 RUE DEZOBRY ET 4 RUE AUGU 0008 Rue DEZOBRY 93200 SAINT DENIS
Parcelles	AB0092
Demandeur	CABINET PAILLARD 64 boulevard de Charonne 75020 PARIS

Cadre 2: TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 517,00 m <sup>2</sup>

Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION
<u>Droit de préemption affecté au dossier</u>
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.
-Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Cadre 4: SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
<input checked="" type="checkbox"/> La parcelle est située dans la zone de protection acoustique de catégorie 3, D = 100 mètres.
<input checked="" type="checkbox"/> La parcelle est située en périmètre de protection des monuments historiques.
<input checked="" type="checkbox"/> La parcelle est située en périmètre de fouilles archéologiques.
<input checked="" type="checkbox"/> Servitude aéronautique de dégagement -cote NGF : 140 mètres.
<input checked="" type="checkbox"/> PPRI : par débordement direct de la Seine en date du 21 juin 2007 = périmètre hors risques.
<input checked="" type="checkbox"/> Proximité de canalisation de transport d'hydrocarbure liquide.

Cadre 5: AUTRES SERVITUDES APPLICABLES
Orientations d'aménagement et de programmation :
-Orientation d'aménagement trame verte et bleue
-Orientation d'aménagement Grand centre
<input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de réduction des obligations de stationnement pour les opérations de bureaux et activités
<input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de taille minimum des logements :cf. article 2 du règlement
<input checked="" type="checkbox"/> Règlement de publicité, enseignes : (en cours de révision délibération du 10/12/2015)
zone de publicité restreinte 1
<input checked="" type="checkbox"/> Habitations interdites en rez de chaussée

Cadre 6 - DISPOSITIONS D'URBANISME				
Zone du PLU : UTT Disposition Générale Délibération du 27/09/2007 relative au permis de démolir et autorisation de clôtures Délibération du 17/04/2014 relative à l'institution d'une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement de façades Changement d'usage soumis à autorisation	PLU Approuvé par délibération du conseil municipal du 10/12/2015	Publié le 14/12/2015	Exécutoire le 16/12/2015	Mis en révision le

Cadre 7 - CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
L'ensemble du dossier du PLU est disponible sur le site internet de la ville de Saint Denis

Cadre 8 - EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Electricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

Cadre 9 - REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES 1332-10 ET 1332-11 DU CODE DE L'URBANISME)	
<b>TAXES</b>	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager.
<input checked="" type="checkbox"/>	Part communale de la Taxe d'Aménagement : 5%
<input checked="" type="checkbox"/>	Part départementale de la Taxe d'Aménagement : 2.5%
<input checked="" type="checkbox"/>	Part Régionale d'île de France de la Taxe d'Aménagement : 1%
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance pour création de bureaux en île de France.
<input type="checkbox"/>	Versement pour sous-densité
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).
<b>PARTICIPATIONS</b>	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour une déclaration préalable,</li> <li>• pour un permis de construire,</li> <li>• pour un permis d'aménager.</li> </ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participations pour équipements publics exceptionnels (article 1.332.8).
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input type="checkbox"/>	Réalisation des équipements propres ( article 1.332-15).
<input type="checkbox"/>	Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d).

**Cadre 18 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**

- Périmètre de sursis à statuer PNRQAD Brise Echales le 15/12/2009.
- Immeuble siné dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) – décret du 31/12/2009 - OPAH Renouveauement Urbain, Accompagnement patrimonial renforcé.
- Concession d'Aménagement :
- Brise Echales

Fait à Saint-Denis,

Le, - 0 MARS 2017

Stéphane PEU

Maire Adjoint de Saint-Denis

Vice-Président de Plaine Commune

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : LUBACZEWSKI Sylvie , tél .

Pôle Habitat  
Mission Habitat Indigne  
N/REF : FB218  
V/REF : 171189  
Suivi administratif : Mme NOMERANGE  
01 49 33 66 70  
sozic.nomerange@ville-saint-denis.fr

Cabinet PAILLARD  
64, boulevard de Charonne  
75020 PARIS

Mairie  
de Saint-Denis

### ATTESTATION

Seine-saint-Denis  
2017  
01 49 33 66 70  
www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être  
adressés, sous pli fermé,  
à l'adresse ci-dessus.

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis, 8 rue Dézobry  
4 rue Auguste Delaune

cadastéré section AB 92

appartenant à M. Amady DANSOKHO, copropriétaire du lot 32

fait l'objet de :

- Un arrêté préfectoral en date du 8 janvier 2007 interdisant l'habitation du logement situé au 1<sup>er</sup> étage, porte face, bâtiment A (lot 7),
- Un arrêté préfectoral en date du 9 août 2011 déclarant insalubre remédiable et prescrivant des travaux dans le logement situé au 1<sup>er</sup> étage, porte droite, bâtiment A,
- Un arrêté municipal d'urgence en date du 28 novembre 2011 pris sur le fondement de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant le logement situé au rez-de-chaussée, bâtiment sur cour, escalier 4,
- Un arrêté préfectoral en date du 11 février 2016 interdisant l'habitation du local situé au rez-de-chaussée, 1<sup>ère</sup> porte à gauche dans la cour (lot 28).

Il est précisé que les zones à risque d'exposition au plomb et les zones contaminées par les termites donnent lieu à la délivrance d'une attestation séparée.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 4 MARS 2017



Conseillère municipale déléguée à l'Hygiène et  
à la Sécurité de l'Habitat et au Logement

Mathilde CAROLY

# Saint Denis

Direction de la Santé  
Unité Santé Environnementale  
JB/164

CABINET PAILLARD  
64 boulevard de Charonne  
75020 PARIS

V/REF : 171189

Mairie  
de Saint-Denis

## ATTESTATION

Belle postale 240  
93205 Saint-Denis  
Cofres  
Téléphone :  
31 19 33 65 86  
Fax :  
31 49 33 69 85  
Site Internet :  
[www.st-denis-93.fr](http://www.st-denis-93.fr)

Tous les appels doivent être  
récupérés par le service  
à Monsieur le Maire.

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'immeuble sis à Saint-Denis 93200, 8 rue Dézobry et 4 rue Auguste Deleune  
cadastré section AB N° 92

appartenant à Monsieur Arnsdy DANKOHO lot 32

Que la Commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les  
termites (article L 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation),

N'a fait l'objet d'aucune déclaration en Mairie du fait de la présence de mères (article L 133-7  
du Code de la Construction et de l'Habitation),

Que la commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les  
Mères (article L133-8 du code de la Construction et de l'habitation)

INFORME que l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis est classé zone à risque  
d'exposition au plomb par arrêté préfectoral daté du 28 avril 2000. A ce titre les dispositions des  
articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique doivent être respectées.

