

2006 D N° 10629  
EDDM

Date : 29/11/2006  
Volume : 2006 P N° 6686

N° 3265

0913	15.000,00 EUR * 3,60 % =	540,00 EUR	Judiciaires
B195	15.000,00 EUR * 0,20 % =	30,00 EUR	
Y125	540,00 EUR * 2,50 % =	14,00 EUR	
0755	15.000,00 EUR * 1,20 % =	180,00 EUR	

Salaires : 30,00 EUR

Droits : 764,00 EUR

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL

ET.c 15000. > Rue

Exo plus value

104930 04  
JG/MM/

L'AN DEUX MILLE SIX,  
Le DEUX OCTOBRE  
A PARIS (75014), 226 Avenue du Maine, au siège de l'Office Notarial, ci-  
après nommé,  
Maître Jérôme GRAUX, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Pierre-Olivier PRUDHON, Maurice BENTATA, Jérôme GRAUX,  
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75014), 226, Avenue  
du Maine,

A reçu, à la requête de la partie ci-après identifiée, le présent acte divisé  
en TROIS parties contenant MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ET VENTE:

A LA REQUETE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 27 RUE SAUFFROY 75017  
PARIS.**

Représenté par Mademoiselle Muriel MASVESY, Clerc de Notaire, domiciliée  
professionnellement à PARIS (75014) 226 Avenue du Maine, en vertu des pouvoirs  
qui lui ont été conférés par Monsieur Vincent BAILLY, aux termes d'une procuration  
sous seing privé en date à PARIS du 2 octobre 2006 dont l'original est demeuré ci-  
joint et annexé aux présentes après mention.

Monsieur Vincent BAILLY, agissant en sa qualité de Président Directeur  
Général de la Société dénommée « PATRIMONIA ETOILE », Société par Actions  
Simplifiées dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 89 Rue de la  
Boétie, au capital de 100.000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des  
sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro 642 033 633.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil  
d'Administration en date du 19 juillet 2006 dont copie est demeurée ci-jointe et  
annexée après mention.

D'UNE PART

ET :

1<sup>er</sup> Monsieur Jérôme Jean-Marc CUELLO, directeur comptable, demeurant à  
PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy,

Né à VERSAILLES (78000) le 26 avril 1964,  
 Célibataire.  
 De nationalité française.  
 «Résident» au sens de la réglementation fiscale.  
 à ce présent.

2°/ Madame Caroline Anne Marie PAULET, responsable juridique, demeurant à PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy,  
 Née à BORDEAUX (33000) le 27 juin 1974,  
 Divorcée de Monsieur Gwendal Jean JAFFRY suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de QUIMPER le 21 janvier 2003, et non remariée.  
 De nationalité française.  
 «Résidente» au sens de la réglementation fiscale.  
 à ce non présente mais représentée par Monsieur Jérôme CUELLO, ci-dessus nommé, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à DOUAMENEZ le 16 août 2006 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**ACQUEREUR** dans les proportions suivantes :  
 - Monsieur CUELLO à concurrence de 72%  
 - Madame PAULET à concurrence de 28%

**D'AUTRE PART**

**EXPOSE**

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à PARIS (17ÈME ARRONDISSEMENT) 75017 27 Rue Sauffroy :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	137	27 Rue Sauffroy	00ha 02a 00ca

**I – Règlement de copropriété – Etat descriptif de division**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, Notaire à PARIS, le 24 avril 1964 dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 5 juin 1964 volume 4929 numéro 3.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :  
 - aux termes d'un acte reçu par Maître RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 4 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 6 juin 2005 volume 2005P numéro 3121.

**II – Assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2005**

L'assemblée générale des copropriétaires du 27 Rue Sauffroy en date du 17 février 2005 dans sa 16<sup>ème</sup> résolution a décidé ce qui suit, littéralement rapporté :

« L'assemblée générale demande de mandater Monsieur BARDEL en tant que Géomètre Expert, afin que celui-ci établisse un projet de modificatif au Règlement de Copropriété consistant à la récupération des parties de couloir, de WC, combles et parties communes. Ces frais seront répartis entre les copropriétaires intéressés par cette récupération.

L'assemblée générale décide de mandater le Syndic afin qu'il adopte le modificatif au Règlement de Copropriété et qu'il fasse procéder à la publication de celui-ci. La cession de chaque partie commune se fera au franc symbolique»

Et le syndic, es-qualité, déclare :

- que sur les membres du Syndicat des copropriétaires étaient présents ou représentés à ladite assemblée générale

- avoir régulièrement convoqué l'assemblée générale du 17 février 2005, régulièrement notifié son procès-verbal et qu'aucune action ayant pour objet de contester les décisions sus-relatées n'a été introduite dans le délai légal par un copropriétaire absent.

**PREMIERE PARTIE : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**CREATION DU LOT QUARANTE HUIT(48):**

Par suite de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 17 février 2005 dont la copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera annexée aux présentes après mention, il a été décidé la création par prélèvement sur les parties communes d'un nouveau lot, savoir :

Une partie de couloir figurant en partie commune au troisième étage, constituera le LOT NUMERO QUARANTE HUIT décrit ci-dessous, en bleu sur le plan

Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires seront désormais exprimées en DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DOUZE (10.192) et non plus en DIX MILLE CENT SOIXANTE SIX (10.166).

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Au troisième étage, à droite sur le palier, un couloir Ce lot est indissociable des lots numéros 30, 31 et 32 dont il commande l'accès.

Et les vingt six/dix mille cent quatre-vingt douzièmes (26/10192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ce lot est la propriété du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

La modification qui précède figure dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret du 21 mai 1979 :

N° Lot	Bat	Etage	Nature	Anciennes Quote-parts générales en 10.166èmes	Nouvelles Quote-parts générales en 10.192èmes
1	Unique	Sous-sol	Cave	22	22
2	Unique	Sous-sol	Cave	22	22
3	Unique	Sous-sol	Cave	254	254
4	Unique	Sous-sol	Cave	6	6
5	Unique	Sous-sol	Cave	20	20
6	Unique	Sous-sol	Cave	20	20
7	Unique	Sous-sol	Cave	22	22
8	Unique	Sous-sol	Cave	21	21
9	Unique	Sous-sol	Cave	20	20
10	Unique	Sous-sol	Cave	30	30
11	Unique	Sous-sol	Cave	26	26
12	Unique	Sous-sol	Cave	28	28
13	Unique	Sous-sol	Cave	67	67
14	Unique	Sous-sol	Cave	23	23
15	Unique	Sous-sol	Cave	22	22
16	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	820	820
17	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	701	701
18	Unique	Rez-de-chaussée	Pièce	199	199

19	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Logement commercial	140	140
20	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	494	494
21	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	229	229
22	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	282	282
23	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Chambre	264	264
24	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	321	321
25	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Logement	220	220
26	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Logement	220	220
27	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Logement	277	277
28	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	608	608
29	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	265	265
30	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Appartement	491	491
31	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Logement	210	210
32	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Chambre	265	265
33	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Chambre	262	262
34	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Logement	296	296
35	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Cuisine	35	35
36	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	Appartement	450	450
37	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	Chambre	197	197
38	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	Chambre	263	263
39	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	Appartement	553	553
40	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	Logement	208	208
41	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	Chambre	212	212
42	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	Logement	187	187
47	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	Appartement	894	894
48	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Couloir	/	26
			<b>TOTAL</b>	<b>10.166èmes</b>	<b>10.192èmes</b>

### **DEUXIEME PARTIE VENTE DU LOT NUMERO QUARANTE HUIT**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy, représenté par le syndic,

Vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à Monsieur Jérôme CUELLO et Madame Caroline PAULET, comparant de deuxième part, qui acceptent,

La pleine propriété du lot numéro QUARANTE HUIT (48) issu de la privatisation de parties communes, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, savoir :

#### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobiliers sis à PARIS (17<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT) 75017 27 Rue Sauffroy :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	137	27 Rue Sauffroy	00ha 02a 00ca

#### **Les biens ci-dessous désignés :**

##### **Lot numéro quarante huit (48) :**

Au troisième étage, à droite sur le palier, un couloir Ce lot est indissociable des lots numéros 30, 31 et 32 dont il commande l'accès.

Et les vingt six/dix mille cent quatre-vingt douzièmes (26/10192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

### **MENTION DE LA SUPERFICIE - NON APPLICATION**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

**L'ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi comme portant sur un ou plusieurs lots dont la superficie de chacun est inférieure à 8 m2.

Il est ici rappelé aux parties les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose : «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 fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.».

Il leur est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

### **PLAN**

Un plan sur lequel figure le lot numéro quarante huit (48) demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

### **EFFET RELATIF**

Ce lot appartient au Syndicat des copropriétaires pour avoir été créé à partir des parties communes de l'immeuble aux termes de la PREMIERE PARTIE des présentes.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix principal de **UN EURO (1,00 EUR)**

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

### **PAIEMENT DU PRIX**

**L'ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

### **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Impôt sur la mutation**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

NON → L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit un prix global de UN EURO (1,00 EUR). Il sera acquitté la somme de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR) constituant le minimum de perception.

Et en ce qui concerne le salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, lesdits biens objet de la présente vente sont évalués à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR)

### DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** réside en France.

Il est un Syndicat des Copropriétaires.

Il est devenu propriétaire du bien vendu pour l'avoir prélevé des parties communes ainsi qu'il résulte du modificatif de l'état descriptif de division en première parties des présentes.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code Général des Impôts.

### TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS DE LA VENTE CI-DESSUS INTERVENUE

#### INAPPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'**ACQUEREUR** déclare

- qu'il est bien un "acquéreur non-professionnel " au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- mais que le **BIEN** n'est pas à usage d'habitation,
- et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables à la Vente.

#### URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- la note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS le 21 juin 2006
- La copie d'un plan de situation

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 24 mai 2006 et certifié à la date du 23 mai 2006 du chef du syndicat des copropriétaires ne révèle aucune inscription. Ce renseignement renouvelé a été délivré le 29 août 2006 et certifié à la date du 28 août 2006.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4 a du Code de l'Urbanisme comme constituant une annexe à l'habitation, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

## SERVITUDES

L'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles éventuellement énoncées au règlement de copropriété ci-dessus visé.

## CHARGES ET CONDITIONS

**L'ACQUEREUR** s'oblige à :

Prendre le lot dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit.

Supporter les servitudes passives qui grèvent l'immeuble dont dépend le lot, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives à leurs risques et périls.

Exécuter les charges, clauses et conditions contenues dans le règlement de copropriété énoncé en tête des présentes.

Acquitter, dès l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions et charges de toute nature afférents à ce lot.

## PROPRIETE- JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu au moyen et par le seul fait des présentes et à compter de ce jour, et il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle et effective desdits biens, libres pour leur intégralité de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition et encombrement quelconque.

## LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages.

Par suite d'un arrêté préfectoral, l'ensemble du département de Paris a été classé en zone de surveillance et de lutte contre les termites. Il en résulte notamment qu'en cas de vente d'un immeuble bâti situé dans ce département, la clause d'exonération de garantie pour vice caché (si le vice est constitué par la présence de termites) ne pourra être stipulée qu'à condition que soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, un état parasitaire du bâtiment établi depuis moins de trois mois.

Il résulte d'un certificat délivré par le cabinet DEP, 9 Rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau, 93360 NEUILLY PLAISANCE, l'absence de trace d'infestation par les termites

L'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle.

## LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un diagnostic technique sur les parties privatives effectué par ADS, 5 Rue Saint Christophe, 75015 PARIS le 22 mai 2006 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, bien que positif n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux le diagnostic sus-visé.

## REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions du décret n° 96-97 du 7 Février 1996, et de celles du décret n° 97-855 du 12 Septembre 1997,

comportant notamment, sous peine de sanctions pénales, une obligation de recherche de calorifugeages, flocages, et faux plafonds contenant de l'amiante, l'obligation, le cas échéant, d'un diagnostic technique, et, en fonction du résultat du diagnostic, l'obligation de contrôle périodique et d'exécution de travaux appropriés, l'obligation de renseignements et d'information à l'égard notamment des occupants de l'immeuble, le tout, dans des délais déterminés par ce décret, en fonction de la date de construction et de l'affectation des locaux ; ainsi que l'obligation pour les propriétaires de constituer, conserver, et actualiser un dossier technique regroupant les informations relatives à la recherche et à l'identification des matériaux et produits amiantés ainsi qu'à l'évolution de leur état de conservation. Ce dossier technique devra être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires et communiqué à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble.

Le **VENDEUR** déclare qu'un dossier technique a été établi le 8 août 2005 par DEP, 9 Rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau, 93360 NEUILLY PLAISANCE, dont la conclusion est la suivante présence d'amiante.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**, la vente ayant lieu aux risques et périls de l'acquéreur, et sans aucune garantie du vendeur.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile savoir :

Pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy à l'adresse du syndic indiqué en tête des présentes.

Et pour Monsieur CUELLO et Madame PAULET : en leur domicile indiqué en tête des présentes.

Et spécialement pour la validité des formalités hypothécaires en l'Etude du Notaire soussigné, la correspondance et le renvoi des pièces devant avoir lieu en l'Etude du Notaire soussigné.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera publié au 9<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

#### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

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

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

#### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, seront supportés par Monsieur



CUELLO et Madame PAULET qui s'y obligent, ainsi qu'il est en a été décidé par l'Assemblée générale des copropriétaires visée en tête des présentes.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le Notaire soussigné atteste que l'acte contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

**DONT ACTE sur neuf pages.**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé : sans
- barre tirée dans des blancs : sans
- blanc bâtonné : sans
- ligne entière rayée : sans
- chiffre rayé nul : sans
- mot nul : sans

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

2. OCT. 2006 9:36

P. B. G. NOTAIRES

N° 2388 P. 3

104930 02  
JG/MM/

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné

Le 2 octobre 2005

**LE SOUSSIGNE :**

M. *Vincent Bailly*  
Agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la Société  
dénommée « PATRIMONIA ETOILE », Société par Actions Simplifiées dont le siège  
social est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 89 Rue de la Boétie, au capital de  
100.000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et  
identifiée sous le numéro 642 033 633.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil  
d'Administration en date du

Laquelle « PATRIMONIA ETOILE » agissant au nom et pour le compte de :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 27 RUE SAUFFROY 75017  
PARIS.**

Figurant ci-après sous la dénomination « le CONSTITUANT ».

Lequel **CONSTITUANT** a, par ces présentes, constitué pour mandataire  
spécial :

Tout clerk de l'étude de Maître Jérôme GRAUX, Notaire à PARIS (14<sup>ème</sup>  
arrondissement) 226 Avenue du Maine, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

**1°) A L'EFFET DE RÉALISER LES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS AU  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CI-APRES  
DÉSIGNÉ, CONFORMÉMENT A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 Février 2005.**

**2°) A L'EFFET DE VENDRE AU PROFIT DE Monsieur Jérôme CUELLO et  
Madame Caroline PAULLET.**

3

IDENTIFICATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (17ÈME ARRONDISSEMENT)  
75017 27 Rue Sauffroy :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

SECTION N° 1142		
RUE SAUFFROY		
DH	137	27 Rue Sauffroy
		00ha 02a 00ca

Désignation des BIENS :

Issu des parties communes devant être créé aux termes d'un modificatif au règlement de copropriété à recevoir par Maître Jérôme GRAUX, Notaire à PARIS (75014) 226 Avenue du Maine, le nouveau lot suivant :

Lot numéro quarante huit (48) :

Au troisième étage, à droite sur le palier un couloir. Ce lot est indissociable des lots numéros 30, 31 et 32 dont il commande l'accès.

Et les vingt six/dix mille cent quatre-vingt douzièmes (26/10192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

M



**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE CO PROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, Notaire à PARIS, le 24 avril 1984 dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 5 juin 1984 volume 4929 numéro 3.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :  
- aux termes d'un acte reçu par Maître RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 4 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 6 juin 2005 volume 2005P numéro 3121.

**PRIX - MODALITES DE PAIEMENT**

Moyennant un prix de UN EURO (1,00 EUR) payable comptant.

**CONDITIONS GENERALES**

Constituer tout séquestre.

Etablir la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance à la date du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

12

exiger de l'acquéreur le remboursement ou prorata de l'impôt foncier.

Déclarer être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres déclarations notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle à la libre-disposition du bien.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.
- Qu'il a été averti des dispositions sur les plus-values immobilières et savoir que, dans la mesure où la vente n'entrerait pas dans un des cas d'exonération ou générerait une plus-value taxable, le mandataire devra régler sur le disponible du prix le montant de cette plus-value lors de la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques et en conséquence signer l'imprimé 2048 IMM.
- Qu'il a été également averti qu'il demeure personnellement responsable de l'impôt et notamment des droits et pénalités éventuellement dus.

Obliger le **CONSTITUANT** à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

**DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES**

Le **CONSTITUANT** réside en France.



2. OCT. 2006 9:36

P. B. G NOTAIRES

N° 2388 P. 5

112

3

Il est un Syndicat des Copropriétaires.

Il déclare ne pas être soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

En outre, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de PARIS (14<sup>ème</sup>) et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

#### DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, être domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.**

Fait à

*M. J. M. J. M. J.*

Le

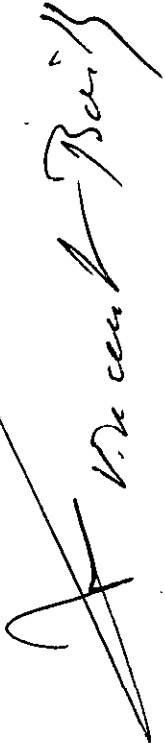
Paraphe(s)

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

19

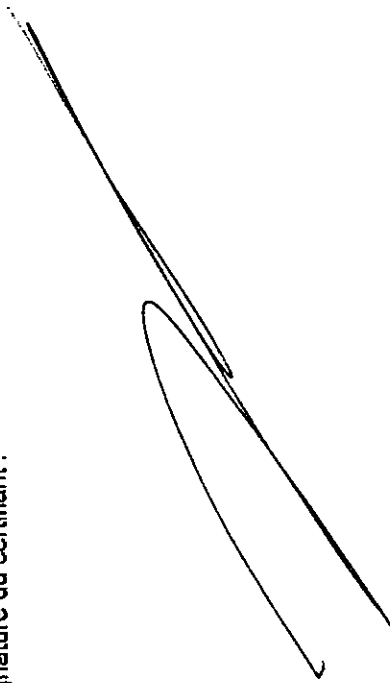
Signature(s)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. De ce... Paris". The signature is written in a cursive style with a large initial letter.

Certification de la (ou des) signature(s)

Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)

Identité et signature du certifiant :

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a straight line extending to the right.

