

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 8 rue Dérubey et 4 rue Delaune
à Saint-Denis

Me Florence Paris

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Monsieur Beltracemi

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

A Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), 4 rue Auguste
Delaune

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

20 113 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), 4 rue Auguste Delaune, un appartement de 4 pièces principales au 1^{er} étage, une cave.

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, ayant son siège social 45 rue Gabrielle à PARIS 18^{ème}, 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 26 juillet 2012 par le Tribunal d'Instance de SAINT-DENIS signifié le 20 décembre 2012 définitif, d'un jugement rendu le 17 décembre 2014 par la 5^{ème} Chambre 3^{ème} Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY signifié le 7 janvier 2015 définitif et d'un jugement rendu le 27 février 2015 par le Tribunal d'Instance de SAINT-DENIS signifié le 26 mars 2015 définitif, garantis par une inscription d'hypothèque judiciaire du 10 décembre 2015 publié le 14 décembre 2015 volume 2015 V numéro 5245 au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Ph. KLEIN, G. SUISSA et S. ROBILLARD, Huissiers de Justice à ROSNY-SOUS-BOIS, en date du 7 octobre 2016, fait signifier commandement à :

- **Monsieur Abdelhakim BELKACEMI**, né le 15 novembre 1969 à IFERHOUNENE (Algérie), de nationalité algérienne, époux de Madame Tounssia CHEBRY, demeurant 44 boulevard Foch à EPINAY-SUR-SEINE (Seine-Saint-Denis).

Observation étant ici faite que la copie du commandement a été déposée en l'étude de l'huissier de justice, conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

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

La somme de **QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (47 790,70 €)**, selon décompte arrêté au 31 juillet 2016 s'établissant de la façon suivante :

I/ En vertu du jugement rendu le 26 juillet 2012 par le Tribunal d'Instance de SAINT-DENIS

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
20/02/2012	6634,06						6634,06				
	Principal : Taux : LEGAL										
26/07/2012	650,00						650,00				
	Principal : Taux : LEGAL										
26/07/2012	450,00						450,00				
	Principal : Taux : LEGAL										
29/07/2012	156,02		156,02								
	Costs										
14/05/2013	145,58					145,58					
	Intérêts sur 6634,06 depuis 20-02-2012										
							20-02-2012 au 31-12-2012 : 316 jours au Taux LEGAL : 0,71% : 40,78				
							01-01-2013 au 20-02-2013 : 51 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,37				
							21-02-2013 au 14-05-2013 : 114 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 104,43				
14/06/2013	12,28					12,28					
	Intérêts sur 650,00 depuis 26-07-2012										
							26-07-2012 au 31-12-2012 : 159 jours au Taux LEGAL : 0,71% : 2,01				
							01-01-2013 au 20-02-2013 : 51 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,04				
							21-02-2013 au 14-06-2013 : 114 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 10,23				
14/06/2013	8,50					8,50					
	Intérêts sur 450,00 depuis 26-07-2012										
							26-07-2012 au 31-12-2012 : 159 jours au Taux LEGAL : 0,71% : 1,39				
							01-01-2013 au 20-02-2013 : 51 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,03				
							21-02-2013 au 14-06-2013 : 114 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 7,06				
14/06/2013		3500,00		158,02		166,36		3175,62			
	Payment										
26/08/2013	34,86					34,86					
	Intérêts sur 3458,44 depuis 15-06-2013										
							15-06-2013 au 26-08-2013 : 73 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 34,86				
26/08/2013	6,55					6,55					
	Intérêts sur 650,00 depuis 15-05-2013										
							15-06-2013 au 26-08-2013 : 73 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 6,55				
26/08/2013	4,54					4,54					
	Intérêts sur 450,00 depuis 15-06-2013										
							15-06-2013 au 26-08-2013 : 73 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 4,54				
26/08/2013		1700,00				45,95		1654,05			
	Payment										
30/08/2013	1,00					1,00					
	Intérêts sur 1804,39 depuis 27-08-2013										
							27-08-2013 au 30-08-2013 : 4 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 1,00				
30/08/2013	0,36					0,36					
	Intérêts sur 650,00 depuis 27-08-2013										
							27-08-2013 au 30-08-2013 : 4 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 0,36				
30/08/2013	0,25					0,25					
	Intérêts sur 450,00 depuis 27-08-2013										
							27-08-2013 au 30-08-2013 : 4 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 0,25				
30/08/2013		44,44				1,61		42,83			
	Payment										

28/03/2014	2266,07		2266,07								
	Coûts										
30/04/2014	59,11			59,11							
	Intérêts sur 1761,56 depuis 31-08-2013										
					31-08-2013 au 31-12-2013 : 123 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 29,92						
					01-01-2014 au 30-04-2014 : 120 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 29,15						
30/04/2014	21,51			21,51							
	Intérêts sur 650,00 depuis 31-08-2013										
					31-08-2013 au 31-12-2013 : 123 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 11,04						
					01-01-2014 au 30-04-2014 : 120 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 10,77						
30/04/2014	15,10			15,10							
	Intérêts sur 450,00 depuis 31-08-2013										
					31-08-2013 au 31-12-2013 : 123 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 7,64						
					01-01-2014 au 30-04-2014 : 120 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 7,46						
30/04/2014		332,63		332,63					0,00		
	Payants										
31/07/2016	225,83			225,83							
	Intérêts sur 1761,56 depuis 01-05-2014										
					01-05-2014 au 31-12-2014 : 245 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 59,59						
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 194,45						
					01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 61,78						
31/07/2016	83,34			83,34							
	Intérêts sur 650,00 depuis 01-05-2014										
					01-05-2014 au 31-12-2014 : 245 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 21,99						
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 38,55						
					01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 22,89						
31/07/2016	57,69			57,69							
	Intérêts sur 450,00 depuis 01-05-2014										
					01-05-2014 au 31-12-2014 : 245 jours au Taux LEGAL : 0,04% +5,00% : 15,22						
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 26,69						
					01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 15,78						
Total :	10834,95	5577,07	2424,09	490,65	676,80	213,92	7734,08	4672,50	0,00	0,00	0,00
Solde :	5257,88		1933,44		462,88		2851,56		0,00		

Sous-Total I sauf mémoire au 31 juillet 2016

5 257,88 €

II/ En vertu du jugement rendu le 17 décembre 2014 par la 5^{ème} Chambre – 3^{ème} 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	
17/12/2014	26159,90						26159,90				
	Principal : Taux : LEGAL										
17/12/2014	1500,00						1500,00				
	Principal : Taux : LEGAL										
17/12/2014	1500,00						1500,00				
	Principal : Taux : LEGAL										
17/12/2014	439,49		439,49								
	Costs										
31/07/2016	2403,37					2403,37					
	Intérêts sur 26159,90 depuis 17-12-2014										
	17-12-2014 au 31-12-2014 : 15 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,46 01-01-2015 au 07-03-2015 : 66 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 47,25 08-03-2015 au 31-12-2015 : 299 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 1357,93 01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 857,03										
31/07/2016	126,02					126,02					
	Intérêts sur 1500,00 depuis 17-12-2014										
	17-12-2014 au 31-12-2014 : 15 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,02 01-01-2015 au 07-03-2015 : 66 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 2,52 08-03-2015 au 31-12-2015 : 299 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 72,87 01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 52,61										
31/07/2016	126,02					126,02					
	Intérêts sur 1500,00 depuis 17-12-2014										
	17-12-2014 au 31-12-2014 : 15 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,02 01-01-2015 au 07-03-2015 : 66 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 2,52 08-03-2015 au 31-12-2015 : 299 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 72,87 01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 52,61										
Total :	34258,80	0,00	439,49	0,00	2659,41	0,00	31159,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde :	34258,80		439,49		2659,41		31159,90		0,00		

Sous-total II sauf mémoire au 31 juillet 2016

34 258,80 €

III/ En vertu du jugement rendu le 27 février 2015 par le Tribunal d'Instance de SAINT-DENIS

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
24/04/2014	7065,41						7065,41				
	Principal : Taux : LEGAL										
24/04/2014	450,00						450,00				
	Principal : Taux : LEGAL										
27/02/2015	197,61		197,61								
	Costs										
31/07/2016	527,42					527,42					
	Intérêts sur 7065,41 depuis 24-04-2014										
	24-04-2014 au 31-12-2014 : 252 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 1,95 01-01-2015 au 26-05-2015 : 146 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 26,28 27-05-2015 au 31-12-2015 : 219 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 251,39 01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 247,80										
31/07/2016	33,56					33,56					
	Intérêts sur 450,00 depuis 24-04-2014										
	24-04-2014 au 31-12-2014 : 252 jours au Taux LEGAL : 0,04% : 0,12 01-01-2015 au 26-05-2015 : 146 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 1,87 27-05-2015 au 31-12-2015 : 219 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00% : 16,01 01-01-2016 au 31-07-2016 : 213 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00% : 15,78										
Total :	8274,02	0,00	197,61	0,00	561,00	0,00	7516,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde :	8274,02		197,61		561,00		7516,41		0,00		

Sous-total III sauf mémoire au 31 juillet 2016 8 274,02 €

**TOTAL GENERAL I + II + III sauf mémoire au 31 juillet 2016 :
47 790,70 €**

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 1^{er} août 2016 jusqu'à parfait règlement, et outre le coût du présent commandement.

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

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 19 octobre 2016 volume 2016 S numéro 163.

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 BELKACEMI d'avoir à comparaître à l'audience
d'orientation du mardi 10 janvier 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 SEPT (7) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement au premier étage du bâtiment sur la rue Auguste Delaune, comprenant deux entrées, cuisine, chambre, salle à manger, petite salle à manger, débarras, chambre,
Droit aux water-closets sur le palier et poste d'eau.
Cave numéro 7 du plan des caves.
Et les 45/1 036èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 27 octobre 2016 par Maître Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice à ROSNY-SOUS-BOIS, dont copie est donnée ci-après et duquel il ressort que l'appartement comprend une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, quatre pièces.

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^{ème} 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^{ème} bureau des hypothèques de BOBIGNY,

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire le 13 juillet 2007 publié le 20 août 2007 volume 2007 P numéro 5174,

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire le 13 juillet 2007 publié le 20 août 2007 volume 2007 P numéro 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 ANCELIN, Notaire à SAINT-DENIS, le 27 juillet 1998.

En la personne de Monsieur Abdelhakim BELKACEMI, partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartient à **Monsieur Abdelhakim BELKACEMI** susnommé, pour l'avoir acquis étant marié avec Madame Tounssia CHEBRY sous le régime coranique à KARROUCHE (Algérie) le 16 août 1995, de :

- Monsieur Philippe Roger Jacques BILLOD, né le 22 avril 1951 à PARIS 3^{ème},

- Et son épouse Madame Christiane Yvonne Marie Jeanne HINYOT, née le 13 août 1950 à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône).

Selon acte reçu par Maître ANCELIN, Notaire à SAINT-DENIS, le 27 juillet 1998 publié les 18 septembre et 29 septembre 1998 volume 1998 P numéro 3959 au 2^{ème} bureau des Hypothèques de BOBIGNY.