En outre, un dépistage plomb a été effectué dans les parties communes de l'immeuble. Les  
résultats présument de la présence de plomb notamment dans les revêtements des cages d'escalier.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le 14 Mars 2017



POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION  
L'ADJOINTE AU MAIRE  
DELEGUEE A LA SANTE  
E. BELIN



LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ 



N/REF : 171189

AFFAIRE : SDC / DANSOKHO

### RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES

ADRESSE : 8 rue Dézobry et 4 rue Auguste Delaune - 93 200 SAINT DENIS

CADASTRE : Section AB n°92

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

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

Paris, le 7 mars 2017



Les renseignements ci-dessous 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.

CABINET PAILLARD

64, Bd de Charonne 75020 Paris - Tél : 01.43.72.53.53 - Télécopie : 09.70.06.56.71.

Commune de SAINT DENIS (Département de la SEINE SAINT DENIS)  
Adresse : 8 rue Dézobry et 4 rue Auguste Delaune  
Cadastré : Section AG n°92  
Contenance cadastrale : 517 m²

Dossier n°171185  
PLAN DE SITUATION  
ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S) : M. Amady DANSOKHO  
Lot(s) 32 de l'état descriptif de division

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

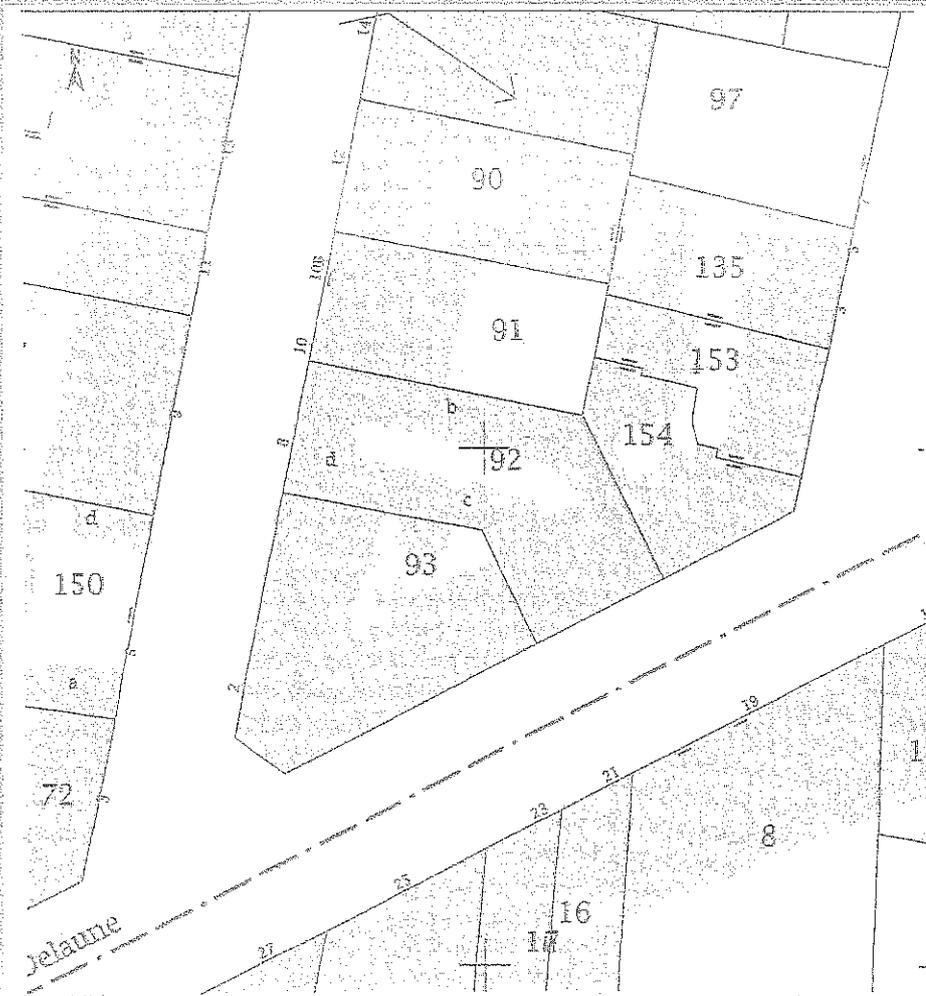


Commune de SAINT DENIS (Département de la SEINE SAINT DENIS)  
Adresse : 3 rue Dézobry et 4 rue Auguste Delaune  
Cadastre : Section AB n°92  
Contenance cadastrale : 517 m<sup>2</sup>

Dossier n°171135  
**PLAN DE MASSE**  
Echelle 1/500

PROPRIETAIRE(S) : M. Amady DANSOKHO  
Lot(s) 32 de l'état descriptif de division

**EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL**



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esl.ortleans.ADspsc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du 23/02/2017  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SERV DEPT DES IMPOTS FONCIERS DE SEINE-SAINT-DENIS

SF1700796651

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 066			SAINT DENIS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Réserve	Designation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0092				0ha05a17ca					
AB	0092	001	32	8 RUE DEZOBRY 20/ 1036						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY C/ DANSOKHO

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

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

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il est donné ci-après photocopie :

- d'un arrêté du Préfet de la Seine Saint Denis du 11 février 2016
  - d'un arrêté du Maire de Saint Denis du 28 novembre 2011
  - d'un arrêté du Préfet de la Seine Saint Denis du 8 janvier 2007
  - d'un arrêté du Préfet de la Seine Saint Denis du 9 avril 2011
- Concernant d'autres copropriétaires de l'immeuble.

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Agence régionale  
de santé  
d'Ile de France

Délégation territoriale  
de la Seine-Saint-Denis

Département Veille et Sécurité Sanitaire

Dossier : 06134  
Immeuble sis : 8 rue Dezobry / 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200)  
Local situé au rez-de-chaussée 1<sup>ère</sup> porte à gauche dans la cour  
Références cadastrales : AB n°92 / lot n°28  
Propriétaire : M. Mohamed BOUJAMAOUI né en 1952 à TAFORALT (Maroc)  
52 avenue Jules Guesde à Stains (93240)  
Occupant : M. Lahgen BAYA

ARRETE n° 16-0039 HILIH MR  
Portant mise en demeure

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L. 1331-22 et L. 1337-4 ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 521-1 à L. 521-4 ;
- VU le rapport établi par l'agent du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Saint-Denis en date du 15 décembre 2015, concluant à la nécessité d'engager pour le local situé au rez-de-chaussée 1<sup>ère</sup> porte à gauche dans la cour de l'immeuble sis 8 rue Dezobry à Saint-Denis (93200), parcelle cadastrée AB n°92 / lot n°28, la procédure prévue à l'article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique à l'encontre de Monsieur Mohamed BOUJAMAOUI ;
- VU le courrier adressé, par le service communal d'hygiène et de santé de la ville de Saint-Denis, le 4 décembre 2015 à Monsieur Mohamed BOUJAMAOUI, l'informant du constat du caractère impropre à l'habitation des locaux occupés au 8 rue Dezobry à Saint-Denis et son absence de réponse ;