# PATRIMONIA ETOILE

Société par actions simplifiée  
au capital de 100.000 euros  
Siège social : 7, rue de Sfax - 75016 PARIS  
RCS PARIS N° 642 033 633

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné

Le 2 Octobre 2006

## PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 19 JUILLET 2006

L'an deux mille six, le 19 juillet, à 10 H,

L'associé unique de la SAS PATRIMONIA ETOILE,

La Société GESTRIM, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 52.000.000 Euros, ayant son siège social 22, rue d'Aumale - 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 303 336 119, représentée par Monsieur Jean-Louis CHOLLET, Président du Directoire,

a pris les décisions suivantes :

Première décision



L'associé unique décide de révoquer Monsieur Jean Philippe PETRACCO de ses fonctions de Président à compter du 31 juillet 2006.

Deuxième décision

L'associé unique nomme en qualité de Président de la SAS PATRIMONIA ETOILE, Monsieur Vincent BAILLY demeurant 7 rue Jules PARENT à 92500 RUEIL MALMAISON, pour une durée indéterminée, en remplacement de Monsieur Jean Philippe PETRACCO, Président révoqué à compter du 31 juillet 2006.

Les pouvoirs bancaires, les pouvoirs d'administration générale et les pouvoirs nécessaires à l'exercice de l'objet social délégués antérieurement par le Président et le Directeur Général Délégué à certains collaborateurs de la société restent valables, sauf décision contraire que pourrait prendre, au cas par cas, le nouveau Président.

Troisième décision

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire ou d'une copie de la présente décision pour effectuer toutes formalités légales de publicité.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par Monsieur Jean-Louis CHOLLET, Président du Directoire de la Société GESTRIM.



104930 03  
JG/MM/

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné.

Le 2 octobre 2003

**LA SOUSSIGNEE :**

Madame Caroline Anne Marie **PAULET**, responsable juridique, demeurant à  
PARIS (75017) 27 Rue Sauffroy,  
Née à BORDEAUX (33000) le 27 juin 1974,  
Divorcée de Monsieur Gwendal **JAFFRY** suivant jugement rendu par le  
Tribunal de Grande Instance de QUIMPER le 21 janvier 2003, et non mariée.  
De nationalité française.  
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité ainsi déclaré.  
Faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte  
personnel.

Figurant ci-après sous la dénomination « le **CONSTITUANT** ».

Lequel **CONSTITUANT** a, par ces présentes, constitué pour mandataire  
spécial :

Monsieur Jérôme Jean-Marc **CUELLO**, directeur comptable, demeurant à  
PARIS (75017) 27 Rue Jauffroy,  
Né à VERSAILLES (Yvelines) le 26 avril 1964  
Ou tout clerc de l'étude de maître Jérôme **GRAUX**, Notaire à PARIS (75014)  
226 Avenue du Maine.  
Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

**A L'EFFET D'ACQUERIR** moyennant le prix de UN EURO (1,00 EUR)  
payable comptant et aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille

matière que le mandataire jugera convenables et sous celles suivantes, le bien ci-après désigné :

**IDENTIFICATION**

**Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (17ÈME ARRONDISSEMENT)  
75017 27 Rue Sauffroy :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	137	27 Rue Sauffroy	00ha 02a 00ca

**Désignation des BIENS :**

Issu des parties communes devant être créé aux termes d'un modificatif au règlement de copropriété à recevoir par Maître Jérôme GRAUX, Notaire à PARIS (75014) 226 Avenue du Maine, le nouveau lot suivant :

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Au troisième étage, à droite sur le palier, un couloir. Ce lot est indissociable des lots numéros 30, 31 et 32 dont il commande l'accès.

Et les vingt six/dix mille cent quatre-vingt douzièmes (26/10192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE CO PROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, Notaire à PARIS, le 24 avril 1964 dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 5 juin 1964 volume 4929 numéro 3.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 4 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 6 juin 2005 volume 2005P numéro 3121.

**Mention de la superficie - non-application**

Le mandant reconnaît être informé des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra pas se prévaloir desdites dispositions, la vente n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi.

**CONDITIONS GENERALES**

**Obliger le CONSTITUANT** au paiement du prix. .

**Stipuler** que l'acquisition s'effectuera sans recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet.

20

**S'engager à prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.**

**Fixer la date d'entrée en jouissance au jour de la signature de l'acte authentique de vente.**

**Rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.**

**Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures.**

**Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.**

**Faire toutes déclarations d'état-civil et autres.**

**Déclarer notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :**

- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice,
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

21

d

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

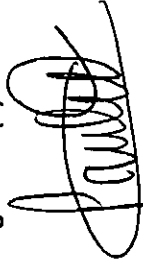
Fait à Dourmor Paraphe(s)

Le 16/08/2006

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Signature(s)



Certification de la (ou des) signature(s)

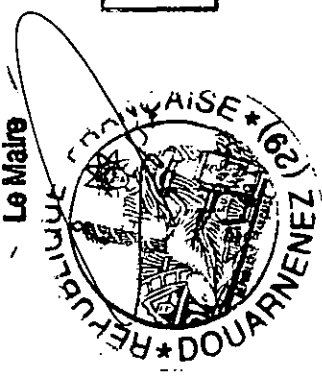
Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)

Identité et signature du certifiant :

VU POUR LEGALISATION DE  
LA SIGNATURE CI-DESSUS.

Douarnenez, le 16.1.8.10 2006

Le Maire



TUPIN Michèle  
Adjoint Administratif

Résidence : 27, rue Sauffroy 75017 PARIS

N/Réf. : FF/GR/2401

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 17 Février 2005**

~~Annexé à la minute d'un acte reçu~~

L'an deux mille cinq,  
et le 17 Février à 18 heures,

Les copropriétaires de la Résidence 27, rue Sauffroy à 75017 PARIS convoqués par lettre recommandée en date du 19 Janvier 2005, se sont réunis en Assemblée Générale au NEW HOTEL 40, rue de Saint Quentin 75010 PARIS.

par le Notaire soussigné

Le 2 005 par 2005

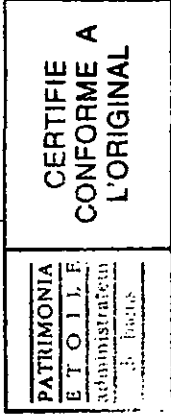
Etaient présents ou représentés :

9 copropriétaires totalisant

4810 voix

Etaient absents :

Sté ALLIANCE IMMOBILIERE (522)  
Mme BEKKA YE (908)  
Mr BENMAHAMMED (208)  
Mlle BOUHA (199)  
Mr Mme CUELLO (972)  
Mme de PRADIER d'AGRAIN (207)





Mr DRION (517)  
Mr EMBAREK (212)  
SCI SADAMA (353)  
Mr Mme SALEH (607)  
Mr Mme VAI-BOSI (485)

Soit 11 copropriétaires totalisant

5910 voix

Conformément à la feuille de présence signée par chaque copropriétaire présent ou représenté par son mandataire.

**1<sup>ère</sup> résolution : Désignation du Président, des Scrutateurs et du Secrétaire de séance.**

**1.1 - Désignation du Président de séance :**

L'Assemblée Générale procède à la désignation de Madame DUREUIL en qualité de Président de séance.

ONT VOTE POUR : 9 copropriétaires totalisant

4810 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT


ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 11 copropriétaires absents totalisant

5910 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**



01/2005

25

Le Président met aux voix la résolution suivante :

**1.2 - Désignation du (ou des) scrutateur(s) :**

L'Assemblée Générale procède à la désignation de Monsieur SLAMA en qualité de scrutateur.

ONT VOTE POUR : 9 copropriétaires totalisant

4810 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 11 copropriétaires absents totalisant

5910 voix

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

**1.3 - Désignation du Secrétaire de séance :**

L'Assemblée Générale procède à la désignation de Monsieur FOUINEAU représentant de PATRIMONIA ETOILE, à l'effet d'assurer le secrétariat.

ONT VOTE POUR : 9 copropriétaires totalisant

4810 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 11 copropriétaires absents totalisant

5910 voix

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE**

Monsieur CUELLO (972) arrivant à 18 h 40, les voix sont portées à 5782 et le nombre de copropriétaires présents ou représentés à 10.

Le Président et le(s) scrutateur(s) certifient exacte la feuille de présence.

Le représentant du syndic rappelle que les copropriétaires quittant la séance sans le signaler expressément au Président de l'Assemblée Générale, seront considérés comme ayant votés comme la majorité des autres copropriétaires.

Il est également rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent indiquer nominativement le nom de leurs mandants au moment des votes, faute de quoi les pouvoirs seront comptabilisés comme ayant votés comme la majorité des autres copropriétaires.

### **2<sup>ème</sup> résolution : Compte-rendu sur la mission du conseil syndical.**

Le Président du conseil syndical (ou un de ses membres) rend compte de l'exécution de la mission du conseil syndical.

L'Assemblée Générale en prend acte.

Ce point de l'ordre du jour ne fait pas l'objet d'un vote donnant lieu à une décision applicable.

### **3<sup>ème</sup> résolution : Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2004.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation les comptes de l'exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004.

01/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**4<sup>ème</sup> résolution : Quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2004.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2004.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**5<sup>ème</sup> résolution : Désignation du Syndic.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne à nouveau (désigne) en qualité de syndic, PATRIMONIA ETOILE et approuve son contrat inscrit à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005 ou éventuellement à la

-----  
date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard le 31/12/2006. Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Les honoraires de gestion courante sont repris au budget du 01/01/2005 au 31/12/2005 pour un montant de 3.282,96 Euros TTC (à titre indicatif ils sont de 2744,95 Euros HT, compte tenu du taux actuel de TVA à 19,60%) et ils ne seront pas révisés jusqu'au 31/12/2005.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**6<sup>ème</sup> résolution : Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et fixation de la durée de celle-ci (article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 -- article 77-I de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que les fonds de la copropriété ne seront pas déposés sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat de copropriété mais sur le compte bancaire individualisé ouvert au nom de PATRIMONIA ETOILE et à l'usage exclusif de la copropriété, réservé au dépôt des fonds de gestion immobilière et portant en rubrique l'adresse de la Résidence 27, rue Sauffroy 75017 PARIS.