Moyennant le prix principal de 375 000 Francs payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

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

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

VINGT MILLE CENT TREIZE EUROS (20 113 €)

Fait et rédigé à PANTIN, le

Par Maître Florence LOUIS, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY SAINT-DENIS C/ BELKACEMI

DIRE

L'an deux mille seize 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, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-après photocopie :

1°/ De l'arrêté d'insalubrité pris le 8 janvier 2007 par le Préfet de la Seine-Saint-Denis concernant le Lot 7 appartenant à Monsieur BELKACEMI,

2°/ De l'arrêté d'insalubrité pris le 9 août 2011 par le Préfet de la Seine-Saint-Denis concernant le Lot 7 appartenant à Monsieur BELKACEMI,

3°/ De l'arrêté pris le 28 novembre 2011 par la Direction Santé de la ville de Saint-Denis,

4°/ De l'arrêté pris le 11 janvier 2016 par le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

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



N° 11196 - 01



N° 3265 1

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2011 D N° 6700 PRDI	Date : 06/05/2011 Volume : 2011 P N° 3092
	DROITS : Néant	RPO 27/05/2011
	Salaires : 15,00 EUR	Droits : Néant

Référence : AR 06-0122 HI RDP-GR
 Dossier : 06134
 Immeuble sis: 4, rue Auguste-Delaune à Saint-Denis 93200
 (1er 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 KHOUDADJ

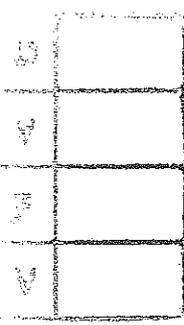
ARRETE D'INSALUBRITE

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 ;

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

N° 3265 - IMPRIMERIE NATIONALE - 2012 MARS - Paris 2002 - Z D11211 - 1 M3



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 (1er 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 1er 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 1er, 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 logement des occupants, sont reproduites 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 délégué 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 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° 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 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 11 :

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.

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

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que l'arrêté préfectoral d'insalubrité déclarant la remise à destination première du local, en date du 8 janvier 2007, porte sur le lot de copropriété n°7 consistant en un logement de l'immeuble sis 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200) situé sur un terrain cadastré : section AB n°92.

Identité des propriétaires du lot concerné :
Monsieur BELKACEMI Abdelhakim, né le 15/11/1969 en Algérie.

Effet relatif :

Acte de vente du 27/07/1998 reçu par Maître ANCELIN notaire à Saint-Denis et publié le 18 septembre 1998 - Volume 1998 P n°3959. X

Modificatif à l'état descriptif de division du 27 décembre 1994, reçu par Maître ANCELIN, notaire à Saint-Denis et publié le 27 janvier 1995 - vol. 1995 P n° 421 ; X

Modificatif du règlement de copropriété et état descriptif de division du 17 et 18 décembre 1997 reçu par Maître ANCELIN, notaire à Saint-Denis et publié le 25 février 1998 - vol. 1998 P n° 885 ; X

L'arrêté préfectoral d'insalubrité, en date du 8 janvier 2007, déclare la remise à destination première du local correspondant au lot n°7 de la copropriété sis 4 rue Auguste Delaune à Saint-Denis (93200).

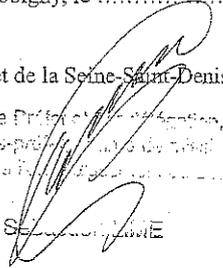
Pour le préfet de Seine-Saint-Denis et par délégation, je soussigné,

à la préfecture 1 Esplanade Jean Moulin Bobigny Cedex (93005) certifie par la présente copie conforme à l'ampliation de l'arrêté préfectoral authentique, en sept pages destinées à recevoir la mention de publication et précise que la certification d'identité des parties a été régulièrement justifiée au vu des renseignements fournis par le bureau des hypothèques.

Fait à Bobigny, le 26 AVR. 2011

Le préfet de la Seine-Saint-Denis.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet chargé de l'urbanisme
et chargé de la publicité foncière à Bobigny


Sous-préfet

3 0 1301 0113

Républ...



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^{er} 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 m² et à 33 m³ 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 HI REM 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

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

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^{er}, 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.

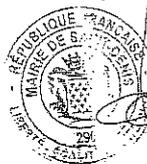


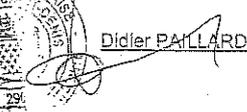
POUR COPIE CONFORME
et par Délégation
L'Agent Administratif Qualifié


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

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^{ère} porte à gauche dans la cour

Références cadastrales : AB n°92 / lot n°28

Propriétaire : M. Mohamed BOUJAMAOUÏ né en 1952 à TAFORALT (Maroc)
52 avenue Jules Guesde à Stains (93240)

Occupant : M. Lahgen BAYA

A R R E T E n° 16-0039 H I L I H M R
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^{ère} 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 BOUJAMAOUÏ ;
- 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 BOUJAMAOUÏ, 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 BOUJAMAOUI, ou ses ayants droit, domicilié 52 avenue Jules Guesde à Stains (93240), propriétaire du local situé au rez-de-chaussée 1^{ère} 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.

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

Fayçal DOUHANE

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY SAINT-DENIS C/ BELKACEMI

DIRE

L'an deux mille seize 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, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/ du procès-verbal de description établi par Maître Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice à ROSNY-SOUS-BOIS, le 27 octobre 2016,

2°/ du dossier technique établi par HOMESCAN DIAGNOTICS, Géomètre Expert, comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état de l'installation au gaz,
- le certificat de superficie
- et l'état des risques naturels et technologiques.

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

1

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE SEIZE ET LE VINGT-SEPT OCTOBRE
A 14 h 30

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 8, rue Dezobry et 4, rue Delaune à SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS),

Représenté par son syndic, la société BERYL IMMOBILIER, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 399 082 551, dont le siège social est situé 45, rue Gabriel 75018 PARIS,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur Abdelhakim BELKACEMI, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 4, rue Auguste Delaune à SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS), au premier étage, porte droite, correspondant au lot de copropriété n°7, ledit lot comportant un appartement et une cave portant le n°7 au sous-sol.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT-DENIS LE 26 JUILLET 2012.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY LE 17 DECEMBRE 2014.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT-DENIS LE 27 FEVRIER 2015.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 07 OCTOBRE 2016.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour 4, rue Auguste Delaune à SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS), au premier étage, porte droite,

Et là étant, en présence de Monsieur Pascal GUILLIER, serrurier de la société ATH, Monsieur Jean-Benoit DOERR, expert de la société HOMESCAN, de deux témoins, Madame Melinda LEFLOCH et Madame Elsa ANDRADE, et de Madame Alexandra ROUX, en qualité de stagiaire, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Personne ne répondant à mes appels répétés, je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte par le serrurier m'accompagnant.

Je pénètre à l'intérieur d'un appartement qui est entièrement en travaux et visiblement inoccupé.

Il n'y a plus d'électricité.

L'immeuble se situe à une centaine de mètres de la gare de Saint Denis, et au pied du Tramway.

Distribution :

Le couloir de distribution dessert :

- Première porte à droite : une cuisine ;
- Deuxième porte à droite : une pièce ;
- Première porte à gauche : une salle de bains ;
- Deuxième porte à gauche : une pièce qui dessert deux autres pièces en enfilade ;

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

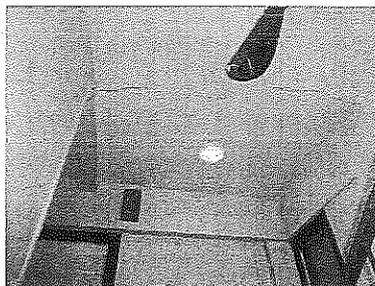
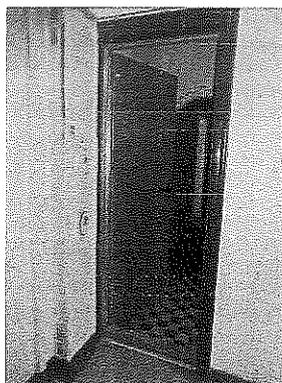
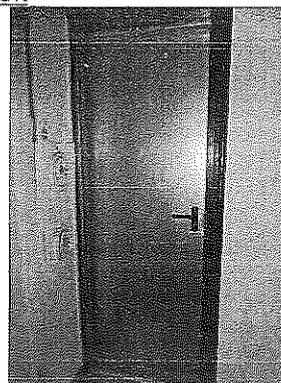
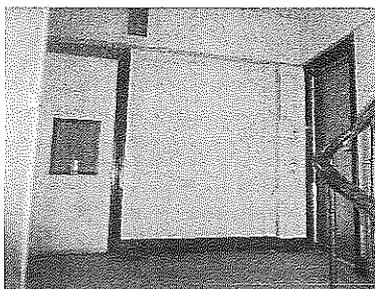
3

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

DESCRIPTION



ENTREE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état et sales.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état. Je peux voir de nombreuses fissures et de la peinture éclatée.

Je constate, dans un placard à l'entrée de l'appartement, la présence d'un disjoncteur, d'un tableau électrique, d'un compteur électrique et d'un compteur gaz.

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



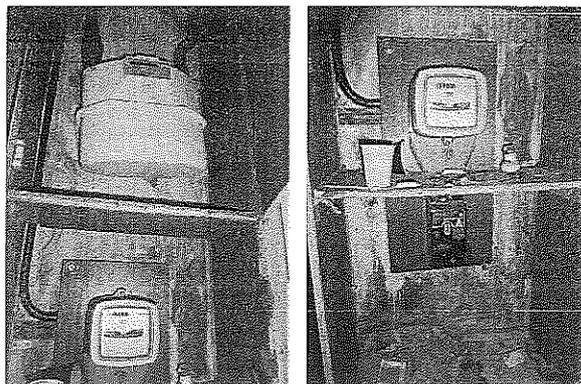
4

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

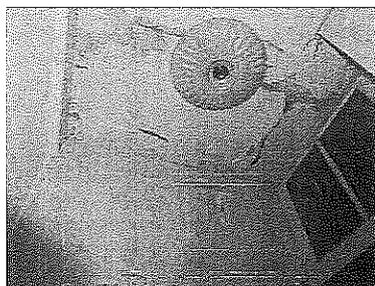


COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de dalles de linoléum en très mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état et sale.

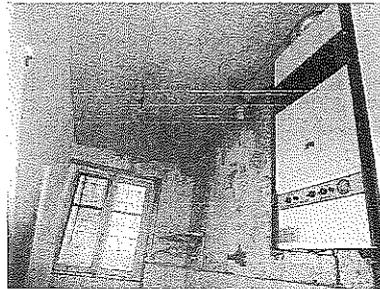
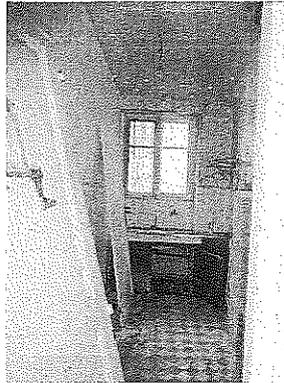
Les murs sont recouverts à droite de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m, en mauvais état et sale. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en mauvais état et sales.

La pièce prend jour par une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Ladite fenêtre donne vue sur la cour.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Une chaudière.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état.

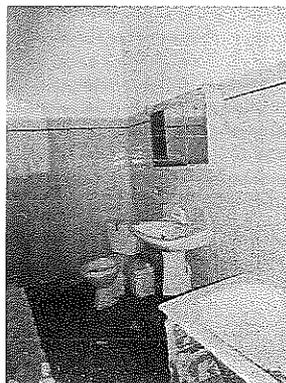
Les murs sont recouverts jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 m, de carreaux de carrelage en mauvais état. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un lavabo.*
- *Une cuvette à l'anglaise qui ne semble pas reliée à l'évacuation des eaux.*
- *Une baignoire.*
- *Un radiateur.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26. ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOÛS-BOIS

7

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

PIECE A DROITE

Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.