**CONSIDERANT** que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation à titre gratuit ou onéreux et que le Préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

**CONSIDERANT** que le rapport d'enquête susvisé fait ressortir que le local situé au rez-de-chaussée 1ère porte à gauche dans la cour de l'immeuble sis 8 rue Dezobry à Saint-Denis (93200), parcelle cadastrée AB n°92 (lot n°28), occupé par Monsieur Lahgen BAYA, présente un caractère par nature impropre à l'habitation :

- Surface de l'unique pièce insuffisante,
- Absence d'ouvrant donnant à l'air libre ;

**CONSIDERANT** que le local présente d'autre part les critères d'insalubrité suivants :

- Absence de système de production d'eau chaude,
- Absence de cabinet d'aisance,
- Absence de système de ventilation,
- Présence d'humidité,
- Présence de revêtements dégradés,
- Installation électrique dangereuse notamment du fait de l'absence de système de protection différentielle de sensibilités appropriées et de terre associée à la présence d'éléments sous tensions directement accessibles ;

**CONSIDERANT** qu'il convient donc de mettre en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation ;

**SUR PROPOSITION** du Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Saint-Denis :

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Monsieur Mohamed BOUJAMAOUJ, ou ses ayants droit, domicilié 52 avenue Jules Guesde à Stains (93240), propriétaire du local situé au rez-de-chaussée 1<sup>ère</sup> porte à gauche dans la cour de l'immeuble sis 8 rue Dezobry à Saint-Denis (93200) – parcelle cadastrée AB n°92 / lot n°28 –, est mis en demeure d'en faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans le délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté.

### ARTICLE 2

Dès le départ des occupants et leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires (suppression des équipements sanitaires) pour empêcher toute utilisation du local aux fins d'habitation.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.

Arrêté n° : 16-0039 HI LIH MR. Dossier : 06134 Immeuble : 8 rue Dezobry 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis.  
Propriétaire : M. Mohamed BOUJAMAOLI Local rez-de-chaussée 1ère porte à gauche dans la cour

**ARTICLE 3 :**

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement des occupants actuels dans le délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté et dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté. A défaut il y sera pourvu d'office et à ses frais, dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

A compter de l'envoi de la notification du présent arrêté au propriétaire, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

**ARTICLE 4 :**

Les articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe du présent arrêté, sont applicables dans les conditions précisées à l'article L. 521-1.

**ARTICLE 5 :**

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :**

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus, il sera affiché à la mairie de la commune de Saint-Denis et sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 7 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

**ARTICLE 8 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Saint-Denis, le directeur général de l'agence régionale de santé et le directeur régional interdépartemental de l'hébergement et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le

11 FEV. 2016

Le préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Sous-préfet chargé de mission auprès du préfet,  
secrétaire général adjoint chargé de l'arrondissement chef-lieu

Fayez DOUHANE

# Saint Denis

Direction de la Santé  
Service Hygiène  
MB/FB

## ARRETE D'URGENCE

4 RUE AUGUSTE DELAUNE -  
8 RUE DEZOBRY 93200 SAINT-DENIS

Mairie  
de Saint-Denis

Boîte postale 269  
93206 Saint-Denis  
cedex  
TELEPHONE :  
01 49 33 66 66  
TELECOPIE :  
01 49 33 69 69  
SITE INTERNET :  
[www.ville-saint-denis.fr](http://www.ville-saint-denis.fr)

Tous les courriers doivent être  
adressés impersonnellement  
à Monsieur le Maire.

Le Maire de Saint-Denis,

VU le code général des collectivités territoriales  
et notamment ses articles L.2212-1, L.2212-2 et  
L.2213-24,

VU le Chapitre unique du titre premier du livre V  
du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le rapport établi par Monsieur Henri  
GOLSTAIN, architecte à l'unité territoriale de  
Plaine Commune, en date du 22 novembre 2011,  
relatant les faits constatés dans le logement au  
rez-de-chaussée du bâtiment sur cour – escalier  
4 de l'immeuble sis 4 rue Auguste Delaune –  
8 rue Dézobry 93200 Saint-Denis, cadastré  
section AB n° 92, dont Madame CAMUSSO  
Christiane Jeannine domiciliée 18 avenue du  
Général Leclerc 28300 SAINT PREST est nu  
propriétaire et Monsieur CAMUSSO Alain Joseph  
domicilié 21 rue des Martinets 91610  
BALLANCOURTS SUR ESSONNE est  
usufruitier,

VU l'état du logement suite à l'incendie qui s'y est  
produit dans la nuit du 21 au 22 Novembre 2011,

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que le logement présente notamment les désordres suivants :

- logement totalement détruit à la suite de l'incendie,
- éléments du plafond menaçant de chuter,

Considérant que le logement doit être rendu inaccessible afin que les personnes qui l'occupaient ne puissent y pénétrer de nouveau et préserver ainsi leur sécurité et celle des autres occupants de l'immeuble,

Considérant que cette situation compromet gravement la sécurité des occupants de l'immeuble,

Considérant l'urgence et les risques d'atteinte à la sécurité des occupants, et en conséquence la nécessité de rendre inaccessible le logement concerné,

## ARRETE

### ARTICLE 1

Madame CAMUSSO Christiane Jeannine domiciliée 18 avenue du Général Leclerc 28300 SAINT PREST nu propriétaire et Monsieur CAMUSSO Alain Joseph domicilié 21 rue des Martinets 91610 BALLANCOURTS SUR ESSONNE usufruitier sont mis en demeure, chacun en ce qui les concerne de prendre immédiatement les mesures suivantes :

- condamner l'accès au logement par des dispositifs inviolables.



ARTICLE 2

Faute d'exécuter les mesures mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, il y sera procédé d'office par la commune.

ARTICLE 3

Ampliation du présent arrêté sera affichée en Mairie, notifiée à la nu propriétaire Madame CAMUSSO Christiane Jeannine et à l'usufruitier Monsieur CAMUSSO Alain Joseph, adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, Monsieur le Commandant de Gendarmerie de BOBIGNY, Monsieur le Commissaire de Saint-Denis ainsi qu'au Responsable de la Police Municipale

ARTICLE 4

Le présent arrêté est exécutoire de plein droit à compter de la notification aux intéressés et de la transmission à Monsieur le Préfet.