01/2005

Les copropriétaires décident que cette dispense est donnée jusqu'à l'expiration du contrat de syndic de PATRIMONIA ETOILE précédemment approuvé.  
Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte individualisé étant à la charge ou au profit du syndic, le Syndicat conservant la faculté de faire placer les fonds détenus qui ne concernent pas la gestion courante, la comptabilité de l'immeuble restant indépendante de celle des autres copropriétés.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**7<sup>ème</sup> résolution : Modalités de la consultation des comptes par des copropriétaires autres que ceux composant le Conseil Syndical (article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965 - article 2 de la Loi du 31 décembre 1985).**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que les pièces justificatives des charges pourront être consultées par des copropriétaires autres que ceux composant le Conseil Syndical le jour où le Syndic reçoit le Conseil Syndical ou, un Jeudi de son choix, précédant l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, sur rendez-vous.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

### 8<sup>ème</sup> résolution : Nomination et renouvellement des membres du Conseil Syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical : Monsieur CUELLO jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical : Monsieur SLAMA jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

01/2005

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical : Monsieur COMTE jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical : Madame DUREUIL jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix



**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical : Monsieur LEHONGRE jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

ONT VOTE CONTRE :

ABSTENTIONS :

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

5782 voix

NEANT

NEANT

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**9<sup>ème</sup> résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 - article 4 de la Loi du 31 décembre 1985).**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le Syndic devra consulter le Conseil Syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale tout marché ou contrat d'un montant supérieur à la somme de 2.000,00 Euros TTC. L'avis du Conseil Syndical sera valablement donné par lettre de son Président au syndic.

01/2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**10<sup>ème</sup> résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 - article 81-4 de la Loi du 13 décembre 2000).**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de fixer à 2.000,00 Euros TTC, le montant à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence systématique des marchés ou contrats. Cette mise en concurrence pourra être réalisée pour un montant inférieur à ce seuil si le Conseil Syndical lui en fait la demande.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**11<sup>ème</sup> résolution : Examen et approbation du budget du 01/01/2005 au 31/12/2005.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2005 au 31/12/2005 arrêté à la somme de 24.740,00 euros. La régularisation des appels de fonds effectuée sur la base du précédent budget sera faite avec l'appel de fonds du (tant que l'Assemblée Générale ou une nouvelle Assemblée Générale n'aura pas adopté le nouveau budget, le syndic effectuera des appels de fonds sur la base du budget qui vient d'être adopté).

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 550,16 euros TTC (460,00 euros HT) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R A R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31/12/2005.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**12<sup>ème</sup> résolution : Examen et approbation du budget du 01/01/2006 au 31/12/2006.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2006 au 31/12/2006 arrêté à la somme de 22.200,00 euros.

01/2005

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 550,16 € TTC (460,00 € HT) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R A R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31/12/2006.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

### **13<sup>ème</sup> résolution : Compte-rendu des procédures en cours.**

Le syndic rend compte de l'avancement du ou des dossier(s).

L'Assemblée Générale en prend acte.

Ce point de l'ordre du jour ne fait pas l'objet d'un vote donnant lieu à une décision applicable.

### **14<sup>ème</sup> résolution : Etablissement du document technique amiante.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de confier les diagnostics de recherches complémentaires d'amiante et la constitution du Dossier technique Amiante dans les parties communes à la société DEP pour un montant de 230,00 € HT selon la proposition jointe à la convocation, les honoraires du Syndic étant de 20 € HT par Document Technique Amiante pour le suivi administratif.

Le montant deviendra exigible aux dates / à la date suivante(s) :

100 % le : 10 Mai 2005

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**15<sup>ème</sup> Résolution : Décision à prendre pour la mise en place d'une porte SAS après la porte d'entrée de l'immeuble avec digicode (option 1) ou interphone (option 2).**

15.1 Vote des travaux.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire réaliser les travaux de mise en place d'une porte SAS après la porte d'entrée de l'immeuble.

ONT VOTE POUR :

NEANT

ONT VOTE CONTRE : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

01/2005

**CETTE RÉSOLUTION EST REFUSEE**

**16<sup>ème</sup> résolution : Etablissement d'un modificatif au Règlement de Copropriété pour les copropriétaires intéressés par la récupération des parties de couloirs parties communes.**

Le Président met aux voix la résolution suivante:

L'Assemblée Générale demande de mandater Monsieur BARDEL en tant que Géomètre Expert, afin que celui-ci établisse un projet de modificatif au Règlement de Copropriété consistant à la récupération des parties de couloirs, de WC, combles et parties communes. Ces frais seront répartis entre les copropriétaires intéressés par cette récupération.

L'Assemblée Générale décide de mandater le Syndic afin qu'il adopte le modificatif au Règlement de Copropriété et qu'il fasse procéder à la publication de celui-ci. La cession de chaque partie commune se fera au franc symbolique.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTEE**

**17<sup>ème</sup> résolution : Ratification de l'autorisation donnée par le Conseil Syndical à Monsieur LEHONGRE pour réaliser des travaux dans son appartement.**

LE PRÉSIDENT MET AUX VOIX LA RÉOLUTION SUIVANTE :

L'Assemblée Générale ratifie l'autorisation donnée par le Conseil Syndical à Monsieur LEHONGRE pour réaliser des travaux dans son appartement.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE**

**18<sup>ème</sup> résolution : Décision à prendre concernant la vente à Monsieur LEHONGRE des combles situées au-dessus des lots N°43 et N°44. (Majorité requise article 26)**

**18.1 Vote sur le principe de la vente :**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de vendre à Monsieur LEHONGRE la partie commune suivante, les combles situés au-dessus des lots N°43 et N°44, dont Monsieur LEHONGRE est propriétaire, pour un prix qui ne saurait être inférieur à 1 Euro TTC.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

01/2005

4218 voix

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

18.2 Mandat à donner au syndic à l'effet de signer :  
(Majorité requise article 25 et le cas échéant 25-1)

- compromis
- acte de vente
- modificatif à l'état descriptif de division.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne :

- mandat au syndic pour réaliser la modification de l'état descriptif de division incluant la levée et l'établissement du plan de la nouvelle configuration et de faire publier le règlement de copropriété ainsi modifié.
- mandat au syndic pour représenter la copropriété lors de la signature de l'acte de vente auprès de l'Etude de Maître , Notaire à , faire toutes déclarations, signer tous actes, en recevoir le prix et donner quittance.

L'assemblée générale décide que l'ensemble des frais et honoraires générés par la mise en œuvre de cette modification (sans exhaustivité : honoraires d'expert, de géomètre, de Notaire, de Syndic, tous frais administratifs engagés, frais de publication du nouveau règlement de copropriété, ...), seront à la charge de Monsieur LEHONGRE.

Les honoraires de syndic sont fixés au temps passé suivant le barème des prestations particulières annexé à son contrat.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

ONT VOTE CONTRE :

5782 voix

NEANT



ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE**

**18.3 Détermination de l'affectation des fonds résultant de la vente des parties communes  
(Majorité requise article 24)**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'affecter le produit de la vente

**CETTE RÉOLUTION EST SANS OBJET**

**19<sup>ème</sup> résolution : Décision à prendre pour le remplacement des boîtes aux lettres  
19.1 Vote des travaux.**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire réaliser les travaux de remplacement des boîtes aux lettres.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE**

19.2 Mandat à donner au Conseil Syndical et au syndic à l'effet de choisir l'entreprise.  
(Majorité requise article 25 et le cas échéant 25-1)

Le Président met aux voix la résolution suivante:

Les Copropriétaires décident de donner mandat au Conseil Syndical en liaison avec le syndic, à l'effet de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux votés précédemment, dans le cadre d'une enveloppe budgétaire maximale de 1.700,00 Euros TTC (dont TVA 5,50%).

ONT VOIE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

19.3 Financement des travaux, fixation de la rémunération du syndic et base de répartition, dates et montant des appels de fonds.

(Majorité requise article 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante:

- Les copropriétaires décident que les travaux votés à la résolution n° 19.1 seront financés sur leurs deniers personnels, sans recourir à un prêt souscrit par le Syndicat de Copropriété.
- Les honoraires de Syndic sur travaux importants (à savoir ceux qui n'entrent pas dans le budget de gestion courante et qui font l'objet d'un appel de fonds spécifique) sont fixés, conformément à son contrat, à 2,50% HT du montant global HT de ceux-ci, incluant une visite par quinzaine.

- Les copropriétaires décident que le montant des travaux, assurance et honoraires votés sera réparti selon les tantièmes Charges Communes Générales.
- Ces travaux seront financés avec le compte travaux N°2(41142)

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**20<sup>ème</sup> résolution : Décision à prendre pour faire un diagnostic sur la sécurité et la normativité de l'installation gaz dans les parties communes .**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire procéder à un diagnostic sur la sécurité et la normativité de l'installation gaz dans les parties communes. Cette dépense sera répartie en charges courantes.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**21<sup>ème</sup> résolution : Décision à prendre pour faire un diagnostic sur la sécurité et la normativité de l'installation électrique dans les parties communes .**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire procéder à un diagnostic sur la sécurité et la normativité de l'installation électrique dans les parties communes. Cette dépense sera répartie en charges courantes.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

5782 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 10 copropriétaires absents totalisant

4218 voix

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE**

**22°) Information sur les travaux de réfection de la cage d'escalier.**

Il sera demandé à l'entreprise ayant fait ces travaux de lever les réserves formulées lors de la réception des travaux.  
L'Assemblée décide de missionner une entreprise afin que les menuiseries des fenêtres soient repusés afin qu'elles ferment.