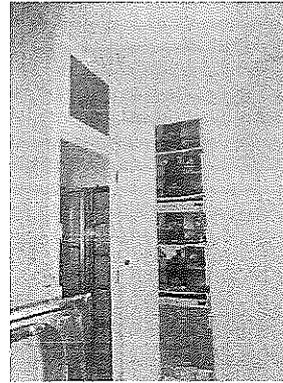
Les murs sont recouverts de papier peint entièrement arraché mais mal arraché.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre donne vue sur la cour de la copropriété.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Un placard.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0006333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle. 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

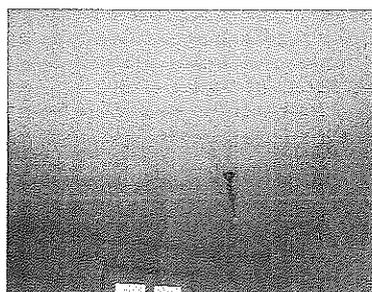
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

8

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



PIECE A GAUCHE

Le sol est recouvert de dalles de linoléum en mauvais état.

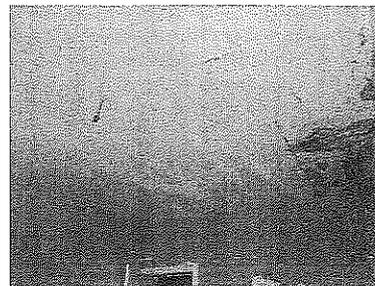
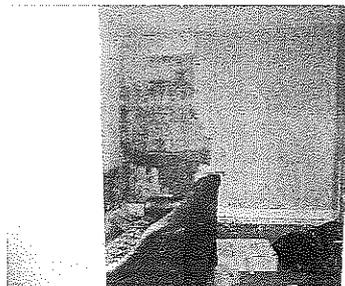
Les murs sont recouverts de papier peint très mal arraché et en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état avec de nombreuses fissures, des éclatements et une partie entièrement rouillée.

La pièce prend jour une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre donne vue sur la rue Delaune.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

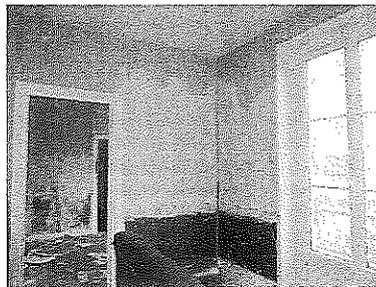
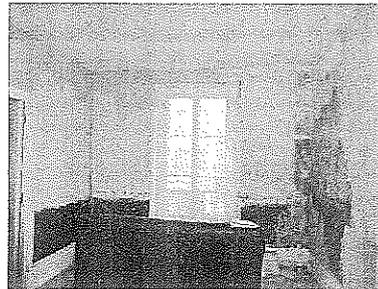
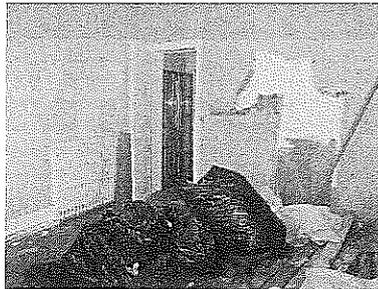
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

9

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



CAISSE DES DEPOTS 40631 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

PIECE EN ENFILADE

Le sol est recouvert de parquet en très mauvais état.

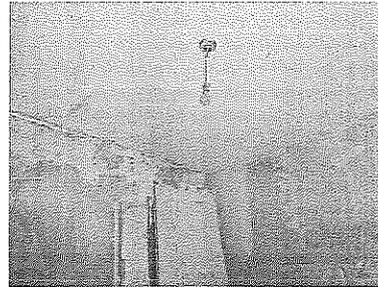
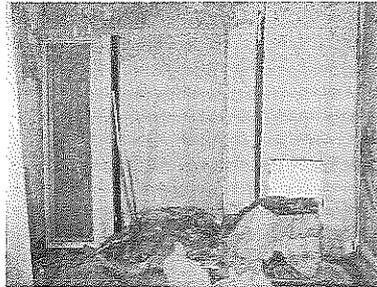
Les murs sont recouverts de papier peint en grande partie arraché et en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.

La pièce prend jour une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre donne vue sur la rue Delaune.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membré d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

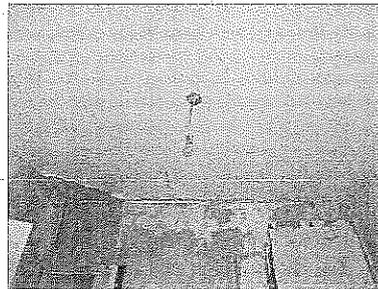
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



PIECE EN ENFILADE QUI COMMUNIQUE AVEC LE PALIER DU PREMIER ETAGE

Le sol est dénué de revêtement. Je peux voir uniquement la dalle.

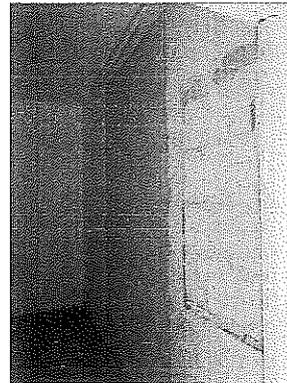
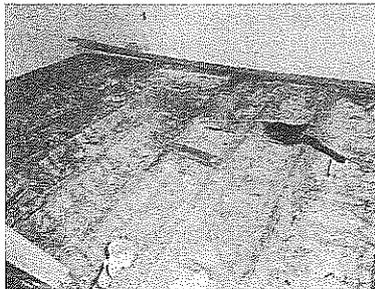
Les murs sont dénués de revêtement excepté sur un mur et en partie centrale où le mur est recouvert de carreaux de carrelage. Je peux y voir un lavabo accroché ainsi que des canalisations d'eau.

La fenêtre et la porte de cette pièce sont murées.

Dans cette pièce, je constate la présence d'un compteur électrique, du disjoncteur et d'un tableau électrique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 93327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

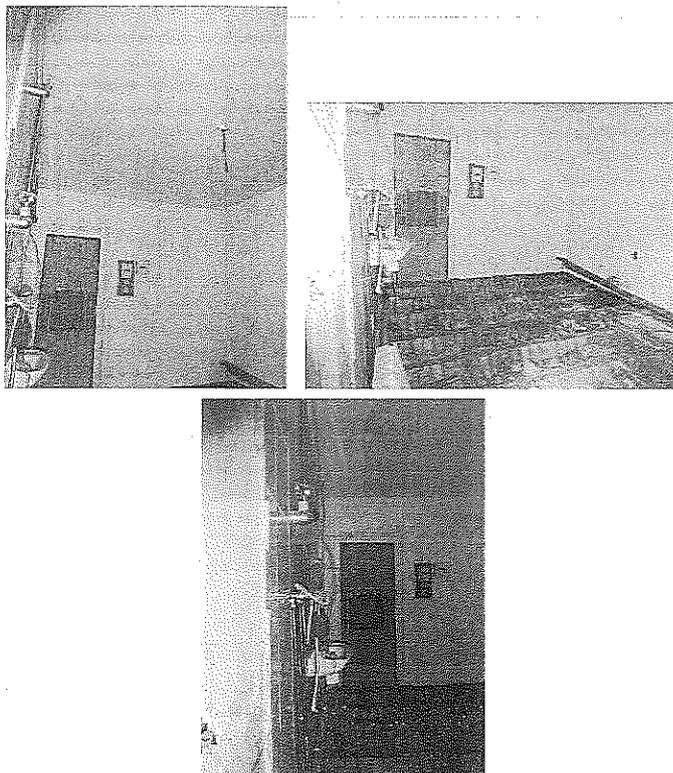
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

12

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



Lors de l'établissement de ce procès-verbal de description, j'ai rencontré le Président du conseil syndical. Celui-ci m'a déclaré que cet appartement n'était plus habité depuis de nombreux mois notamment suite à un arrêté de la préfecture interdisant la location de cet appartement et suite à une condamnation pénale du propriétaire.

Il m'a également déclaré que de nombreux travaux avaient été réalisés dans les parties communes de l'immeuble suite à un dégât des eaux provenant du lot n°7 faisant l'objet des présentes descriptions de ce jour.

A la fin de mes opérations, je fais refermer la porte par le serrurier m'accompagnant.



CAISSE DES DEPOTS 40051 00001 0000332947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26. ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

13

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



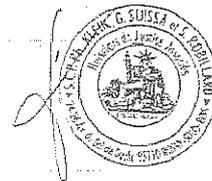
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

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

- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz
- Le certificat de surface privative pour 63,55m² loi carrez
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques.

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
le présent procès-verbal de constat
pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000332947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
 Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Diagnostics immobiliers Paris - Ile de France

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné **DOERR Jean-Benoit**, exerçant l'activité d'opérateur en diagnostics immobiliers tant en mon nom propre que sous la dénomination commerciale **Homescan Diagnostics**, atteste sur l'honneur et conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation remplir les conditions de compétence, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 du même code.

Garantie de compétences :

J'atteste que mes compétences ont été certifiées par **AFNOR Certifications** attestées par des certificats de compétence ci-joints

Organisation :

Je dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique et en particulier : appareils de mesure, équipements de protection, outils de sondages et de prélèvements, matériel informatique, logiciels, etc.

Assurance :

J'ai souscrit une assurance auprès de la compagnie ALLIANZ Eurocourtage sous le numéro de police 086.517.80810233 (Cf attestation jointe).

Impartialité et indépendance

J'atteste que je n'ai aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance et que je n'ai aucun intérêt commun avec le propriétaire du bien ni avec son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir un diagnostic.

J'ai conscience que toute fausse attestation expose aux sanctions prévues par les articles 441-1 et 441-7 du code pénal et que l'établissement d'un diagnostic sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe, en application de l'article R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Fait à Villemomble, le 1er octobre 2016

Jean-Benoit DOERR
Homescan Diagnostics



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/DPE/10148999
VALABLE DU 24/03/2015
AU 23/03/2020

JEAN-BENOIT DOERR

CERTIFICATION
OPERATEUR DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - DPE
INDIVIDUEL



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/TER/10148999
VALABLE DU 31/05/2015
AU 30/05/2020

JEAN-BENOÏT DOERR

CERTIFICATION
OPERATEUR DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - TERMITES
FRANCE METROPOLITAINE



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/PB/10148999
VALABLE DU 23/04/2015
AU 22/04/2020

JEAN-BENOÏT DOERR

CERTIFICATION



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/GAZ/10148999
VALABLE DU 24/03/2015
AU 23/03/2020

JEAN-BENOIT DOERR

CERTIFICATION
OPERATEUR DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - GAZ



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/AM/10148999
VALABLE DU 23/04/2015
AU 22/04/2020

JEAN-BENOÏT DOERR

CERTIFICATION
OPERATEUR DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - AMIANTE



CARTE DE CERTIFIE

NUMERO: ODI/ELE/10148999
VALABLE DU 24/03/2015
AU 23/03/2020

JEAN-BENOIT DOERR

CERTIFICATION
OPERATEUR DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS -
ELECTRICITE

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13006 Marseille, attestons par la présente que la Société :

HOMESCAN DIAGNOSTICS
49 Allée de la Tour
93250 VILLEMOMBLE

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 80810233.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER:

Assainissement autonome - collectif	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Contrôle périodique amiante	Etat des lieux
Diagnostic Accessibilité	Etat des risques naturels, miniers et Technologiques
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Etat parasitaire
Diagnostic amiante avant vente	Evaluation valeur vénale et locative
Diagnostic de performance énergétique	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic gaz	Infiltrométrie
Diagnostic Légionellose	Loi Boutin
Diagnostic monoxyde de carbone	Loi Carrez
Diagnostic radon	Millièmes
Diagnostic sécurité piscine	Prêt conventionné : normes d'habitabilité
Diagnostic Technique SRU	Recherche de métaux lourds
Diagnostic termites	Recherche de plomb avant travaux
Dossier technique amiante	Risques naturels et technologiques
DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb	Thermographie infrarouge

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2016 au 30/09/2017

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810233), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : 09 72 56 90 00

2 rue Grignan 13006 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com - www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13006 Marseille 06 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 464 253 085 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orient.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Régulation - 61 Rue Turboulin 75009 Paris

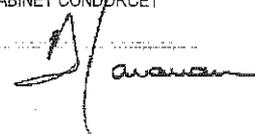
TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Faute inexcusable :	300 000 € par victime 1 500 000 € par année d'assurance
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 500 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 25 août 2016

POUR LE CABINET CONDORCET



Tél. : 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13006 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13006 Marseille 09 72 36 90 00
SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 235 682 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPP.