POUR COPIE CONFORME  
et par Délégation  
L'Agent Administratif Qualifié

J. MELLINGER

Fait à Saint-Denis, le 28 NOV. 2011



LE MAIRE

Didier PAILLARD

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de 7 rue Catherine Puig 93100 MONTREUIL dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Il est rappelé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois au recours administratif vaut rejet implicite, lequel peut lui-même être contesté dans le délai de deux mois devant le tribunal administratif.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**SANTÉ ENVIRONNEMENT**

Référence : AR 06-0122 HI RDP-GR  
Dossier : 06134  
Immeuble sis : 4, rue Auguste-Delaune à Saint-Denis 93200  
(1<sup>er</sup> étage, porte face, bâtiment A LOT 7 de la copropriété)  
Références cadastrales : section AB, parcelle n° 92  
Propriétaire : Monsieur BELKACEMI  
10, passage Maurice à Pierrefitte-sur-Seine 93380  
Syndicat des copropriétaires : Cabinet PONCELET  
60, rue Gabriel-Péri à Saint-Denis 93200  
Occupante : Madame EL KHOUDAJ

**ARRETE D'INSALUBRITE**

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L 1331-24 et L 1337-4 ;
- VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- VU le rapport motivé en date du 17 mai 2006, établi par le directeur du service communal d'hygiène et de santé de Saint-Denis, concernant le local situé dans l'immeuble sis 4, rue Auguste-Delaune à Saint-Denis 93200 (1<sup>er</sup> étage, porte face, bâtiment A, lot 7 de la copropriété), références cadastrales section AB, parcelle n° 92 ;
- VU la lettre du maire de Saint-Denis en date du 27 juin 2006 ;

**VU** l'avis émis le 5 octobre 2006 par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques concluant que le local susvisé présente un danger pour la santé des occupants en raison de son utilisation comme local d'habitation ;

**CONSIDERANT** que la santé des occupants est en danger dans ledit local, notamment aux motifs suivants :

- pièce unique issue d'un partage illégal d'appartement,
- non conformité des ouvrants, des ventilations, de l'installation électrique et des équipements sanitaires,
- présence de plomb accessible,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de prescrire les mesures propres à mettre fin à cette situation ;

#### **ARRETE**

**Article 1 :**

Monsieur BELKACEMI domicilié 10, passage Maurice à Pierrefitte-sur-Seine 93380, propriétaire du local situé au 1<sup>er</sup> étage, porte face du bâtiment A sis 4, rue Auguste Delaune à Saint-Denis 93200, est mis en demeure, dans le délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, de :

- remettre le local à sa destination première, en reconstituant le lot 7 de la copropriété,

**Article 2 :**

Ce local est interdit immédiatement et définitivement à l'habitation.

**Article 3 :**

S'il n'est pas satisfait à cette injonction dans le délai fixé à l'article 1<sup>er</sup>, pourront être prises, aux frais de l'intéressé, toutes mesures destinées à satisfaire aux prescriptions du présent arrêté.

**Article 4 :**

Les dispositions des articles L521-1 à L521-3 du Code de la construction et de l'habitation, relatives au relogement des occupants, sont reproduites ci-après :

**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

#### Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-26 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de logement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur logement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le logement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

#### Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé

publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.- Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.- Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.- Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.- La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII.- Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

#### Article 5 :

En cas de non-respect des prescriptions du dit arrêté dans le délai prescrit, il pourra être fait application de l'article L 1337- 4 du Code de la Santé Publique reproduit ci après :

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1<sup>o</sup> La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- 2<sup>o</sup> L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;

Dossier : 06134 Immeuble : 4, rue Auguste-Dejaune à Saint-Denis 93200 (1<sup>er</sup> étage, porte face, Bâtiment A)  
Propriétaire : Monsieur BELKACEMI - 10, passage Maurice à Pierrefitte-sur-Seine 93380

- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation."

**Article 6 :**

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus, il sera affiché à la mairie de la commune de Saint-Denis et sur la façade de l'immeuble.

**Article 7 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

**Article 8 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Saint-Denis, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales et le directeur départemental de l'équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation,  
Pour le directeur départemental  
des affaires sanitaires et sociales,  
L'ingénieur du génie sanitaire,

Cécile Somarrriba

Fait à Bobigny, le 8 janvier 2007

Le préfet,  
Pour le préfet et par délégation  
Le directeur départemental  
des affaires sanitaires et sociales,  
Signé : Hubert VALADE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS

Agence régionale  
de santé  
d'Ile de France

Délégation territoriale  
de la Seine-Saint-Denis

Département Veille et Sécurité Sanitaire

Dossier : 06134

Immeuble sis : 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200)  
Logement situé au 1<sup>er</sup> étage, porte droite, bâtiment A

Références cadastrales : section AB n°92 lot n°7

Propriétaire : Monsieur BELKACEMI Abdelhakim  
30 rue Ernest Renan à Saint-Denis (93200)  
OU 10 passage Maurice à Pierrefitte-sur-Seine (93380)  
OU Chez Madame DEDION Monique  
23 rue des Capucins à Meudon-la-Forêt (92190)

Syndicat des copropriétaires : Cabinet COMPOINT  
1 rue du Docteur Emile Roux à Clichy-la-Garenne (92110)

Occupants : vide

ARRETE n°11-0152 HI REM ATB  
Portant déclaration d'insalubrité

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
Officier de la Légion d'honneur

- VU le Code de la santé publique, notamment les articles L. 1331-26 à L. 1331-31, L. 1334-8 à L. 1334-9 et L. 1337-4 ;
- VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 111-6-1, L. 521-1 à L. 521-4 ;
- VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

- VU le rapport motivé du directeur du service communal d'hygiène et de santé de Saint-Denis en date du 27 octobre 2010 concluant à l'insalubrité du logement situé au 1er étage, porte droite, bâtiment A de l'immeuble sis 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200) – section AB n°92 lot n°7 ;
- VU l'avis émis le 7 juillet 2011 par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

**CONSIDERANT** que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

- L'installation électrique est dangereuse, notamment, due à la présence de fils volants et dénudés dans la salle de bains,
- L'ensemble des fenêtres du logement sont dégradées et n'assurent plus leur rôle d'étanchéité,
- La chaudière fonctionnant au gaz est hors service, vétuste et sale, engendrant une absence de moyen de chauffage,
- Des équipements sanitaires et les canalisations sont vétustes et dégradés,
- Absence de ventilations réglementaires et efficaces dans la salle de bains et la cuisine,
- Risque de chute dû à un accès aux installations sanitaires inférieur à 0,60 m,
- L'ensemble des murs, sols et plafonds du logement sont vétustes et dégradés,
- Le cabinet d'aisances est un système sanibroyeur, installé sans autorisation de l'autorité sanitaire et tombant souvent en panne,
- Présence de peintures contenant du plomb.