L'Assemblée demande à ce que les globes disponibles chez Monsieur LEHONGRE soient posés par un électricien.

**23°) Information sur l'utilisation du cagibi mitoyen et sur la destruction du cagibi-toilette situé dans la cour.**

L'Assemblée décide de procéder à la destruction du cagibi - toilette situé dans la cour.  
Des devis seront sollicités et mandat sera donné au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise.

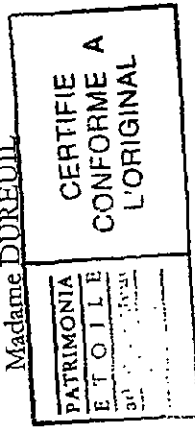
### Points divers.

Dans l'hypothèse où Madame ILLIC et Monsieur POTTER n'engageraient pas les travaux de nature à mettre un terme aux infiltrations se manifestant chez Mme DUREUIL et chez Mr CUELLO (travaux privatifs), le Syndicat des copropriétaires engagera une procédure judiciaire visant à la désignation d'un expert judiciaire afin que les travaux privatifs nécessaires soient entrepris.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21 heures 15

### LE PRÉSIDENT

Madame DUREUIL



LE SCRUTATEUR

Monsieur SLAMA

LE SECRETAIRE

Monsieur FOUINEAU représentant de  
PATRIMONIA ETOILE

Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 complété par la Loi du 21 juillet 1994 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »  
Nous vous informons que la feuille de présence ainsi que ses annexes sont consultables, gratuitement, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite, jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite Assemblée Générale qui s'effectue auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Ville de Paris

XVII<sup>ème</sup> Arrt. - 68<sup>ème</sup> Quartier des Epinettes

Annexé à la minute d'un acte reçu

Unité foncière sise au n° 27 rue Sauffroy par le Notaire soussigné

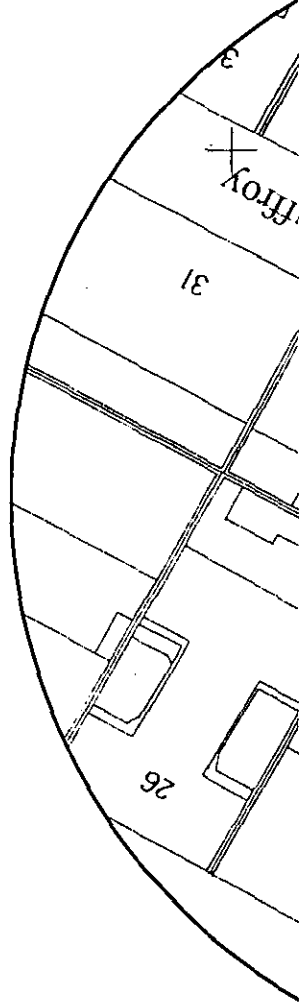
Le 2 octobre 1908

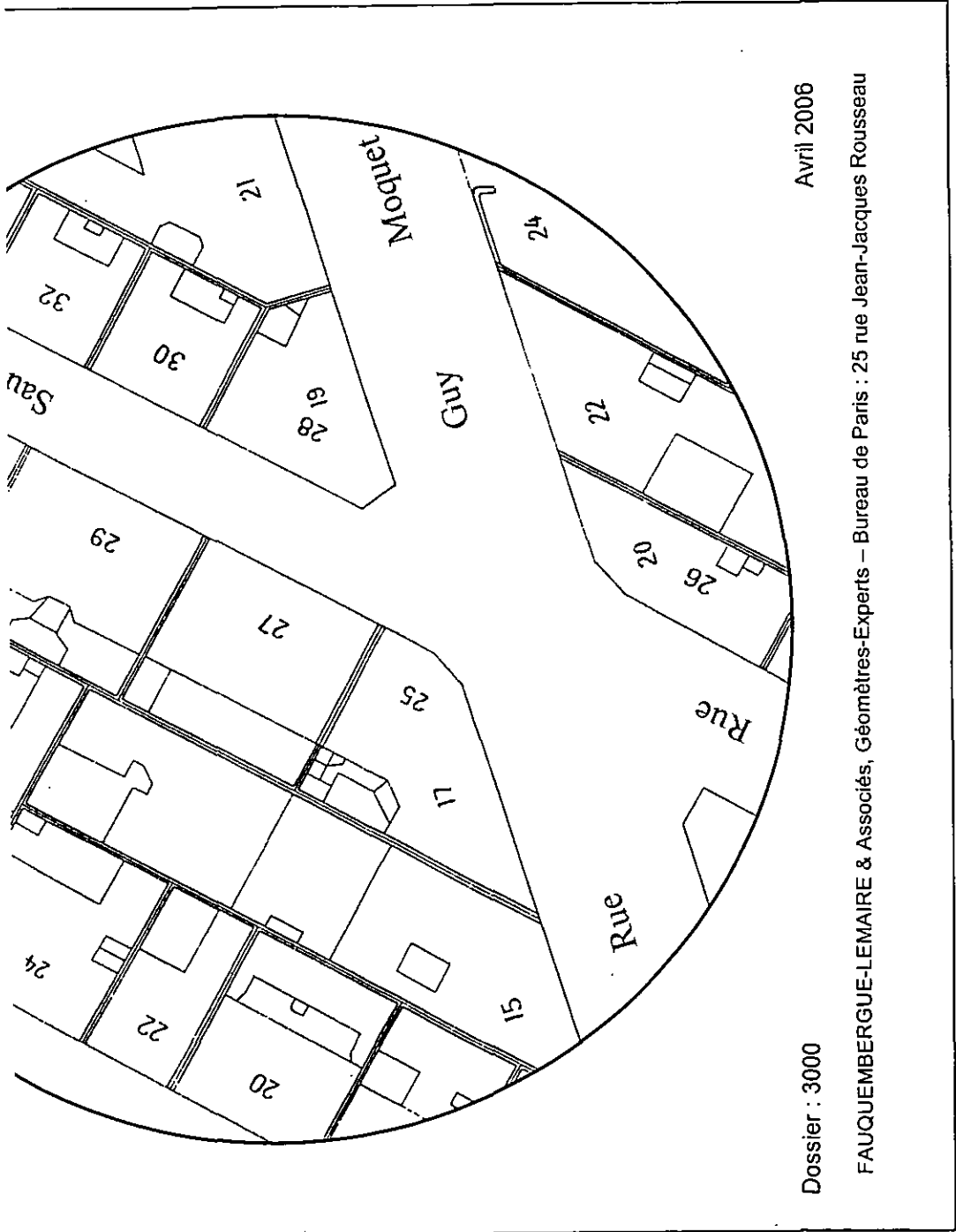
Cadastre : 17 04 DH n° 137 pour 2 a 00 ca

Projet de modificatif au  
Règlement de Copropriété

Création d'un lot sur parties communes générales

PLAN DE SITUATION AU 1/500





Avril 2006

Dossier : 3000

FAUQUEMBERGUE-LEMAIRE & Associés, Géomètres-Experts – Bureau de Paris : 25 rue Jean-Jacques Rousseau



Cabinet Fauquembergue-Lemaire et Associés, Géomètres-Experts – Bureau de Paris  
\*\*\*\*\*

**IMMEUBLE SIS A PARIS, XVII<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT**

Aux n° 27 rue Sauffroy

( cadastre : DH 137 pour 2 a 00 ca )

\*\*\*\*\*

**PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Création d'un lot sur parties communes générales.

\*\*\*\*\*

**REFERENCES :**

Règlement d'origine établi par Maître LEMOINE, Notaire à Paris le 24 avril 1964 (document communiqué par le client).

Modificatif au règlement de copropriété du 4 mai 2005 établi par Maître RANVIER, Notaire à Nanterre.

Création des lots 45 et 46, réunion des lots 43, 44, 45 et 46 pour former le lot 47 (document non communiqué par le client).

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires du ... (pour mémoire)

Fiche d'immeuble délivrée par le 9ème Bureau des Hypothèques de Paris certifiée au 13 mars 2006.

#### 1°) OBJET

Création d'un lot sur parties communes générales sur la base des plans établis par la SELARL Fauquembregue-Lemaire et Associés, Géomètres-Experts - Bureau de Paris.

#### 2°) MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Conformément aux dispositions du décret n° 79-405 du 21 mai 1979, aménageant le décret 55.1350 du 14/10/55 (article 71.8) il sera créé un nouveau lot qui aura la désignation suivante :

Cabinet Fauquembergue-Lemaire et Associés, Géomètres-Experts – Bureau de Paris  
\*\*\*\*\*

- Création du lot 48 sur parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Au troisième étage, à droite sur le palier un couloir.

Ce lot figure sous teinte bleue sur le plan annexé après mention

Et la copropriété du sol et des parties communes générales à concurrence de  
**vingt-six tantièmes** ..... 26

Ce lot 48 est indissociable des lots 30, 31 et 32 dont il commande l'accès.

**Nota :** Les tantièmes du sol et des parties communes générales des lots pré-existants ne seront pas modifiées.

Les tantièmes du sol et des parties communes générales auront désormais 10 192 comme dénominateur commun.