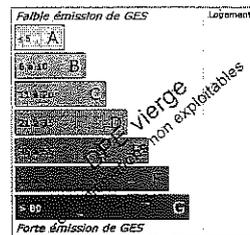
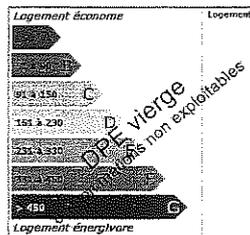


Résumé de l'expertise n° 2016-2055-BELKACEMI

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

Désignation du ou des bâtiments
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 4 rue Auguste Delaune Commune : 93200 SAINT-DENIS Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave), Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives</p>

Prestations	Conclusion
CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
ERNMT	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Retrait/gonflement des argiles) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011
DPE	Consommation conventionnelle : Indéterminée (Classe -) Estimation des émissions : Indéterminée (Classe -)
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 63,55 m ² Surface au sol totale : 63,55 m ²





Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 2016-2055-BELKACEMI
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 27/10/2016

Adresse du bien immobilier <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Seine-Saint-Denis Adresse : 4 rue Auguste Delaune Commune : 93200 SAINT-DENIS Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave),	Donneur d'ordre / Propriétaire : Donneur d'ordre : SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD 24-26 Av. Gal de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS Propriétaire : Monsieur BELKACEMI Abdelhakim 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS
---	---

Le CREP suivant concerne :

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

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	Jean-Benoît DOERR
N° de certificat de certification	ODI/PB/10148999 du 23/04/2010
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	AFNOR Certification
Organisme d'assurance professionnelle	ALLIANZ Eurocourtage
N° de contrat d'assurance	80810233
Date de validité :	30/09/2017

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	NITON XLP 300 / 25855
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	10/05/2016
Activité à cette date et durée de vie de la source	1480 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	60	3	35	4	1	17
%	100	5 %	58 %	7 %	2 %	28 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Jean-Benoît DOERR le 27/10/2016 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au

plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

SOMMAIRE

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

Nombre de pages de rapport : 12

Liste des documents annexes :

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

Nombre de pages d'annexes : 2

1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS		
Modèle de l'appareil	NITON XLp 300		
N° de série de l'appareil	25855		
Nature du radionucléide	109 Cd		
Date du dernier chargement de la source	10/05/2016	Activité à cette date et durée de vie : 1480 MBq	
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T930717	Date d'autorisation 22/09/2014	
	Date de fin de validité de l'autorisation 22/09/2018		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	Jean-Benoît DOERR		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	Jean-Benoît DOERR		

Étalon : FONDIS; RITVERC; RTV0749-40 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	27/10/2016	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	105	27/10/2016	1 (+/- 0,1)

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

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

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Ensemble des parties privatives
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave), Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92,
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Monsieur BELKACEMI Abdelhakim 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	27/10/2016
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

Entrée
Salle de bain
Dégaragement
Pièce 1

Pièce 2
Pièce 3
Pièce 4
Cuisine
Sous-Sol - Cave

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

Néant

3 Méthodologie employée

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

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

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

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

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

3.2 Stratégie de mesurage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Présentation des résultats

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

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

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

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

Constat de risque d'exposition au plomb - n° 2016-2055 -
BELKACEMI



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

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

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Entrée	7	-	5 (71 %)	-	-	2 (29 %)
Salle de bain	6	-	6 (100 %)	-	-	-
Dégagement	6	-	3 (50 %)	3 (50 %)	-	-
Pièce 1	9	1 (11,1 %)	3 (33,2 %)	-	1 (11,1 %)	4 (44,4 %)
Pièce 2	10	1 (10 %)	7 (70 %)	-	-	2 (20 %)
Pièce 3	7	-	5 (71 %)	-	-	2 (29 %)
Pièce 4	8	1 (12,5 %)	3 (37,5 %)	1 (12,5 %)	-	3 (37,5 %)
Cuisine	7	-	3 (43 %)	-	-	4 (57 %)
TOTAL	60	3 (5 %)	35 (58 %)	4 (7 %)	1 (2 %)	17 (28 %)

Entrée

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 29 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
2		Panthes	bois	peinture	mesure 1	1,7	Dégradé (Ecaillage)	3	
3	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
4	A	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
5	A	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
6	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	17,2	Dégradé (Ecaillage)	3	
7	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
8	C	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
9	C	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
10	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
11	D	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
12	D	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
13		Plafond	plâtre	peinture	Non mesurée	-		0	Partie non concernée
14		Plafond	plâtre	peinture	Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
15		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0		0	
16		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	0		0	

Salle de bain

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
17	A	Mur	plâtre	Faïence	partie basse (< 1m)	0		0	
18	A	Mur	plâtre	Faïence	partie haute (> 1m)	0		0	
19	B	Mur	plâtre	Faïence	partie basse (< 1m)	0		0	
20	B	Mur	plâtre	Faïence	partie haute (> 1m)	0		0	
21	C	Mur	plâtre	Faïence	partie basse (< 1m)	0		0	
22	C	Mur	plâtre	Faïence	partie haute (> 1m)	0		0	
23	D	Mur	plâtre	Faïence	partie basse (< 1m)	0		0	
24	D	Mur	plâtre	Faïence	partie haute (> 1m)	0		0	
25		Plafond	plâtre	peinture	Non mesurée	-		0	Partie non concernée
26		Plafond	plâtre	peinture	Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
27		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0		0	
28		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	0		0	

Dégagement

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
29		Panthes	bois	peinture	mesure 1	2,3	Non dégradé	1	
30	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
31	A	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
32	A	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
33	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	7,5	Non dégradé	1	
34	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	

35	C	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
36	C	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
37	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	4,4	Non dégradé	1	
38		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
39		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée

Pièce 1

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 4 soit 44,4 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
40		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	9,3	Dégradé (Ecaillage)	3	
41	A	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	26,2	Dégradé (Ecaillage)	3	
42	B	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	4,9	Dégradé (Ecaillage)	3	
43	C	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	9	Dégradé (Ecaillage)	3	
44	D	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	0		0	
45	D	Mur	plâtre	papier peint	partie haute (> 1m)	0		0	
46	D	Mur	plâtre	papier peint	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
47		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
48		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
49		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	2,9	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
-		Fenêtre	PVC			-		NM	PVC
50		Garde-corps fenetre	métal	peinture		0		0	
51		Garde-corps fenetre	métal	peinture		<0,9		0	

Pièce 2

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 20 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
52		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	0		0	
53		Plinthes	bois	peinture	mesure 2	0		0	
54	A	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	0		0	
55	A	Mur	plâtre	papier peint	partie haute (> 1m)	0		0	
56	A	Mur	plâtre	papier peint	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
57	B	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	0		0	
58	B	Mur	plâtre	papier peint	partie haute (> 1m)	0		0	
59	B	Mur	plâtre	papier peint	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
60	C	Mur	plâtre	papier peint et faïence	partie basse (< 1m)	11,5	Dégradé (Ecaillage)	3	
61	C	Mur	plâtre	papier peint	partie haute (> 1m)	0		0	
62	C	Mur	plâtre	papier peint	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
63	C	Mur	plâtre	papier peint	mesure 2 (> 1m)	<0,9		0	
64	D	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	4,6	Dégradé (Ecaillage)	3	
65		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
66		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
67		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0		0	
68		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	0		0	
-		Fenêtre	PVC			-		NM	PVC
69		Garde-corps fenetre	métal	peinture		0		0	
70		Garde-corps fenetre	métal	peinture		<0,9		0	

Pièce 3

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 2 soit 29 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
71		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	2,3	Dégradé (Ecaillage)	3	
72	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
73	A	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
74	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
75	B	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
76	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
77	C	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
78	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
79	D	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
80		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
81		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
82		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	3,9	Dégradé (Ecaillage)	3	

Pièce 4

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 3 soit 37,5 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
83		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	13	Dégradé (Ecaillage)	3	
84	A	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	0		0	
85	A	Mur	plâtre	papier peint	partie haute (> 1m)	0		0	
86	A	Mur	plâtre	papier peint	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
87	B	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	7,7	Dégradé (Ecaillage)	3	
88	C	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	4,4	Dégradé (Ecaillage)	3	
89	D	Mur	plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	6,3	Non dégradé	1	
90		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
91		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
92		Porte (P1)	bois	peinture	partie mobile	0		0	
93		Porte (P1)	bois	peinture	huisserie	0		0	
-		Fenêtre	PVC			-		NM	PVC

Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 4 soit 57 %

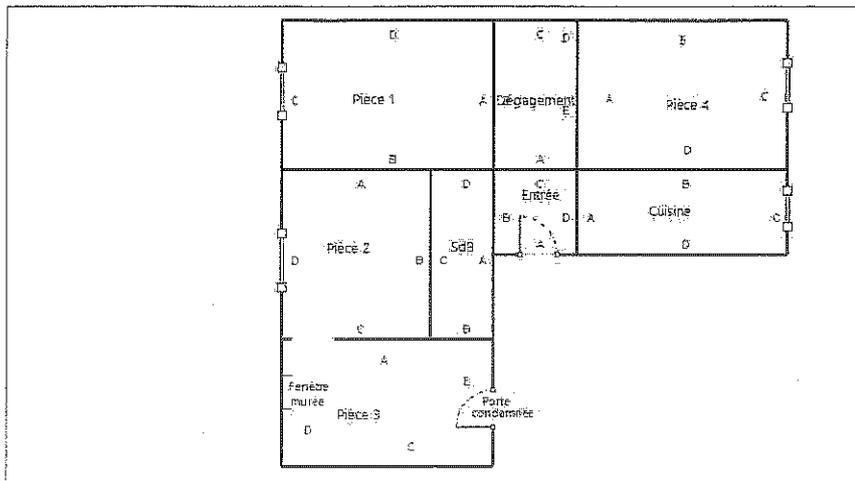
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
94		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	1,6	Dégradé (Ecaillage)	3	

95	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	7,1	Dégradé (Ecaillage)	3	
96	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0		0	
97	B	Mur	plâtre	peinture	partie haute (> 1m)	0		0	
98	B	Mur	plâtre	peinture	mesure 3 (> 1m)	<0,9		0	
99	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	8,6	Dégradé (Ecaillage)	3	
100	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	8,4	Dégradé (Ecaillage)	3	
101		Plafond	plâtre		Non mesurée	-		0	Partie non concernée
102		Plafond	plâtre		Non mesurée	<0,9		0	Partie non concernée
103		Fenêtre	bois	peinture	partie mobile	0		0	
104		Fenêtre	bois	peinture	huisserie	0		0	

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

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

Localisation des mesures sur croquis de repérage



6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	60	3	35	4	1	17
%	100	5 %	58 %	7 %	2 %	28 %

6.2 Recommandations au propriétaire

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

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

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

Dans le cas d'une location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 26/10/2017).