**CONSIDERANT** dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques qui conclut à l'insalubrité et à la possibilité d'y remédier;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Le logement situé au 1er étage, porte droite, bâtiment A de l'immeuble sis 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200) – section AB n°92 lot n°7, propriété de Monsieur BELKACEMI, ou ses ayants droit, domicilié à 30 rue Ernest Renan à Saint-Denis (93200) ou 10 passage Maurice à Pierrefitte-sur-Seine (93380) ou chez Madame DEDION Monique, 23 rue des Capucins à Meudon-la-Forêt (92190), est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2 :

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra à Monsieur BELKACEMI, en qualité de propriétaire, de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 3 mois, les travaux ci-après :

- Mise en sécurité de l'installation électrique, et fournir l'attestation de conformité de mise en sécurité validée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'électricité pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures (type Consuel),
- Remplacer ou réparer l'ensemble des fenêtres du logement, et les rendre étanches à l'air et à l'eau,
- Mettre en place un moyen de chauffage fixe, suffisant et adapté aux caractéristiques du logement,
- Réparer ou remplacer l'ensemble de la plomberie,
- Mettre en place un système de ventilation permanent et efficace,
- Permettre un accès aux installations sanitaires de 0,60 m,
- Procéder à la réfection des revêtements dégradés (murs, sols, plafonds),
- Réparer le cabinet d'aisances.

Ce délai court à compter de la notification du présent arrêté.

Compte tenu de la présence de peinture au plomb dans ce bâtiment, il appartiendra à la personne désignée au présent article, en sa qualité de maître d'ouvrage de procéder à l'hébergement provisoire des mineurs et femmes enceintes durant la durée des travaux et de porter cette information à la connaissance de toute personne intervenant dans la réalisation des travaux prescrits aux alinéas précédents afin que soient prises les mesures de précaution appropriées.

Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP). Si ce constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils, 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.

**ARTICLE 3 :**

Le logement susvisé est interdit temporairement à l'habitation à compter de la notification.

**ARTICLE 4 :**

En cas de non-exécution des travaux prescrits dans le délai imparti, le maire de Saint-Denis ou, à défaut, le préfet procède à leur exécution d'office aux frais de la personne mentionnée à l'article 1 du présent arrêté, après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai de 1 mois conformément aux dispositions de l'article L. 1331-29 du Code de la santé publique. La créance résultant de l'exécution d'office des travaux, incluant toutes obligations, frais annexes et taxes est recouvrée comme en matière de contributions directes.

**ARTICLE 5 :**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité prescrits, par les agents assermentés compétents. Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

**ARTICLE 6 :**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits ci-après :

Article L. 521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L. 521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril. Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2. Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### Article L. 521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

#### Article L. 521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est

recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

#### ARTICLE 7 :

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation reproduits ci-après :

##### Article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

##### Article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation

- I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 Euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;  
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;  
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.  
II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :  
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;  
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.  
III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.  
Les peines encourues par les personnes morales sont :  
- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.  
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.  
Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

**ARTICLE 8 :**

Arrêté n° 11-0152 HIREM ATB    Dossier : 06134    Immeuble : 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis  
(93200) - Logement situé au 1er étage, porte droite, bâtiment A  
Propriétaire : Monsieur BELKACEMI

---

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus, il sera affiché à la mairie de la commune de Saint-Denis et sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 9 :**

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire figurant à l'article 1.

**ARTICLE 10 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

**ARTICLE 11 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Saint-Denis, le directeur général de l'agence régionale de santé, et le directeur régional interdépartemental de l'hébergement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le    - 9 AOUT 2011

Le préfet,  
Pour le préfet et par délégation  
Le secrétaire général  
  
Arnaud COCHET

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY C/ DANSOKHO

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

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

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

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

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

IMMEUBLE SIS A : 8 rue Desobry 93800 Saint-Denis	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : DANSOKHO AMADY	N° DES LOTS 32	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES**

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

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

- II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

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

- III -

**RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES**

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

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date : 24/12/17
Office Notarial :	Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire	Cachet et signature : <b>BÉRYL IMMOBILIER</b> ADMINISTRATION DE BIENS 45, rue Gabrielle - 75018 PARIS Tél. 01.42.51.36.75 - 01.42.54.36.71 Télécopie 01.42.51.16.49 RCS PARIS B 224 962 551
Référence :	Référence :	
Dossier n°	Dossier n°	
Clerc :	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

[REDACTED]

- 1 -

**PARTIE FINANCIERE**

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

1<sup>ERE</sup> PARTIE :  
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

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

- 1- des provisions exigibles
  - Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....
  - Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b).....
- 2- des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1° c).....
- 3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente
  - mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....
- 4- des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)
  - 4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....
  - 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....
  - 4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....
- 5- des autres sommes exigibles du fait de la vente
  - prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....
  - autres causes telles que condamnations.....
- 6- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document .....

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

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

**SOUS-TOTAL**

**TOTAL ( A + B )**   
=

2<sup>EME</sup> PARTIE :

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

AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve

(D. art. 35.1°).....

269,29 €

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L.art.18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°).....

A3 - avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat  
auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

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

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

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

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

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

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

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

**Solution 1**  <sup>(1)</sup>

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

269,29 €

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

**Solution 2**  <sup>(1)</sup>

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

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

(1) Cocher la case correspondante

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

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	<u>229,09€</u>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<u>                    </u>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<u>                    </u>

*2- des provisions non encore exigibles*

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

Date d'exigibilité	<u>01/07/17</u>	Montant	<u>318,09€</u>
Date d'exigibilité	<u>01/10/17</u>	Montant	<u>318,09€</u>
Date d'exigibilité	<u>01/01/18</u>	Montant	<u>318,09€</u>

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

*(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en  
deuxième partie devra être impérativement complété)*

Date d'exigibilité	<u>                    </u>	Montant	<u>                    </u>
Date d'exigibilité	<u>                    </u>	Montant	<u>                    </u>
Date d'exigibilité	<u>                    </u>	Montant	<u>                    </u>

voir tableau "travaux à prévoir".



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

INFORMATIONS

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

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1223,80 €	*		
Exercice (N-2)	1204,64 €	1630,65 €	/	/

la répartition de l'exercice 2016 n'est pas encore faite.

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

oui  non

Si oui :

- Objet des procédures : Recouvrements de charges

- Etat des procédures : en cours

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

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

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

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

Pour une date de signature le :

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

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

TOTAL

14135,97€

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

oui  non

**ATTENTION :**

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



**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A) VIE DE LA COPROPRIETE**

**A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux  oui  non
- Garantie : Reconstruction  Valeur à neuf  Limitée à un capital de :
- autres risques garantis.....