**3°) MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Néant

**4°) TABLEAU DU MODIFICATIF**

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 71.B.2 du décret du 14/10/1955, le tableau ci-dessous a été

4.4.1.1

etabli.

N° des lots	Etage	Nature	Quote-part du sol et des parties communes générales	Observations
anciens			10 166 / 10 166	
48	3ème Etage D	Couloir	26	Lot supplémentaire issu des parties communes générales.
nouveaux			10 192 / 10 192	

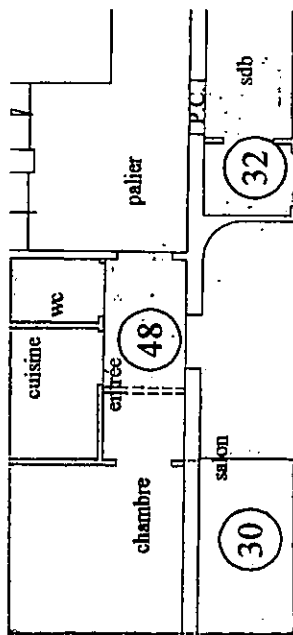
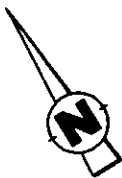
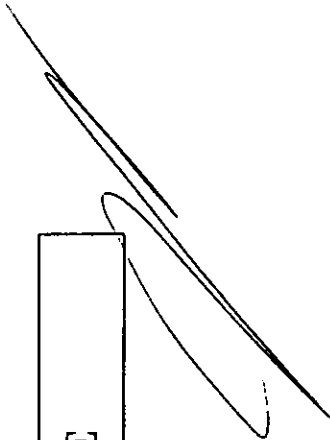
Fait à Paris, le 4 avril 2006

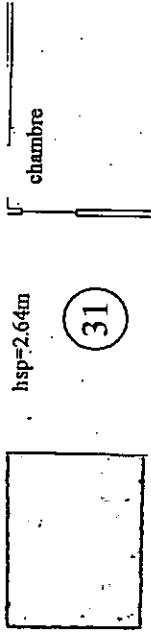
Marc LEMAIRE

\*\*\*\*\*

Plan partiel du 3ème Etage

SITUATION NOUVELLE





Rue Sauffroy

- LEGENDE :**
- hsp : hauteur sous plafond
  - P.C. : porte condamnée
  - wc : water-closet
  - sdb : salle de bains

A handwritten signature consisting of the letters 'C' and 'M' in a stylized, cursive font.

Echelle : 1/100

**NOTA :** plan effectué par rapport au plan transmis par le client en mars 2006 et dans les limites apparentes

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné  
**IMMEUBLE**  
27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

Le 2 octobre 2005  
*[Signature]*

CODE SITE : 75017SAUF002700  
N/Ref. : DENOP / LDA / VLU  
Date de la visite : 9/12/05

Neuilly-Plaisance, le 28 décembre 2005

R.C. : AGFIART - N° 37 97 53 31

---

**DIAGNOSTIC TERMITES**  
**RAPPORT D'INTERVENTION POUR L'ANNÉE 2005**

---

**OBJET DE LA MISSION**

Cette prestation consiste à effectuer une surveillance annuelle du site, destinée à détecter la présence de termites et à rechercher les facteurs propices à une infestation.

**DESCRIPTIF SOMMAIRE**

- CAGE 27 : Principal - IR+5

Ce rapport comprend 5 pages





27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## **GÉNÉRALITÉS**

### **LES TERMITES**

Les termites sont généralement installés dans le sol où ils trouvent humidité et chaleur.

Leur aliment de base est le bois et ses dérivés contenant de la cellulose (papier, cartons, tissus...).

Les termites ont besoin d'une température élevée, celle-ci peut leur être donnée naturellement par le climat ou artificiellement par la chaleur de nos habitations.

Comme les fourmis, ce sont des insectes sociaux qui vivent organisés en colonies composées d'ouvriers, de soldats et d'un couple reproducteur.

Seuls les ouvriers, qui ont pour mission de nourrir la colonie, sont responsables des dégâts causés sur les structures des bâtiments. Fuyant la lumière, ils creusent des galeries dans les matériaux celluloseux mais également dans les matériaux tendres n'ayant aucune valeur nutritive (plâtres, plastiques, joints de dilatation, gaines électriques...). Les termites ne causent pas de dégradations apparentes en surface, ce qui rend leur détection difficile.

### **LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

Loi n° 99/471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Décret n° 2000/613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

Arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble.



27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

### OÙ SE DÉROULE L'INTERVENTION ?

Les termitières étant situées dans le sol, il est évident que la présence de termites devra être décelée en premier lieu dans les niveaux inférieurs des constructions ainsi que dans l'environnement immédiat de l'immeuble.

a) Les abords extérieurs de l'immeuble :

- Les façades des immeubles mitoyens sont examinées afin de vérifier si ces derniers ont fait l'objet d'un traitement anti-termites par injection. En effet, la présence d'injecteurs dans les immeubles voisins augmente considérablement le risque de prolifération des termites dans l'immeuble concerné car ce traitement a pour but de mettre en place une barrière chimique qui peut faire fuir les termites mais pas les détruire totalement.
- Les "espaces verts" alentours (arbres, buissons, clôtures...) sont examinés afin de déceler une éventuelle infestation par les termites voisine de l'immeuble, qui rendrait le site concerné propice à une infestation à court terme.

b) Les parties communes extérieures de l'immeuble :

- La cour, le jardin, le cabanon... sont inspectés afin d'y déceler une éventuelle infestation par les termites et examiner les différents encombrants celluloseux entreposés (meubles, bois, cartons...) qui peuvent être à l'origine d'une infestation naissante.

c) Les parties communes basses de l'immeuble :

- Les combles et décaissements des niveaux de garage ou à défaut de encaisse les combles et

- dégagements des rez-de-chaussée.
- Les couloirs et dégagements des niveaux de parking.
  - Les escaliers menant du RDC aux sous-sols.
  - Les locaux techniques situés en parties basses (chaufferie, local poubelles, machinerie ascenseur...).

## COMMENT SE DÉROULE L'INTERVENTION ?

Les termites étant lucifuges (craignant la lumière) et redoutant toute exposition à l'air, qui entraînerait leur dessèchement, circulent et travaillent toujours à couvert. Leur présence est donc recherchée par :

- *Une inspection par sondage :*  
Notre technicien contrôle toutes les structures en bois des parties communes basses à l'aide d'un outil de type poinçon, voire d'une lame de couteau, afin de vérifier la présence de dégradations en surface ou à l'intérieur des bois.
- *Une inspection visuelle :*  
Les symptômes extérieurs des termites, difficilement identifiables, passent par un examen visuel permettant de détecter des traces de passage :
  - Cordonnets (galeries extérieures "construites" par les termites pour progresser vers des éléments en bois).
  - Petits trous noirs de 2 mm environ, visibles sur les plâtres ou des murs, qui constituent des cheminées d'aération.

Notre intervention consiste également à recenser, dans les parties communes basses, un ensemble d'éléments dont la conjugaison, peut rendre le site propice à une infestation par les termites.

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

---

Ce recensement porte notamment sur :

- La nature des huisseries (portes de caves et de box, plinthes...)
- La présence d'encombrants cellulosiques (meubles, cartons, bois, textiles...)
- La nature du sol (terre battue, ...)
- L'humidité des sols et des bois
- L'humidité ambiante
- La présence de traitement anti-termites par injection dans les immeubles mitoyens
- La situation de l'immeuble au regard des quartiers réputés ou déclarés infestés ou susceptibles de l'être à court terme.

Dans l'hypothèse où le site n'est pas infesté par les termites, l'ensemble des paramètres mentionnés ci-dessus fait l'objet d'une analyse par un technicien qualifié afin de définir si la combinaison de certains de ces paramètres rend le site propice à une infestation.

Dès lors que son intervention est achevée, le technicien appose la date de son passage ainsi que ses initiales sur une étiquette collée sur la porte des caves.

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## **CONCLUSIONS DE L'INTERVENTION**

### **CONCLUSIONS RELATIVES AUX TERMITES**

Aucune trace d'infestation par les termites n'a été décelée dans les parties communes basses accessibles de l'immeuble, au jour de la visite.

### **DES ÉLÉMENTS POUVANT FAVORISER UNE INFESTATION PAR LES TERMITES ONT ÉTÉ RECENSÉS**

L'immeuble se situe dans une commune ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral concernant le risque d'infestation par les termites.

Présence d'engobants de natures cellulosiques (dans les couloirs et dégagements du niveau -1)

Présence d'humidité (ambiante dans les coul/dég du niveau -1)

### **NOTAS**

- Couloirs et dégagements du niveau -1 visite partielle : encombrés.

### **RECOMMANDATIONS**

Nous vous conseillons :

- de débarrasser les engobants de nature cellulosique présents sur le site .