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Aucun accompagnateur

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

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

Situations de risque de saturnisme infantile

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

Situations de dégradation de bâti

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

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

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

Remarque : Le constat fait apparaître la présence de facteurs de dégradation (au sens de l'article 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb. Nous avons donc, conformément à l'article L 1334-10 du Code de la Santé Publique, transmis immédiatement une copie du rapport au représentant de l'état dans le département d'implantation du bien expertisé.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **27/10/2016**

Par : **Jean-Benoît DOERR**



7 Obligations d'informations pour les propriétaires

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

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

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

Article L1334-9 :

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

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

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au

plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;

- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

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

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

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

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

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

Sites Internet :

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

9 Annexes :

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

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

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

9.2 Illustrations

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.



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

Numéro de dossier : 2016-2055-BELKACEMI
Date du repérage : 27/10/2016

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009

Immeuble bâti visité	
Adresse	4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave), Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92,
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Type de logement : Appartement - T4
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : < 1949

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Monsieur BELKACEMI Abdelhakim Adresse : 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ... SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD Adresse : 24-26 Av. Gal de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage et autorisant la diffusion du rapport	Jean-Benoit DOERR	Opérateur de repérage	AFNOR Certification	Obtention : 23/04/2010 Échéance : 22/04/2020 N° de certification : 10148999
Raison sociale de l'entreprise : HOMESCAN DIAGNOSTICS (Numéro SIRET : 533.374.641) Adresse : 49 Allée de la Tour, 93250 VILLEMOMBLE Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Eurocourtage Numéro de police et date de validité : 80810233 / 30/09/2016				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	31/10/2016, remis au propriétaire le 31/10/2016
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 5 pages

Sommaire

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

1. - Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux** dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins. Sont notamment exclus du présent repérage tous les éléments situés dans les parties inaccessibles telles que sous coffres, doublages, lambris, habillages de baignoires ou gaines techniques non visitables, vide-ordures condamnés, sols collés, éléments meubles fixés ou lourds, etc.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

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

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

3. - La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

L'Annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002 précise l'objectif de la mission dans son premier paragraphe : «Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

Liste A		
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder	
Plafonds, Calorifugeages, Feux plafonds	Flocages	
	Calorifugeages	
	Feux plafonds	
Liste B		
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés	
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)	
	Revêtement dur (amiante-ciment)	
	Entourage de poteaux (carton)	
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)	
	Entourage de poteaux (matériau sandwich)	
	Entourage de poteaux (carton/plâtre)	
	Coffrage perdu	
	Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
		Panneaux de cloisons
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés	
	Panneaux collés ou vissés	
Planchers	Dalles de sol	
Liste C		
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	
	Enveloppes de calorifuges	
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu	
	Volets coupe-feu	
Portes coupe-feu	Rebouchage	
	Joint (tresses)	
Vitriférations	Joint (bandes)	
	Conduits	
Liste D		
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder	
Toitures	Plaques (composites)	
	Plaques (fibres-ciment)	
	Ardoises (composites)	
	Ardoises (fibres-ciment)	
	Accessoires de couvertures (composites)	
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)	
	Bardeaux bitumineux	
	Bardages et façades légères	Plaques (composites)
		Plaques (fibres-ciment)
		Ardoises (composites)
Ardoises (fibres-ciment)		
Panneaux (composites)		
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)	
	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment	
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment	
	Conduites de fumée en amiante-ciment	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Pièces visitées

Entrée

Pièce 2

Salle de bain
Dégagement
Pièce 1

Pièce 3
Pièce 4
Cuisine
Sous-Sol - Cave

4. - Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Aucun document n'a été fourni

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 31/10/2016
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 27/10/2016
Heure d'arrivée : 16 h 30
Durée du repérage : 03 h 40
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. - Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires

Aucun matériau n'a été repéré

5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

Aucun matériau n'a été repéré

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

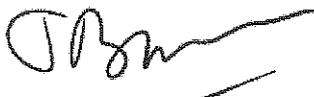
Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. - Signatures

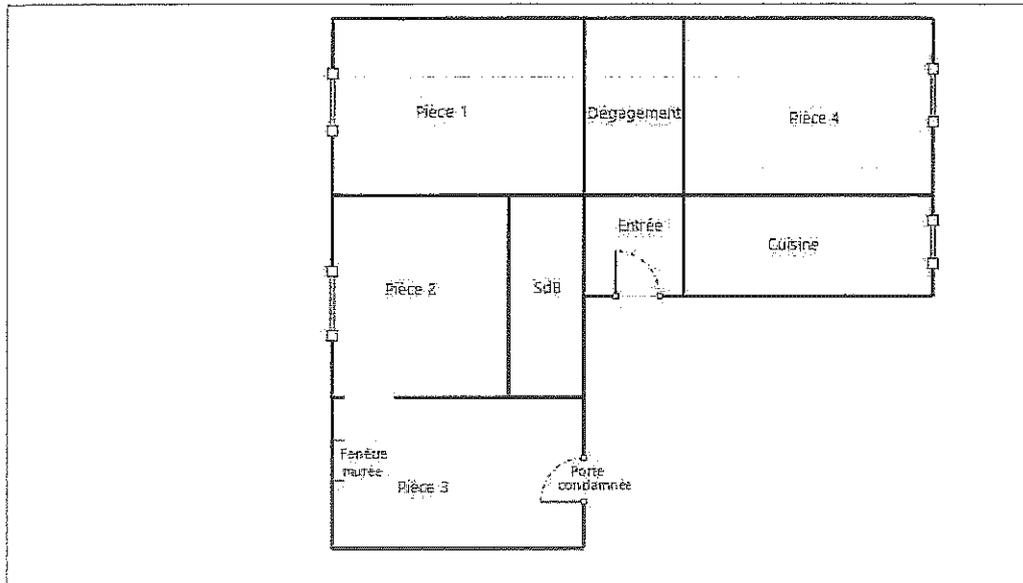
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification** 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à SAINT-DENIS, le 27/10/2016

Par : Jean-Benoit DOERR



7.1 - Annexe - Schéma de repérage



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 2016-2055-BELKACEMI

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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

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

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

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

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

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



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : 2016-2055-BELKACEMI
 Valable jusqu'au : 30/10/2026
 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
 Année de construction : .. Avant 1948
 Surface habitable : 63,55 m²
 Adresse : 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS (Bat. A; Etage 1; Porte Dte, N° de lot: 7 (appartement + cave))

Date (visite) : 27/10/2016
 Diagnostiqueur : .. Jean-Benoît DOERR
 Certification : AFNOR Certification n°ODI/DPE/10148999 obtenue le 24/03/2010

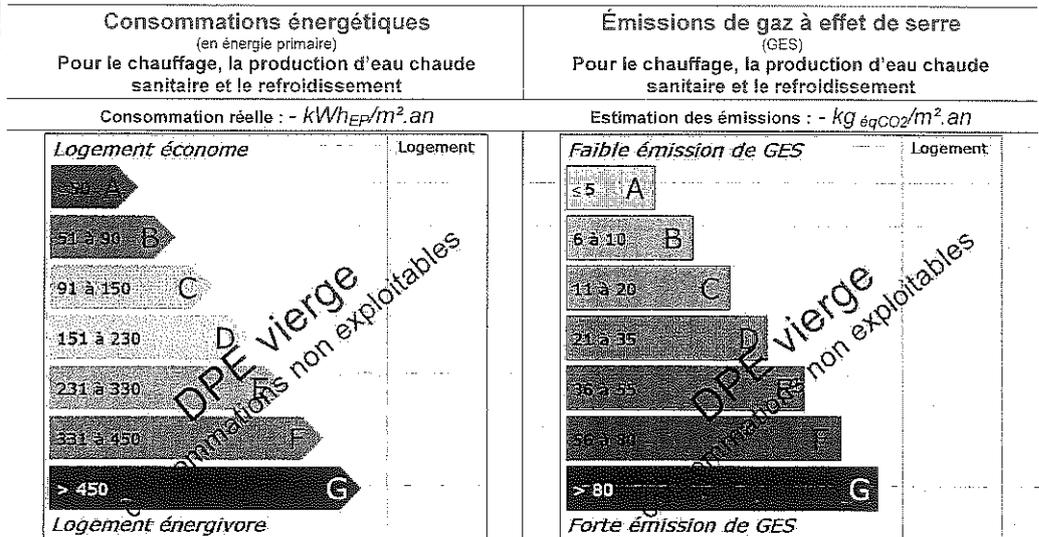
Signature :

Propriétaire :
 Nom : Monsieur BELKACEMI Abdelhakim
 Adresse : 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Inconnu	Système de chauffage : Chaudière individuelle Gaz Naturel	Système de production d'ECS : Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel
Toiture : Inconnu		
Menuiseries : Fenêtres battantes PVC double vitrage (majoritaire)	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Inconnu	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{sp} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.....

Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit,
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

- Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes),
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Remplacement chaudière (gaz à condensation)	<ul style="list-style-type: none">Recommandation : Lors du remplacement de la chaudière, envisager son remplacement par une chaudière condensation ou à défaut basse température.Détail : Une visite annuelle par un professionnel est obligatoire. Celui-ci va nettoyer, effectuer les réglages et contrôles nécessaires pour un bon fonctionnement de l'installation. Une chaudière bien réglée consommera moins d'énergie et rejettera moins de CO₂.	30%

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)



Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 2016-2055-BELKACEMI
Norme méthodologique employée : AFNOR FD C 16-600 (juin 2015)
Date du repérage : 27/10/2016
Heure d'arrivée : 16 h 30
Durée du repérage : 03 h 40

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 10 aout 2015 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des immeubles bâtis

Localisation du ou des bâtiments bâtis :
Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **4 rue Auguste Delaune**
Commune : **93200 SAINT-DENIS**
Référence cadastrale : **Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92,**
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave),
Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**
Type d'immeuble : **Appartement**
Année de construction du bien : **< 1949**
Année de l'installation : **Inconnue**
Distributeur d'électricité : **Inconnu**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : **SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD**
Adresse : **24-26 Av. Gal de Gaulle**
93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire :
Nom et prénom : **Monsieur BELKACEMI Abdelhakim**
Adresse : **4 rue Auguste Delaune**
93200 SAINT-DENIS

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : **Jean-Benoit DOERR**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **HOMESCAN DIAGNOSTICS**
Adresse : **49 Allée de la Tour**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **533.374.641**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ Eurocourtage**
Numéro de police et date de validité : **80810233 / 30/09/2016**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification** le **24/03/2010** jusqu'au **23/03/2020**. (Certification de compétence **ODI/ELE/10148999**)

D. - Limites du domaine d'application du diagnostic

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

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

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

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

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

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

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

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

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

E.3. Les constatations diverses concernent :

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

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.1 b	Une canalisation métallique de liquide ou de gaz est utilisée comme prise de terre.		
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B4.3 a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.		
B4.3 b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		
B7.3 b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3 a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		

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

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

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

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

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a2	Une partie seulement de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

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

G.2. - Constatations diverses

G1. – Installations ou parties d'installation non couvertes

Néant

G2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme FD C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

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

G3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

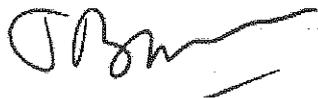
E3 h) Il n'existe pas de dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de repartition en partie privative ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

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

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **27/10/2016**
Etat rédigé à **VILLEMOMBLE**, le **27/10/2016**

Par : **Jean-Benoît DOERR**

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

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

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

J. - Informations complémentaires

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

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

Annexe - Plans

Aucun plan joint.