- Police - N° 219007/K ..... Date : .....

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : Patrimoine .....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : IMMASSOR .....

- Police Assurances Dommage Ouvrages en cours :
- . Au titre de la construction d'origine :  oui  non
  - . Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non

**A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

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

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

**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : 26.05.16

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 06.11.17

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





**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

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

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

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

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

Si oui :

- Objet de l'emprunt :  
- Nom et siège de l'organisme de crédit :  
- Référence du dossier :  
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

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

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- \* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  
 oui  non
- \* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  
 oui  non

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

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

*Joindre le procès verbal de l'assemblée*

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

**B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : ...../...../.....  
(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

oui  non  
- Type immeuble :  IGH  autre

B2/ AMIANTE

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

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

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  oui  non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?  
(Décret du 3 juin 2011)  oui  non

*Joindre la fiche récapitulative du DTA .*

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

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?  oui  non

- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes*  
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

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

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?  oui  non

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

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, méréules, etc ...  oui  non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  oui  non



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

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

Dans l'affirmative :

DPE

AUDIT

*Joindre DPE ou AUDIT*

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

*Joindre le PV de l'assemblée générale*

**B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement  
au 27 août 2000 ?  oui  non

- Contrôle technique quinquennal  oui  non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.*

**B8/ PISCINE**

- Existence  oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

**B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

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

- d'un arrêté de péril ?  oui  non

- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non

- d'une injonction de travaux ?  oui  non

- d'une interdiction d'habiter ?  oui  non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement  
comme monument historique ?  oui  non



## Extrait de compte

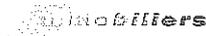
DANSOKHO AMADY  
2 Allée Louis Jouvet  
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE

Numero de compte 5152 / 450DANSOKH  
Libelle DANSOKHO AMADY

Page : 11  
Le 24/04/2017  
BERYL IMMOBILIER

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
AFI	01/01/2015	1er appel de fonds 2015		301,91		-301,91
AFI	01/04/2015	2ème appel de fonds 2015		301,91		-603,82
AFI	01/07/2015	3ème appel de fonds 2015		301,91		-905,73
OD	02/07/2015	Remboursement 1° 2° et 3° appel de fonds			905,73	
OD	12/09/2015	Reprise cabinet SOGI du 08/09/15		10 995,09		-10 995,09
AFI	01/10/2015	4ème appel de fonds 2015		301,91		-11 297,00
AFI	01/01/2016	1er appel de fonds 2016		301,91		-11 598,91
AFI	01/04/2016	2ème appel de fonds 2016		301,91		-11 900,82
RE	26/05/2016	Régularisation exercice 2015 Travaux			8,02	-11 892,80
RE	26/05/2016	Régularisation exercice 2015 Charges ordi		423,01		-12 315,81
AFI	01/07/2016	3ème appel de fonds 2016		301,91		-12 617,72
AFI	01/10/2016	4ème appel de fonds 2016		318,07		-12 935,79
AFI	01/01/2017	1er appel de fonds 2017		318,09		-13 253,88
AFI	01/04/2017	2ème appel de fonds 2017		318,09		-13 571,97
OD	24/04/2017	BERYL établissement état daté + article 2		564,00		-14 135,97
			<b>Total</b>	<b>15 049,72</b>	<b>913,75</b>	<b>-14 135,97</b>





8, Rue Manessier - 94130 Nogent sur Marne

Tel : 0 811 650 470 Fax : 0 811 650 471

PARTIES COMMUNES  
8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE  
DELAUNE  
93200 SAINT-DENIS

## Dossier Technique Amiante

VERSION DU DOSSIER :

Revision	Date	Objet
REV 00	16/09/2009	Etablissement du Dossier Technique Amiante

A conserver même après destruction de l'immeuble

## **SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante
2. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
3. Fiche de communication du DTA
4. Fiche récapitulative du dossier technique amiante

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET  
PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU  
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Amiante

Diagnostic

Immobilier

8, Rue Maessier - 94130 Nogent sur Marne

Tel : 0 811 650 470 Fax : 0 811 650 471

Propriétaire : Syndicat des Copropriétaires  
Demandeur : Cabinet COMPOINT  
N° de Dossier : 09-06-021627  
Entreprise: HDI  
PARTIES COMMUNES  
8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE  
DELAUNE  
93200 SAINT-DENIS  
Numéro SIRET : R.C.S. 478 916 901  
R.C.P. (date validité) : M.M.A n°112 575 849 (31/12/2009)  
Date d'intervention : 16/09/2009

Désignation du bien :

Bien immobilier concerné	8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE DELAUNE 93200 SAINT-DENIS
Périmètre de repérage :	3 CAGES D' ESCALIERS DE 3,4 ET 5 ETAGES SUR 1 NIVEAU DE SOUS SOL.
Accompagnateur présent lors de la visite	Sans accompagnateur

Objet de la mission :

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi pour la constitution du dossier technique amiante (article 10-1 du décret numéro 96-97 modifiés et à l'article R 1334-24 du Code de la Santé Publique).

Note : Les résultats de ce rapport ne se rapportent qu'aux parties de l'immeuble bâti pour lesquels la mission a été confiée à l'opérateur de repérage, et dans celles-ci uniquement aux éléments de la construction uniquement accessible lors de l'intervention de l'opérateur de repérage.

Rapport de repérage 09-06-021627 établi en un exemplaire original le 16/09/2009

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits  
contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique  
« amiante »**

Conclusion :

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

N.B : Si présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, voir page 3 : Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante

Technicien : REBELO André pour le compte d'HDI  
N° de Certification: 7-0258/A  
Certification de compétence délivrée par : CERTIFI  
Valable jusqu'au : 25/10/2012

## Sommaire

1 - Condition de réalisation du repérage .....	2
2 - Résultats détaillés du repérage .....	3
3 - Annexes au rapport .....	5
3.1 - Annexe - Fiche d'identification et de cotation .....	5
3.2 - Annexe - Plans, croquis et Photos .....	5
3.3 - Annexe - Procès Verbaux d'analyse .....	6
3.4 - Annexe - Etat de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante .....	6
3.5 - Annexe - Consignes générales de sécurité .....	7
3.6 - Annexe - Autres documents .....	8

## 1 - Condition de réalisation du repérage

### AVERTISSEMENT :

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des composants de la construction directement visibles et accessibles sans investigation destructive (conformément à l'annexe 13-9 de la première partie réglementaire du Code de la Santé Publique).