Fait à Neuilly-Plaisance, le 28 décembre 2005  
Nom.: F. DUCROCQ  
Signature :

**DÉP**  
SAS au capital de 43 040 €  
9, rue Esprit Michélet  
ZA Fontaine du Vaisseau  
93360 NEUILLY PLAISANCE  
Tel.: 01 41 34 11 30 - Fax: 01 43 09 87 13



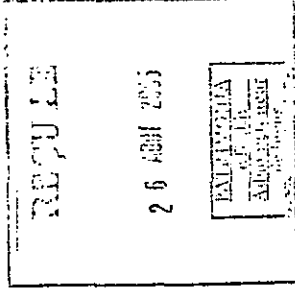
**D** iagnostic  
**E** nvironnement  
**P** révention

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné

Le 2 ~~octobre~~ ~~1995~~

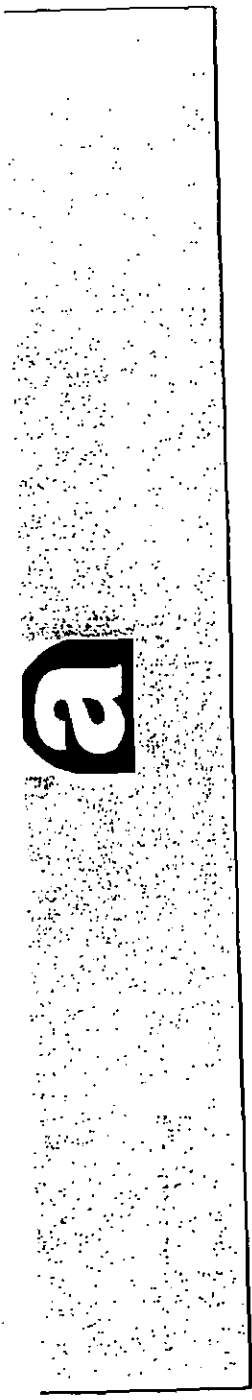
**IMMEUBLE**

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS



**DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE  
PRESENCE D'AMIANTE**





*CM*

75075A01002700D

Siège social : 9, rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaissrau - 93360 NEUILLY PLAISANCE

► N° Indigo 0 820 000 723  
8.110 € TTC / an

► N° Indigo FAX 0 820 821 102  
8.110 € TTC / an

---

---

## DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES COMMUNES

---

---

*En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.*

---

---

### Adresse de l'immeuble

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

### Commanditaire du repérage

PATRIMONIA ETOILE  
7, Rue de SFAX  
75116 PARIS

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R1334-26 est tenu à disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement

lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

**Ce dossier contient**

- La fiche récapitulative du diagnostic amiante des parties communes
- Le rapport complet du diagnostic amiante des parties communes
- La fiche des locaux recensés
- Les consignes générales de sécurité
- Les photographies des matériaux et produits contenant de l'amiante

Ce dossier doit être mis à jour au moment de toute nouvelle intervention relative à l'amiante.

**Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)**



---

---

## FICHE RECAPITULATIVE DU REPERAGE AMIANTE

### DES PARTIES COMMUNES\*

*En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.*

---

---

Diagnostiqueur : Société D.E.P.  
RC AGF IART N° 37 97 53 31

Date de rédaction : 09/08/05  
Date de mise à jour :

Date d'intervention : 08/08/05 repérage établi par SACHA PUPOVAC

---

#### Commanditaire du repérage

TRIMONIA ETOILE  
7, Rue de SFAX  
75116 PARIS

#### Adresse de l'immeuble

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

---

#### Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE 27 : Principal - IR+5

1 000 - NON

Locaux encombrés ou fermés lors de la visite

NEANT

Résultats sommaires du repérage

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés : **NON**  
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 13-9 du code de la santé publique repérés  
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafond) : **OUI**



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

**Conclusions sur les matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds**

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocage ni de calorifugeage ni de faux-plafond susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

**Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)**

**CAGE 27 : Principal**

Type matériau	N°	Localisation	Etat de conservation
Toiture fibro-ciment	1	Local poubelles au RDC	Bon état

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

Suite à donner selon l'état de conservation :

Bon état : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est recommandé de procéder à une surveillance régulière de l'état de conservation des matériaux amiantés en bon état.

Etat dégradé : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est préconisé de faire procéder au retrait ou au recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés dégradés.

Neuilly-Plaisance, le 09/08/05  
Philippe BONNET  
Responsable Département Amiante

DEA  
848 au capital de 41 040 €  
9, rue Edmond Michelet  
ZA Fontaine du Vaisseau  
93360-NEUILLY PLAISANCE  
Tel: 01 41 54 11 00 Fax 01 43 09 87 13

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

---

- 
- 

Travaux de retrait ou de confinement des matériaux ou produits contenant de l'amiante

---

- 
- 

\* Pour accéder aux résultats détaillés se référer au rapport dont sont issues les informations contenues dans cette fiche.





## CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

### 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'amiant peuvent libérer des fibres d'amiant 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'amiant (flocages, calorifugeages, cartons d'amiant, éléments en amiant 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'amiant. 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 risques régionaux d'accidents de maladie (ORDAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des

### 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 floccages, 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.

#### Elimination des déchets :

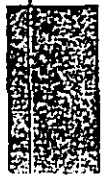
Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvués, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques 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, calofugeages 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).

#### Elimination 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.



**Immeuble**

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

Neuilly-Plaisance, le : 09/08/05

Date de la visite : 08/08/05

Repérage établi par : SACHA PUPOVAC opérateur de repérage possédant une attestation de compétence conformément à l'article R.1334-29 du code de la santé publique.

N/Réf : DENOP /SPU/CHL

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle : AGF IART N° 37 97 53 31

**RAPPORT DE REPERAGE**  
**MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**  
**À INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE " AMIANTE "**

*Parties communes*

*Selon le code de la santé publique et la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002.*

**CONCLUSION :**

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

## Sommaire

- I Identification du site diagnostiqué
- II A미ante : Nouveau dispositif réglementaire dans le bâti
- III Méthodologie
- IV Résultats du repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds
- V Résultats du repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)
- VI Conclusions générales
- VII Annexes

\* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

**I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ**

**Commanditaire du repérage**

PATRIMONIA ETOILE  
7, Rue de SFAX  
75116 PARIS

**Adresse de l'immeuble**

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

**Descriptif sommaire de l'immeuble**

- CAGE 27 : Principal -IR+5

ge : NON

Accompagnateur de la visite : Pas d'accompagnateur

**Locaux concernés par le diagnostic**

Les parties communes.

**Locaux encombrés ou fermés lors de la visite**

NEANT

**Résultats sommaires du diagnostic**

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés : **NON**  
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 13-9 du code de la santé publique :  
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafond) : **OUI**





27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

## II - AMIANTE : NOUVEAU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DANS LE BÂTI

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérogène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée.

L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation phonique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 modifié faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par un renforcement des règles de gestion des flocages, calorifugages et faux-plafonds, et par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de

maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

Aussi les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002 marquent une évolution importante dans le dispositif mis en place en 1996 et impliquent :

- La mise en œuvre d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante élargi à d'autres produits que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ce repérage doit servir de base à la constitution d'un dossier technique " Amiante " .
- La réduction de l'exposition des occupants puisqu'ils abaissent le seuil de déclenchement des travaux de désamiantage et encadrent les délais de réalisation des chantiers correspondants.
- Une amélioration des modalités d'information des propriétaires, occupants ou entreprises intervenantes dans les immeubles, grâce à la constitution et à l'actualisation d'un dossier technique amiante et d'une fiche récapitulative de ce dossier.
- L'obligation (depuis le 1er septembre 2002) pour les propriétaires, en cas de vente de leur bien, de fournir un constat mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits friables, durs et semi-durs contenant de l'amiante.
- L'obligation (depuis le 1er janvier 2002) pour les propriétaires, en cas de démolition de leur bien, de faire réaliser un diagnostic portant sur des matériaux et produits définis en annexe I de l'arrêté du 2 janvier 2002.
- Depuis le 27 mai 2003, le décret 96/97 modifié, a été abrogé et inclus dans le code de la santé publique.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

### III - MÉTHODOLOGIE

**Objet de la mission :** la présente mission consiste à repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique "amiante" en référence aux articles R.1334-25 et R.1334-26 du code de la santé publique.

#### 1 - Repérage et prélèvements

Repérage et prélèvements des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, accessibles sans travaux destructifs, définis par une liste en annexe 13-9 du code de la santé publique.

**Le repérage porte sur deux types de matériaux :**

- Les flocages, les calorifugeages et les faux-plafonds,
- Les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique que sont les enduits projetés, l'amiante-ciment, les panneaux de cloisons, les dalles de sol, les clapets et volets coupe-feu....

#### 2 - Le repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Le choix de la méthode analytique a été déterminé par le laboratoire, en fonction de la nature de chaque matériau ou produit. Les comptes-rendus d'analyses du laboratoire sont joints en annexe.

b) Pour les matériaux et produits contenant de l'amiante : évaluation de l'état de conservation par remplissage d'une grille définie par arrêté ministériel, qui tient compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son niveau de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

En fonction du résultat obtenu à partir de la grille d'évaluation, il faudra procéder :

- Si score 1 : à un contrôle triennal de l'état de conservation de ces matériaux,
- Si score 2 : à une mesure du niveau d'empoussièrement atmosphérique,
- Si score 3 : à des travaux de retrait ou de confinement, avec un délai d'achèvement de 36 mois.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

Lorsque l'évaluation de l'état de conservation a déjà été menée, nous procédons à son actualisation réglementaire au cours de notre intervention.

Si la précédente évaluation a conclu à la nécessité d'engager des travaux que vous n'avez pas achevés, le nouveau dispositif réglementaire vous impose de les achever avant le 1er Janvier 2005.

### **3 - Le repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calanifugeages, faux-plafond)**

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Certains matériaux, réputés contenir de l'amiante, ne nécessitent pas d'analyses en laboratoire.

b) Evaluation de l'état de conservation selon des critères visuels définis par arrêté ministériel :

- Bon état

- Etat dégradé

c) S'il y a présence de matériaux durs et/ou semi-durs contenant de l'amiante et dégradés, des mesures d'ordre général sont préconisées.