Annexe - Photos

Aucune photo n'a été jointe à ce rapport.
Li fin zone

Recommandations

Néant

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

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

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

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



Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 2016-2055-BELKACEMI
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (Janvier 2013)
Date du repérage : 27/10/2016
Heure d'arrivée : 16 h 30
Durée du repérage : 03 h 40

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 18 novembre 2013 et 12 février 2014 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : Seine-Saint-Denis
Adresse : 4 rue Auguste Delaune
Commune : 93200 SAINT-DENIS
Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave),
Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Nature du gaz distribué : Gaz naturel
Distributeur de gaz : sans objet
Installation alimentée en gaz : NON

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : Monsieur BELKACEMI Abdelhakim
Adresse : 4 rue Auguste Delaune
93200 SAINT-DENIS

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

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Nom et prénom : SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD
Adresse : 24-26 Av. Gal de Gaulle
93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Titulaire du contrat de fourniture de gaz : sans objet
Références : Numéro de compteur : 453

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Jean-Benoit DOERR
Raison sociale et nom de l'entreprise : HOMESCAN DIAGNOSTICS
Adresse : 49 Allée de la Tour
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : 533.374.641
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Eurocourtage
Numéro de police et date de validité : 80810233 / 30/09/2016
Certification de compétence ODI/GAZ/10148999 délivrée par : AFNOR Certification, le 24/03/2010
Norme méthodologique employée : NF P 45-500 (Janvier 2013)

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽²⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière-e.l.m. leblanc	Raccordé	24 kW	Cuisine	Fonctionnement : Appareil à l'arrêt Entretien appareil : Non Entretien conduit : Non

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

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

Note 2 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Note 3 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
C.7 - 8b Robinet de commande d'appareil	A2	L'extrémité du robinet de commande ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée. Risque(s) constaté(s) : Dégagement de gaz et donc un risque d'explosion

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

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motif :

Néant

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

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

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
 Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
 Le conduit de raccordement n'est pas visitable

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

Conclusion :

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

H. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI

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

I. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le 27/10/2016.

Fait à SAINT-DENIS, le 31/10/2016

Par : Jean-Benoît DOERR



J. - Annexe - Plans

Néant

K. - Annexe - Photos

Néant

L - Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.

Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

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

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

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

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

- > ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- > fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- > assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- > sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

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

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

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



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2016-2055-BELKACEMI
Date du repérage : 27/10/2016
Heure d'arrivée : 16 h 30
Durée du repérage : 03 h 40

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Seine-Saint-Denis Adresse : 4 rue Auguste Delaune Commune : 93200 SAINT-DENIS Section cadastrale AB, Parcelle numéro 92, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bat. A; Etage 1; Porte Dte Lot numéro 7 (appartement + cave),

Désignation du propriétaire
<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Monsieur BELKACEMI Abdelhakim Adresse : 4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)
Nom et prénom : SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD Adresse : 24-26 Av. Gal de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Repérage
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives

Désignation de l'opérateur de diagnostic
Nom et prénom : Jean-Benoit DOERR Raison sociale et nom de l'entreprise : HOMESCAN DIAGNOSTICS Adresse : 49 Allée de la Tour 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : 533.374.641 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Eurocourtage Numéro de police et date de validité : 80810233 / 30/09/2016

Superficie privative en m ² du lot

Surface loi Carrez totale : 63,55 m² (soixante-trois mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale : 63,55 m² (soixante-trois mètres carrés cinquante-cinq)

Résultat du repérage

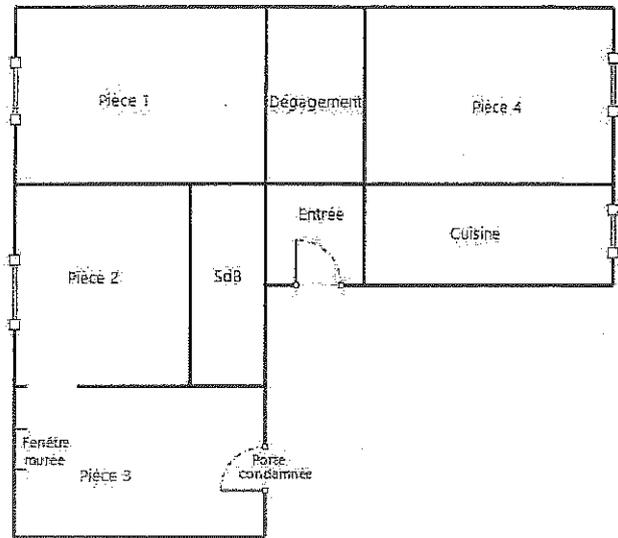
Date du repérage : **27/10/2016**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Aucun accompagnateur
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	1,20	1,20	
Salle de bain	4,50	4,50	
Dégagement	2,70	2,70	
Pièce 1	15,25	15,25	
Pièce 2	9,90	9,90	
Pièce 3	14,70	14,70	
Pièce 4	10,50	10,50	
Cuisine	4,80	4,80	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 63,55 m² (soixante-trois mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale : 63,55 m² (soixante-trois mètres carrés cinquante-cinq)

OBERVATION : Les locaux ci-dessus désignés constituent l'unité d'habitation au jour de la visite. Aucun document relatif à la copropriété n'a été produit. Il conviendra de vérifier notamment que le local identifié en tant que « pièce 3 » sur le schéma en page suivante fait bien partie du lot n°7.



Fait à SAINT-DENIS, le 27/10/2016

Par : Jean-Benoit DOERR



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°: 07-3661

du 3 octobre 2007

mis à jour le N/a

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse : commune code postal
4 rue Auguste Delaune 93200 SAINT-DENIS

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit: oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation: oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé: oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Mouvement de terrain Avalanche
Sécheresse Cyclone Remontée de nappe Feux de forêt
Séisme Volcan Autre: Retrait/gonflement des argiles

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.

Règlement du PPR

Cartographie réglementaire

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels: oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés: oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit: oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation: oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé: oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Mouvements de terrain Autre:

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers: oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés: oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé: oui non

Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescriptions sont liés à:
Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé: oui non
Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques: oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR technologiques ont été réalisés: oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité: forte zone 5 moyenne zone 4 modérée zone 3 faible zone 2 très faible zone 1

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

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

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente: oui non

Vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur - Nom prénom: Monsieur BELKACEMI Abdelhakim

9. Acquéreur - Locataire - Nom prénom:

10. Date: à SAINT-DENIS le 31/10/2016

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n.m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez www.prim.net



PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

direction
départementale
de l'Équipement
Seine Saint-Denis

ARRETE n° 07 – 3661
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune de Saint-Denis

Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire
Pôle Connaissance
et Prévention des
Risques

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 07-2104 portant approbation du plan de prévention du risque
d'inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Epinay-sur-Seine, de l'Île-
Saint-Denis, de Saint-Ouen et de Saint-Denis ;
Vu l'actualisation par le laboratoire régional de l'est parisien de la connaissance des
aléas mouvements de terrain sur le territoire des communes de Saint-Denis et
Villetaneuse ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas
retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de
l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-
Denis ;

ARRETE :

1, esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny cedex
téléphone :
01 41 60 60 60
télécopie :
01 48 30 22 88
E-mail : [courrier@seine-
saint-
denis.pref.gouv.fr](mailto:courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr)

Article 1 :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006
susvisé est modifié.
Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques
majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de
Saint-Denis sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Saint-Denis sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Saint-Denis et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Saint-Denis. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Saint-Denis sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2007

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Signé

François Dumuis



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Commune de SAINT-DENIS

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 07-3661 du 3 octobre 2007

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n° ou non

<i>approuvé</i>	date: <u>18 avril 1995</u>	aléa: <u>Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse</u>
<i>approuvé</i>	<u>21 juin 2007</u>	<u>Inondation</u>
<i>prescrit</i>	<u>23 juillet 2001</u>	<u>Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles</u>
<i>en</i>	<u>17 janvier 2005</u>	<u>Mouvements de terrain</u>
<i>révision</i>		

Les documents de référence sont :

<u>Périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé (arrêté préfectoral, note de présentation, cartographie)</u>	en mairie, en sous-préfecture et en préfecture	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>PPR Inondation de la Seine approuvé</u>		<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000^{ème})</u>		<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Carte des aléas dissolution du gypse (1/40 000^{ème})</u>		<input checked="" type="checkbox"/>

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t n° ou non

date: aléa:

Les documents de référence sont :

<u> </u>	en mairie, en sous-préfecture et en préfecture	<input type="checkbox"/>
<u> </u>		<input type="checkbox"/>

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa: Inondation
d'intensité: très forte forte autre

La commune est soumise à l'aléa: Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles
d'intensité: forte moyenne faible

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Extrait au 1/40 000^{ème} de la carte périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte de référence au 1/5 000^{ème} figurant dans le dossier du périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé)

Extrait au 1/40 000^{ème} de la carte des aléas du PPR Inondation de la Seine

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte des aléas au 1/5 000^{ème} figurant dans le dossier du PPR approuvé)

Extrait au 1/40 000^{ème} de la carte réglementaire du PPR Inondation de la Seine

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte réglementaire au 1/5 000^{ème} du PPR Inondation de la Seine approuvé)

Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000^{ème})

Carte des aléas dissolution du gypse (1/40 000^{ème})

Date d'élaboration de la présente fiche **Octobre 2007**

direction
départementale
de l'équipement
de Saint-Denis



Préfecture de Seine-Saint-Denis

N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/40000, permet d'identifier les zones exposées sur l'ensemble du territoire de la commune. Cependant, la cartographie de référence qui représente le zonage réglementaire du périmètre de risque vaillant PPR a été réalisée à l'échelle du 1/5000. Elle doit être consultée pour toute localisation plus précise.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien
(en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme)

COMMUNE DU SAINT-DENIS



Zone de dissolution des poches de gypse antéludien



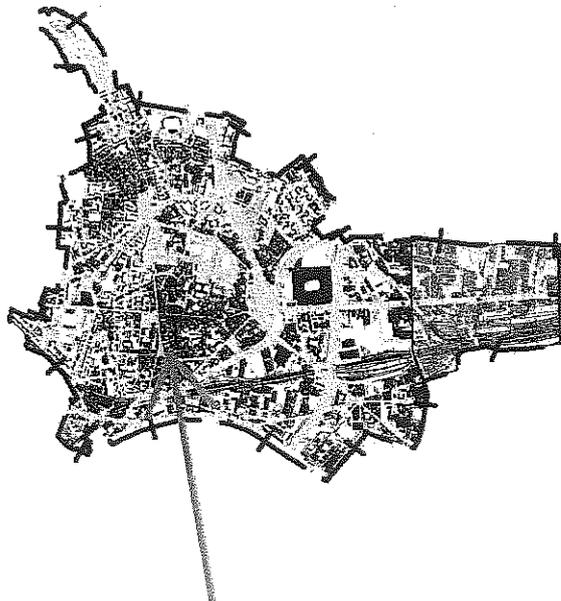
Limite communale

sources

Alepis
BD Topo Pays
- DDE 93 / IGC
- IGN 2002

Réalisation : DDE 93.