La responsabilité de l'opérateur de repérage ne pourrait être mise en cause en cas de présence d'amiante :

- \* Dans des zones inaccessibles,
- \* Dans des zones connues du représentant du donneur d'ordre mais non mentionnées par lui,
- \* Dans des zones non indiquées sur les documents relatifs à l'immeuble visité,
- \* Dans des zones accessibles uniquement après démontage.

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux (article 27 du décret n°96-98 du 7 février 1996 modifié) ni avant démolition (article R. 1334-27 du Code de la Santé Publique).

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE :

Néant

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) :

Sans accompagnateur

PROCEDURES DE PRELEVEMENT UTILISEES :

En fonction de sa connaissance, de son expérience et du type de matériau ou produit, l'opérateur de repérage peut conclure à la présence d'amiante sans recourir aux prélèvements et analyses.

En cas de doute sur la présence d'amiante (absence d'informations documentaires, produits non identifiés), un ou des prélèvements pour analyses sont réalisés sur les matériaux et ou produits susceptibles de contenir de l'amiante pour conclure à l'absence ou à la présence d'amiante.

Les prélèvements concernent tout ou une partie de l'épaisseur des matériaux.

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
  - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés entre chaque prélèvement.
  - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Laboratoire d'analyse :

EUROFINS LEM : 20 rue du Kochersberg BP 50047 67701 Saverne Cedex Accréditation COFRAC N°1-1751

## 2 - Résultats détaillés du repérage

### LOCAUX VISITES :

BATIMENT 8A - ESCALIER/PALIER RDC A +4  
BATIMENT 8B - ESCALIER/PALIER RDC A +3  
BATIMENT 4 - ESCALIER/PALIER RDC A +5  
BATIMENT 8A 0 - COUR Rdc

### LOCAUX NON VISITES :

Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
Bâtiment 8A - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Absence de clef)  
Bâtiment 8A - Combles (Sécurité insuffisante)  
Bâtiment 8A - Local poubelles Rdc (Absence de clef)  
Bâtiment 8A 0 - WC +1 à +3 (Absence de clef)  
Bâtiment 8B - WC +2 à +3 (Absence de clef)

### Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante :

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Photo
Néant				

### Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante :

Localisation	Identifiant + Description	Justification de non prélèvement	Etat de conservation	Photo
Néant				

### Liste des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse :

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Néant		

LISTE DES MATERIAUX AYANT FAIT L'OBJET DE PRELEVEMENTS POUR ANALYSE : VOIR FICHE DE COTATION EN ANNEXE I.1.

### Mesures d'ordre générale préconisées - devoir de conseil :

En cas de présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dégradés  
Vous pouvez consulter les commentaires particuliers appliqués aux matériaux concernés.

Localisation	Identifiant + Description	Etat de conservation	Mesures d'ordre générales préconisées
Néant			

Réserves :  
Néant

## INFORMATIONS :

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante

Article R1334-17 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article R. 1334-16, les propriétaires procèdent :

Score 1 - Contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage;

Score 2 - Selon les modalités prévues à l'article R. 1334-18, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission

Score 3 - Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 1334-18.

Article R1334-18 : Mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle. 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'empoussièrement inférieur à 5 fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

En cas de présence d'autres matériaux et produits contenant de l'amiante

Vous pouvez consulter les consignes générales de sécurité en annexe 3.5.

Fait à Nogent sur Marne, le 16/09/2009

Par : REBELO André



### 3 - Annexes au rapport

#### 3.1 - Annexe - Fiche d'identification et de cotation

Identification des prélèvements :

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

Conclusions réglementaires :

En fonction du résultat du repérage obtenu à partir de la grille d'évaluation, les propriétaires procèdent :

- Soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits (Score 1)
- Soit à des mesures d'empoussièrement (Score 2). Ces mesures sont effectuées par des organismes agréés selon des modalités et conditions définies par arrêté du ministre chargé de la santé.
- Soit à des mesures conservatoires suivies de travaux (Score 3)

Pour plus d'information, veuillez consulter les « Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires »

#### 3.2 - Annexe - Plans, croquis et Photos

Néant

#### 3.3 - Annexe - Procès verbaux d'analyse

Pas d'analyse

### 3.4 - Annexe - Etat de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds

N° Matériau ou Produit	Etat de dégradation	Protection rapportée du matériau	Exposition du produit aux circulations d'air	Exposition du produit aux chocs et vibrations	Résultat
Néant	-	-	-	-	-

Critères d'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds

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

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.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux

Type de produit ou matériau	Indicateurs visuels de dégradation
Plaques cartonnées	Bords de plaques entamés, présence de fractures, déchirures ou percements, auréoles dues à des fuites
Panneaux fibreux rigides	Présence de fractures ou percements, érosion importante
Revêtements par projection de produits pâteux	Présence de fractures, éclats ou percements, érosion importante due à des frottements, chute de produit et dépôt de poussière sur le sol
Revêtements de sol vinyliques sur carton amianté.	Couche supérieure trouée ou déchirée et carton amianté visible, érosion importante
Revêtement de sol type dalle vinyle amianté	Présence de craquelure, fractures, faïençage, érosion importante, dalles enlevées
Mousses isolantes de calfeutrement	Chute de matériau
Produits en amiante-ciment type plaques	Fissures, délitage, cassures
Produits en amiante-ciment type canalisations	Fissures, cassures
Portes coupe-feu	Enveloppe de la porte perforée laissant apparaître l'isolant amianté, dépôt de poussière sur le sol dû à des frottements
Clapets et volets coupe-feu	Enveloppe perforée laissant apparaître l'isolant amianté, traces d'érosion dues à des frottements

### 3.5 - Annexe - Consignes générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire consulte et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés. Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation. Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs. Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

#### 1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tissé, mousse isolante de cafeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

#### 2. Information des professionnels

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

#### 3. Consignes générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
  - travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle flocuée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
  - travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
  - déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parlements.
- L'émission de poussières peut être limitée :
- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
  - en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

##### Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

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

###### Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux. Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

###### Élimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées. Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés. Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

###### Élimination des déchets connexes

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

3.6 - Annexe - Autres documents

Néant

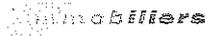
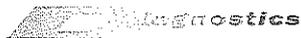
**SUIVI DES TRAVAUX DE RETRAIT ET DE CONFINEMENT DE  
L'AMIANTE**



**FICHE DE COMMUNICATION DU DTA**



**FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**



8, Rue Manessier - 94130 Nogent sur Marne

Tel : 0 811 650 470 Fax : 0 811 650 471

Propriétaire : Syndicat des Copropriétaires  
Demandeur : Cabinet COMPOINT  
N° de Dossier : 09-06-021627  
Entreprise: HDI

8 RUE DEZOBRY  
4 RUE AUGUSTE DELAUNE  
93200 SAINT-DENIS

Numéro SIRET : R.C.S. 478 916 901  
R.C.P. (date validité) : M.M.A n°112 575 849 (31/12/2009)  
Date d'intervention : 16/09/2009

Désignation du bien :

Bien immobilier concerné	8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE DELAUNE 93200 SAINT-DENIS
Périmètre de repérage :	3 CAGES D' ESCALIERS DE 3,4 ET 5 ETAGES SUR 1 NIVEAU DE SOUS SOL.
Accompagnateur présent lors de la visite	Sans accompagnateur

Fiche associée au rapport de repérage 09-06-021627 établi en un exemplaire original le 16/09/2009

**FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Cette fiche comporte 4 pages.

**Conclusion :**

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

**CONSULTATION DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE :**

Le dossier technique amiante est détenu par : .....

Modalités de consultation : .....

Technicien : REBELO André pour le compte d'HDI  
 N° de Certification: 7-0258/A  
 Certification de compétence délivrée par : CERTIFI  
 Valable jusqu'au : 25/10/2012

**LISTE DES LOCAUX VISITES :**

Bâtiment 8A - Escalier/palier Rdc à +4  
 Bâtiment 8B - Escalier/palier Rdc à +3  
 Bâtiment 4 - Escalier/palier Rdc à +5  
 Bâtiment 8A 0 - Cour Rdc

**LISTE DES LOCAUX NON VISITES :**

Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
 Bâtiment 8A - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
 Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Absence de clef)  
 Bâtiment 8A - Combles (Sécurité insuffisante)  
 Bâtiment 8A - Local poubelles Rdc (Absence de clef)  
 Bâtiment 8A 0 - WC +1 à +3 (Absence de clef)  
 Bâtiment 8B - WC +2 à +3 (Absence de clef)

**LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE :**

N° Matériau ou Produit	Description	Localisation	Etat de conservation
Néant	-	-	-

**LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE POUR LESQUELS DES INVESTIGATIONS ET DES ANALYSES ULTERIEURES DOIVENT ETRE EFFECTUEES.**

N° Matériau ou Produit	Description	Localisation	Cause de non prélèvement
Néant	-	-	-

## MESURES D'ORDRE GENERAL PRECONISEES

### En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante

Article R1334-17 : En fonction du résultat du diagnostic (score 1, 2 ou 3) obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article R. 1334-16, les propriétaires procèdent :

- Score 1 – au contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage ;
- Score 2 - selon les modalités prévues à l'article R. 1334-18, à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- Score 3 – aux travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 1334-18.

#### Article R1334-18 : Mesures d'empoussièrément

Si le niveau d'empoussièrément est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en oeuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrément inférieur à 5 fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

### En cas de présence d'autres matériaux et produits contenant de l'amiante,

Vous pouvez consulter les consignes générales de sécurité.

### En cas de présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dégradés,

#### Liste des matériaux dégradés :

Vous pouvez consulter les commentaires particuliers appliqués aux matériaux concernés.

N° Matériau ou Produit	Description	Localisation	Etat de conservation
Néant	-	-	-

#### Commentaires :

N° Matériau ou Produit	Commentaires particuliers
Néant	-

## CONSIGNES GENERALES DE SECURITE :

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation. Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs. Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié.

### 1. Informations générales

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

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...).

Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

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

### 2. Information des professionnels

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

### 3. Consignes générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

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

L'émission de poussières peut être limitée :

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

Le port d'équipements de protection est recommandé

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

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

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

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

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

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

##### Élimination des déchets

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

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

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

##### Élimination des déchets connexes

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



**Diagnostics**

**Immobiliers**

8, Rue Manessier - 94130 Nogent sur Marne

Tel : 0 811 650 470 Fax : 0 811 650 471

Propriétaire : Syndicat des Copropriétaires  
Demandeur : Cabinet COMPOINT  
N° de Dossier : 09-06-021627  
Diagnostiqueur : HDI  
Technicien : REBELO André  
Numéro SIRET : R.C.S. 478 916 901  
R.C.P. (date validité) : M.M.A n°112 575 849 (31/12/2009)  
Date d'intervention : 16/09/2009

**PARTIES COMMUNES**

8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE DELAUNE  
93200 SAINT-DENIS

Désignation du bien :

Bien immobilier concerné	8 RUE DEZOBRY 4 RUE AUGUSTE DELAUNE 93200 SAINT-DENIS
Bien de type :	Habitation (parties communes)
Périmètre de repérage :	3 CAGES D' ESCALIERS DE 3,4 ET 5 ETAGES SUR 1 NIVEAU DE SOUS SOL.
Accompagnateur présent lors de la visite	Sans accompagnateur

Audit de repérage numéro 09-06-021627 établi en un exemplaire original le 16/09/2009

## Audit de surveillance termites

### Année 2009

Ce rapport comporte 3 pages

#### Conclusion du constat

**Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.**



## B. Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et non visités

### Locaux visités:

Bâtiment 8A - Escalier/palier Rdc à +4  
 Bâtiment 8B - Escalier/palier Rdc à +3  
 Bâtiment 4 - Escalier/palier Rdc à +5  
 Bâtiment 8A 0 - Cour Rdc

### Locaux non visités:

Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
 Bâtiment 8A - Couloir de caves/dégagements -1 (Inaccessible en raison de l'encombrement)  
 Bâtiment 4 - Couloir de caves/dégagements -1 (Absence de clef)  
 Bâtiment 8A - Combles (Sécurité insuffisante)  
 Bâtiment 8A - Local poubelles Rdc (Absence de clef)  
 Bâtiment 8A - WC +1 à +3 (Absence de clef)  
 Bâtiment 8B - WC +2 à +3 (Absence de clef)

### Parties d'ouvrages non accessibles:

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant		

## C. Résultat du repérage

Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites, par d'autres insectes à larves xylophages ou par des champignons :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Résultats du diagnostic d'infestation
Néant		

Nota 1 : dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R.133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

### Recensement des facteurs favorisant une infestation de termites:

Néant

## D. Recommandations

-Une surveillance annuelle s'avère nécessaire, compte tenu de la prolifération actuelle des termites en Ile de France.

Fait à Nogent sur Mame, le 16/09/2009

Par : REBELO André pour le compte d'HDI



AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY C/ DANSOKHO

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

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

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 8 rue Dezobry et 4 rue Delaune à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter les énonciations du cahier des conditions de vente qui précède, il informe que le règlement de copropriété et état descriptif de division établi le 21 mai 1951 par Maître CHAMPETIER DE RIBES, Notaire à PARIS, peut être consulté au Cabinet de l'Avocat poursuivant.

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.