Ech : 1/40000



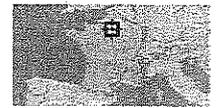
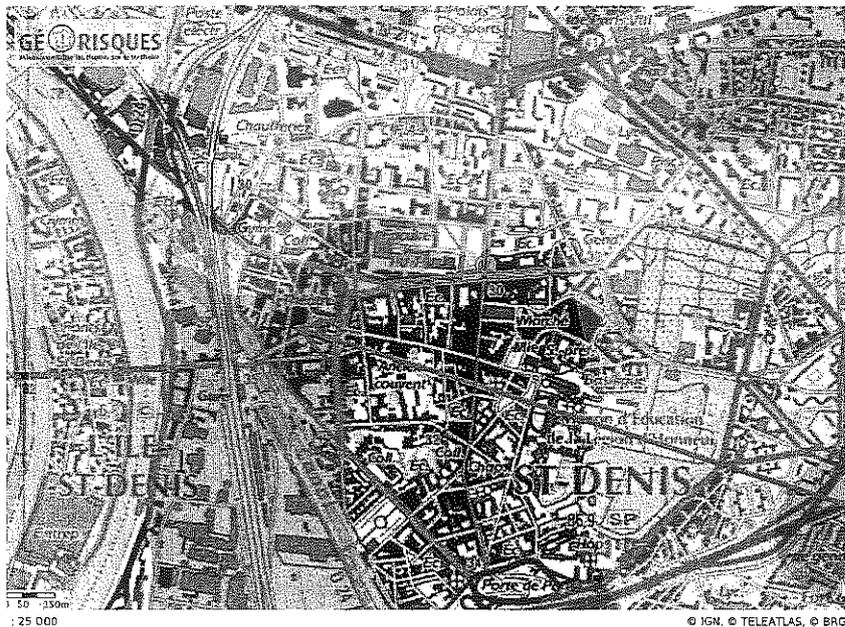
Ech : 1/40000



MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

GÉORISQUES

Mieux connaître les risques sur le territoire



- Argiles**
- Alés fort
 - Alés moyen
 - Alés faible
 - A priori nul
- Argiles non renseignés**
- A priori nul

Établi par HOMESCAN-DIAGNOSTICS 49 allée de la Tour 93250 Villemomble
Tél 09.81.92.70.57 | 06.09.48.51.83 | Fax 09.81.70.60.85
contact@homescan-diagnostics.fr | www.homescan-diagnostics.fr
SARL AU CAPITAL DE 6000,00 € | 533.374.641 RCS Bobigny | APE 7490A

AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY SAINT-DENIS C/ BELKACEMI

DIRE

L'an deux mille seize 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, 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 dont il ressort que le Lot 7 appartenant à Monsieur BELKACEMI a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 janvier 2007 interdisant l'habitation de ce logement.

Il est ici précisé que cet arrêté a été publié le 6 mai 2011 volume 2011 P numéro 3092 avec attestation rectificative publiée le 27 mai 2011 volume 2011 P numéro 3576 au 2^{ème} bureau des Hypothèques de BOBIGNY.

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

Saint Denis

Pôle Habitat
Mission Habitat Indigne
N/REF : FB/657
V/REF : 161423
Suivi administratif : Mme NÓMERANGE
01 49 33 68 70
soizic.nomerange@ville-saint-denis.fr

Cabinet PAILLARD
64, boulevard de Charonne
75020 PARIS

Mairie
de Saint-Denis

ATTESTATION

DATE IMPRIMÉE :

Boîte postale 269

93205 Saint-Denis

cedex

TELEPHONE :

01 49 33 68 66

TELEFAX :

01 49 33 68 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

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

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

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

cadastré section AB 92

appartenant à M. Abdelhakim BELKACEMI, copropriétaire du lot 7

fait l'objet de :

- Un arrêté préfectoral en date du 8 janvier 2007 interdisant l'habitation du logement situé au 1^{er} 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^{er} 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^{er} porte à gauche dans la cour.

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 25 AOUT 2016



Conseillère municipale déléguée à
l'hygiène et à la sécurité de l'habitat

Mathilde CAROLY

100
100

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ



Mairie de Saint-Denis
Monsieur Didier PAILLARD

Bon pour être annexé à mon
Certificat d'urbanisme du 02 AOUT 2016



Le Maire Adjoint
Stéphane PÉ
Numéro à rappeler : CU 93066 16 A0572

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 93066 16 A0572, déposé le 25 juillet 2016

Délivré par Le Maire

Dossier n° 161423

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 0001 Rue DU DOC EMILE ROUX CABINET COMPOINT 92110 CLICHY
Parcelles	AB0092 (Lot 7)
Demandeur	CABINET PAILLARD 64 boulevard de Charonne75020 PARIS

Cadre 2: TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 517,00 m ²

Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION
<i>Droit de préemption affecté au dossier</i>
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 4, D = 30 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 canaïsation 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 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		

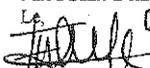
Cadre 9 - REGIMEN DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L. 332-6 à L. 332-11 DU CODE DE L'URBANISME)	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'une déclaration préalable, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager.
<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).
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> • pour une déclaration préalable, • pour un permis de construire, • pour un permis d'aménager.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participations pour équipements publics exceptionnels (article 1.332.8).
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<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 ^{ème} -d).

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS
- Périmètre de sursis à statuer PNRQAD Brise Echalas le 15.12.2009
- Immeuble situé dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) – décret du 31/12/2009 - OPAH Renouvellement Urbain
- Concession d'Aménagement :
- Brise Echalas



Fait à Saint-Denis,

Le 02 AOUT 2016


Florence HUYEPour la Maire Adjoint,
par délégation.

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 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² 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 : VILLETTE Jocelyne , tél. 01 49 33 68 25.



N/REF : 161423

AFFAIRE : SDC / BELKACEMI

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 29 juillet 2016



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 Cheronne 75020 Paris - Tél : 01.45.72.53.53 - Télécopie : 09.70.06.56.71.

Direction de la Santé
Unité Santé Environnementale
JB/ 391

CABINET PAILLARD
Urbanisme - Copropriétés
64 Boulevard de Charonne
75020 Paris

V/REF : 161423

Mairie
de Saint-Denis

ATTESTATION

COMMUNES

Boîte postale 269

93206 Saint-Denis

LEDOZ

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 66 66

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impérativement
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 Delaune
cadastré section AB N° 92

appartenant à M. Abdelhakim BELKACEMI lot 7

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),

Que la commune n'est pas incluse dans un périmètre délimitant une zone contaminée par les
Mérules (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 présumant de la présence de plomb notamment dans les revêtements de la cage d'escalier
du bâtiment.

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



Fait à Saint-Denis, le 23 AOUT 2016

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

P.0

Commune de SAINT DENIS (Département de la SEINE SAINT DENIS)

Adresse : 8 rue Dézobry et 4 rue Auguste Delaune

Cadastre : Section AB n°92

Contenance cadastrale : 517 m²

Dossier n°161423

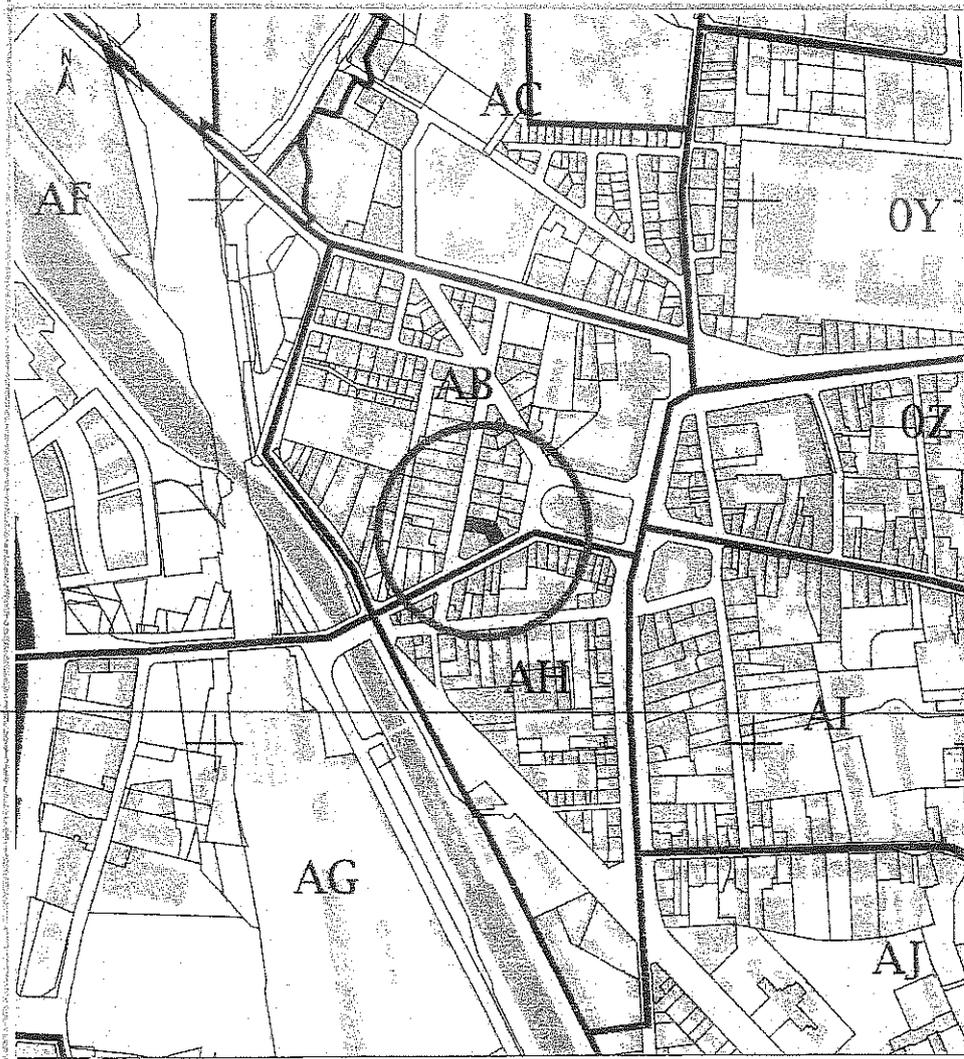
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S) : M. Abdelhakim BELKACEMI

Lot(s) 7 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

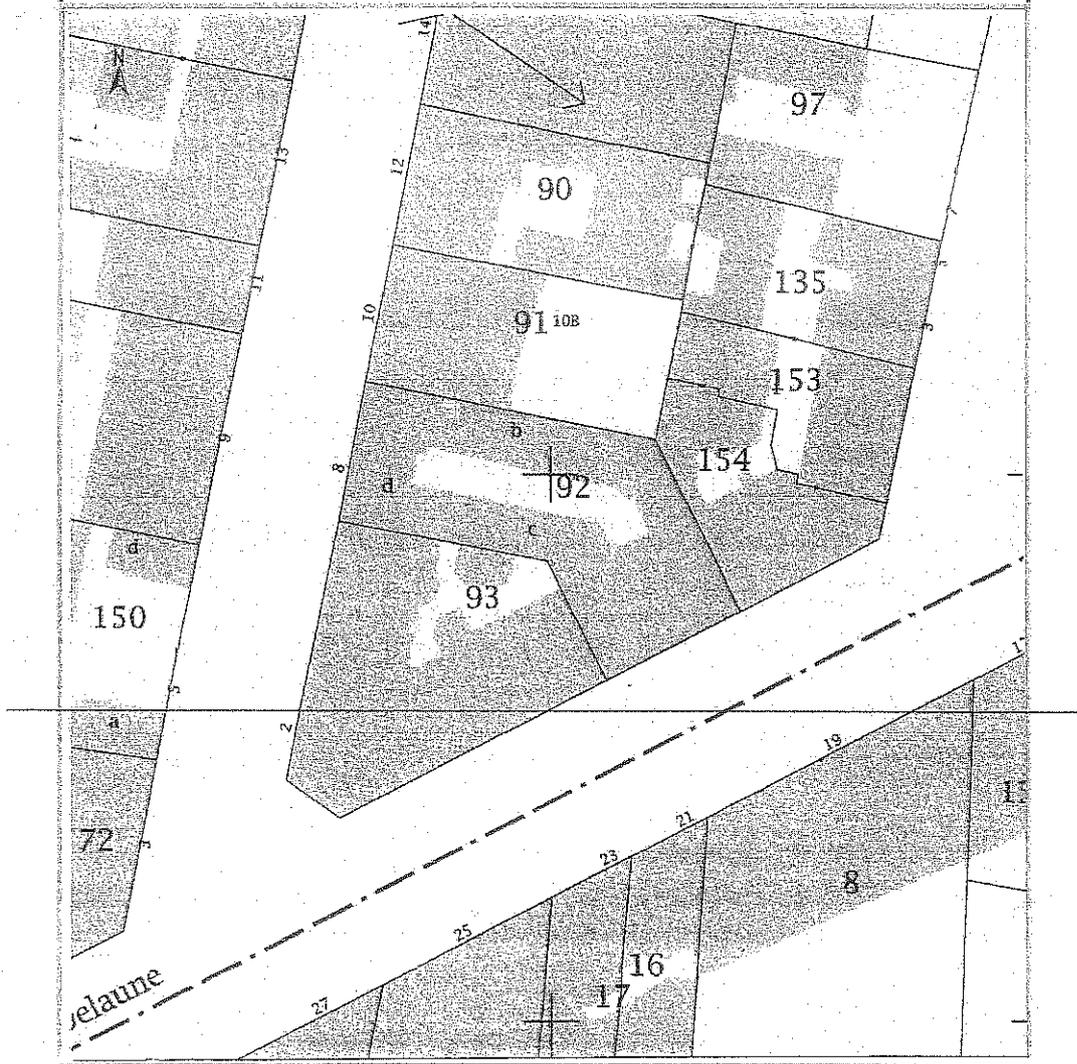


Commune de SAINT DENIS (Département de la SEINE SAINT DENIS)
Adresse : 8 rue Dézobry et 4 rue Auguste Delaune
Cadastre : Section AB n°92
Contenance cadastrale : 517 m²

Dossier n°161423
PLAN DE MASSE
EHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): M. Abdelhakim BELKACEMI
Lot(s) 7 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 : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 28/07/2016
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER DE SEINE-SAINT-DENIS

SF1602909009

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 093				Commune : 066 SAINT DENIS					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle		
							N° de DA	Section	n° plan
AB	0092				0ha05a17ca				
AB	0092	001	7	8 RUE DEZOBRY 45/ 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 SAINT-DENIS C/ BELKACEMI

DIRE

L'an deux mille seize 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, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, Maître Florence LOUIS donne 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 Desbry 4 rue Auguste Delbore 93200 St Denis	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Monsieur BELKACEM	N° DES LOTS 07	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 : 05/10/2016
Office Notarial :	Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire	Cachet et signature : 45 RUE GABRIELLE 75018 PARIS TEL: 0142510817 FAX: 0142511649 BERYL_IMMOBILIER@WANADDO.FR
Référence :	Référence :	
Dossier n°	Dossier n°	
Clerc :	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile



- 1 -

PARTIE FINANCIERE

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

1^{ERE} 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).....

19769,01€

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**

564,00€

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

SOUS-TOTAL

TOTAL (A + B)

20 333,01€



2^{EME} 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°).....
- 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 déchéance 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 (1)

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

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 (1)

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

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

(1) Cocher la case correspondante



3^{EME} 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°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat
auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....

2- des provisions non encore exigibles

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

- Date d'exigibilité Montant
- Date d'exigibilité Montant
- Date d'exigibilité Montant

- 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 Montant
- Date d'exigibilité Montant
- Date d'exigibilité Montant

voir tableau "travaux à prévoir".



ANNEXE A LA 3^{EME} 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)	-	-	-	-
Exercice (N-2)	-	-	-	-

Syndic depuis le: 26/05/2016

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si oui :

- Objet des procédures : Recouvrements de charges
Saisies immobilières

- 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

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° 249007/K Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : Patrimoine
H. rue Lamennais - 75008 PARIS

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : IMMASSUR

- 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 :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

26/05/2016
05/18

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, mûres, 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



- d'une injonction pour le ravalement des façades ? oui non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) oui non

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? oui non
 ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.



Extrait de compte

Monsieur BELKACEMI
10 Passage Maurice
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Numéro de compte S252 / 450BELKACE
Libellé BELKACEMI

Page - 1 -
Le 05/10/2016
BERYL IMMOBILIER

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
AF1	01/01/2015	1er appel de fonds 2015		764,88		-764,88
AF1	01/04/2015	2ème appel de fonds 2015		764,88		-1 529,76
AF1	01/07/2015	3ème appel de fonds 2015		764,88		-2 294,64
OD	02/07/2015	Remboursement 1° 2° et 3° appel de fond			2 294,64	
OD	12/09/2015	Reprise cabinet SOGI du 08/09/15		15 389,21		-15 389,21
AF1	01/10/2015	4ème appel de fonds 2015		764,88		-16 154,09
AF1	01/01/2016	1er appel de fonds 2016		764,88		-16 918,97
AF1	01/04/2016	2ème appel de fonds 2016		764,88		-17 683,85
RE	26/05/2016	Régularisation exercice 2015 Travaux			18,04	-17 665,81
RE	26/05/2016	Régularisation exercice 2015 Charges ord		537,06		-18 202,87
AF1	01/07/2016	3ème appel de fonds 2016		764,88		-18 967,75
AF1	01/10/2016	4ème appel de fonds 2016		801,26		-19 769,01
OD	05 10 2016	BERYL établissement état daté + article 2		564,00		-20 333,01
			Total	22 645,69	2 312,68	-20 333,01



BERYL IMMOBILIER - 45 rue Gabrielle 75018 PARIS - tél 01 42 51 06 17 - Fax: 01 42 51 16 45/Comptabilité (Bn-12h) 01 43 51 36 71
beryl.immobilier@wanadoo.fr - SARL au capital de 7622,45 euros - RCS Paris E 899 062 551 - n°SIRET 899 062 551 00039 - code APE 6820 A
Numéro intracommunautaire FR 4289902551 - Carte professionnelle G 4795 délivré par la préfecture de Paris
Caisse de garantie de l'immobilier CGAIM 85, rue de la Boétie 75008 PARIS - sociétaire 20214 5

Hgiène

Diagnostics

Immobiliers

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 :

Révision	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**



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
Entreprise: HDI

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
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.....	5
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			

Reserves :

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. 1334-16, 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. 1334-16.

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 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'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
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>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</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafonds (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>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.</p>

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 soi 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 cafeutrement	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 oeuvre 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 constitue 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 repérés. 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 1 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 tressé, 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 (OPPBT).

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 floquée, 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 au 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'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.

Armiante intégration DTA, dossier n° : 09-06-021627

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

Hgiène

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
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. 1334-16, à une surveillance du niveau d'empoussièrement 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. 1334-16.

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 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 calfeutrement...) 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 (OPPBT).

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 floquée, 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'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.

diène

agnostics

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
Diagnosticteur: 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.

A. GÉNÉRALITÉS

Les insectes xylophages, les termites en particulier, occasionnent des dégâts considérables dans les bâtiments dont ils dégradent le bois et ses dérivés tels que les papiers, cartons, textiles, pour se nourrir. Les termites aiment chaleur et humidité, mais craignent la lumière. Comme ils apprécient la chaleur, le climat artificiel de nos villes leur convient: le chauffage interurbain, l'isolation des bâtiments sont autant de facteurs favorables à leur développement.

Normalement, le termite ne se nourrit pas de végétaux vivants toutefois, en zone urbaine, le bois sec étant relativement rare, les arbres vivants peuvent être attaqués comme le prouvent les fortes infestations relevées sur les plantations des grands boulevards parisiens.

Les termites arrivent par le sol. Un diagnostic termite du terrain s'impose donc avant toute investigation à l'intérieur du bâti.

Au cours de ces dix dernières années, le développement des zones infestées par les termites est important et on compte aujourd'hui plus de 55 départements infestés sur le territoire français.

Description de l'intervention

Il s'agit d'un travail de spécialiste fondé sur:

- inspection visuelle des abords extérieurs, des façades des immeubles mitoyens, des soubassements maçonnés, des caves et des sous-sois
- inspection visuelle des ouvrages du bâtiment (murs, plafonds, huisseries, marches et contremarches, plinthes), de leurs éléments constitutifs et de leurs habillages (en particulier ceux contenant de la cellulose tel le bois, le papier)
- détection et repérage de tous les indices ou traces d'infestation par les termites (cordonnets, galeries) par sondage à l'aide d'une pointe fine de tous les éléments de bois situés près du sol et au contact des maçonneries
- photographie des parties infestées ainsi que des parties encombrées par des matières cellulosiques
- pose du certificat de passage en partie commune
- outils employés : lampe torche, pointe fine, sondage

Notre intervention consiste par ailleurs à recenser dans les parties communes basses les indices pouvant favoriser une infestation par les termites:

- la nature des huisseries et boiseries (dormants et linteau de porte, plinthes, etc.)
- la présence d'encombrants cellulosiques (meubles, cartons, bois, textiles, etc.)
- la nature du sol (terre battue, etc.)
- l'humidité des sols et des bois
- l'humidité ambiante
- la présence de traitement anti-termite dans les immeubles voisins
- la situation de l'immeuble par rapport aux quartiers réputés ou déclarés infestés ou susceptibles de l'être à court terme.

Contexte réglementaire

- Règlements sanitaires départementaux
- La loi dite "loi termite" (N° 99-471 du 8 juin 1999)
- Le décret 2000-613 du 3 juillet 2000, relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites

L'occupant d'un immeuble contaminé doit en faire la déclaration à la mairie dès qu'il en a connaissance. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'identification de plusieurs infestations entraîne une délimitation des zones infestées, elles mêmes recensées par arrêté préfectoral.

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 Marne, le 16/09/2009

Par : REBELO André pour le compte d'HDI



AFFAIRE : SDC 8 RUE DEZOBRY SAINT-DENIS C/ BELKACEMI

DIRE

L'an deux mille seize 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, 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.