Dans l'hypothèse où certaines investigations relatives à l'amiante auraient déjà été menées dans le cadre du décret 2002-839, DEP vérifie et complète l'ensemble des données recueillies au cours des différentes interventions et remet au Client un rapport complet

renvoyant aux dispositions du décret 2002-833, sous réserve que les documents relatifs aux diagnostics antérieurs aient été remis à  
DEP.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

**IV -RÉSULTATS DU REPÉRAGE DES MATÉRIAUX : FLOCAGES, CALORIFUGEMENTS,  
FAUX-PLAFONDS**

**Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés**

Absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

**V - RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE L'ANNEXE 13-9  
DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (HORS FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-  
PLAFOND)**

**Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés**

CAGE 27 : Principal		Prélèvement	Amiante	Type amiante
Type matériau	N°		OUI	Réputé amianté
Toiture fibro-ciment	1	NON		
				Localisation
				Local poubelles au RDC

Sur décision de l'opérateur de repérage, le matériau n° 1 n'a pas fait l'objet de prélèvement ; en effet la présence d'amiante est réputée dans ce type de matériau.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

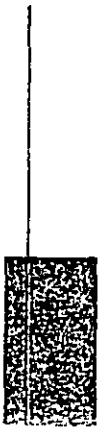
## VI - CONCLUSIONS GÉNÉRALES

### Conclusions sur les flocages, calorifugeages, faux-plafonds

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocage ni de calorifugeage ni de faux-plafond susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13.9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)

Type matériau	N°	Localisation	Etat de conservation
Toiture fibro-ciment	I	Local poubelles au RDC	Bon état



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

Suite à donner selon l'état de conservation :

Bon état : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est recommandé de procéder à une surveillance régulière de l'état de conservation des matériaux amiantés en bon état.

Etat dégradé : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est préconisé de faire procéder au retrait ou au recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés.

Neuilly-Plaisance, le 09/08/05  
Philippe BONNET  
Responsable Département Amiante

91

**DEP**  
918 au capital de 41 040 €  
9, rue Edmond Michelet  
ZA Fontaine du Vaisseau  
93360 NEUILLY-PLAISANCE  
Tel 01 41 54 11 30 Fax 01 43 09 87 13

### Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R. 1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Pour les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, le dossier technique doit être constitué au plus tard le 31 Décembre 2005.



27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

VII - ANNEXES

- Fiche des locaux recensés
- Consignes générales de sécurité
- Photographies des matériaux et produits contenant de l'amiante

FICHE DES LOCAUX RECENSES  
27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

Diagnostiqueur : Société D.E.P. Date d'intervention : 08/08/05

LOCAUX TECHNIQUES		C A G E S				P A L I E R S				C A G E S				
		27								27				
<b>CHAUFFERIE</b>										RDC				
Chauff. collective au niv.-1										Hall				V
Stock combustible au niv.-1										Porche				
Local C.P.C.U. au niv.-1										Escalier				V
Sous-station										Loge				
<b>ASCENSEUR</b>										Couloirs/dégagts				V
Local machine n°1 au niv.-1										Local pelle				
Local pouille										Gaine de V.O.				
Gaine ascenseur										Gaine technique				
Local machine n°2										WC				
Local pouille										NIVEAU: +1				
Gaine ascenseur										Couloirs/dégagts				V
Local machine n°3										Local pelle				
Local pouille										Gaine de V.O.				
Gaine ascenseur										Gaine technique				
<b>VIDE-ORDURES</b>										WC				
Local V.O. n°1 au niv.-1										Escalier				V
Gaine du L.V.O. n°1										NIVEAU: +2				
Local V.O. n°2 au niv.-1										Couloirs/dégagts				V
Gaine du L.V.O. n°2										Local pelle				
Local V.O. n°3 au niv.-1										Gaine de V.O.				
Gaine du L.V.O. n°3										Gaine technique				
Local V.O. n°4 au niv.-1										WC				
Gaine du L.V.O. n°4										Escalier				V
Local V.O. n°5 au niv.-1										NIVEAU: +3				
Gaine du L.V.O. n°5										Couloirs/dégagts				V
<b>LOCALS DIVERS</b>										Local pelle				
Local poubelles au RDC										Gaine de V.O.				
Local boîtes à lettres										Gaine technique				
Local poussettes										WC				
Local entretien										Escalier				V
Local gardien										NIVEAU: +4				



## CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

### 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 (OPBTP).

### 3. Consignes générales de sécurité

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

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

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

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle 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.

Elimination 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 pourvués, 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).

Elimination des déchets connexes :

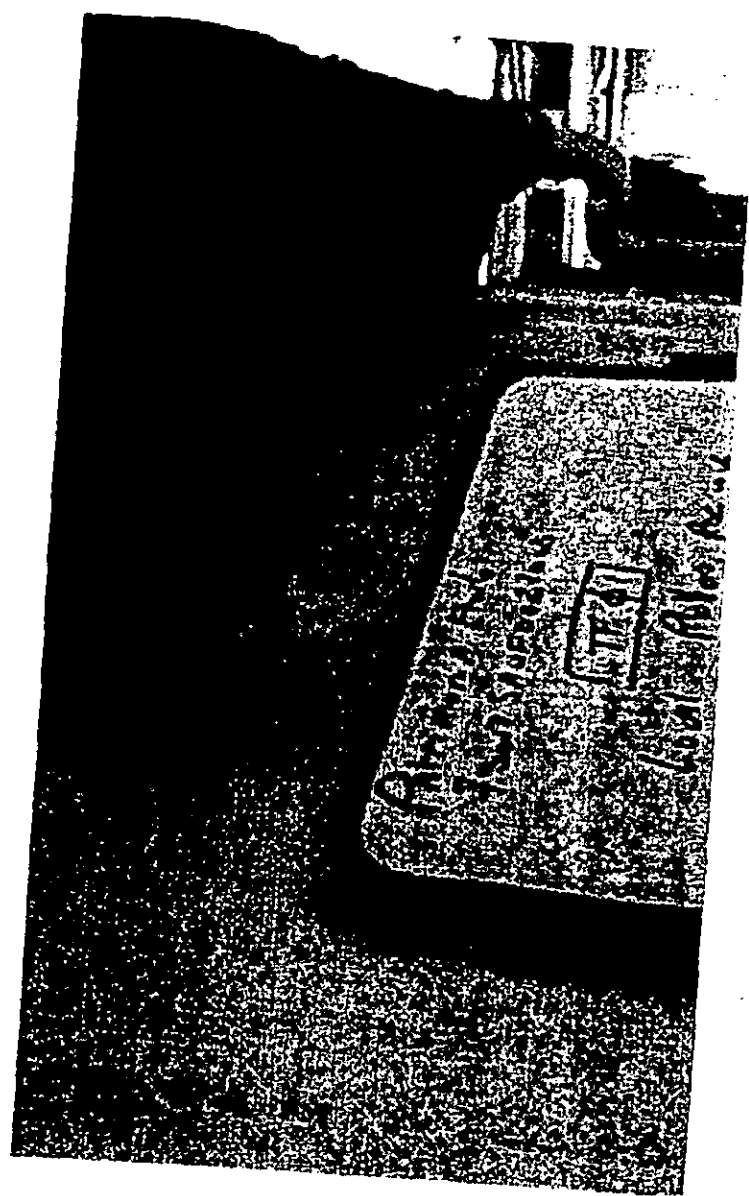
Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

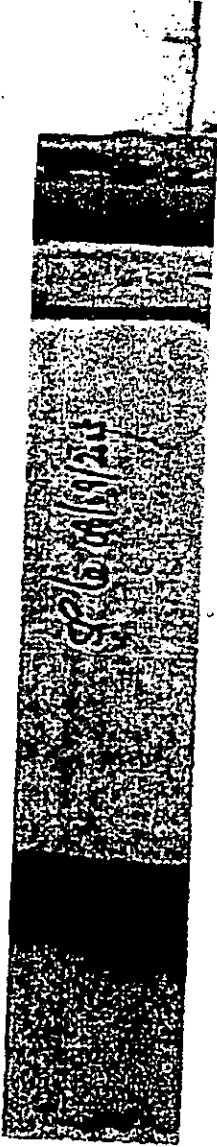


150

**D** iagnostic  
**E** nvironnement  
**P** révention

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS





Toiture fibro-ciment N° 1  
Bâtiment 27 Local poubelles au RDC

101

Siège social : 9, rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vairssour - 93360 NEUILLY PLAISANCE

▶ N° Indigo 0 820 000 723  
0 820 000 723

▶ N° Indigo FAX 0 820 821 102  
0 820 821 102

S.A.S. au capital de 41 040 € - RCS Bobigny B 384 546 529 - Code APE 742 C - Code TVA : FR 72 384 546 529 - [www.dcs-environnement.fr](http://www.dcs-environnement.fr)



DIAGNOSTIC  
ENVIRONNEMENT  
INTERVENTION

**IMMEUBLE**

27 Rue SAUFFROY  
75017 PARIS

CODE SITE : 75017SAUF002700  
N/Réf. : DENOP / LDA / VLU  
Date de la visite : 9/12/05

Neuilly-Plaisance, le 28 décembre 2005

R.C. : AGF IART - N° 37 97 53 31

102

**DIAGNOSTIC TERMITES**  
**RAPPORT D'INTERVENTION POUR L'ANNÉE 2005**

**OBJET DE LA MISSION**

Cette prestation consiste à effectuer une surveillance annuelle du site, destinée à détecter la présence de termites et à rechercher les facteurs propices à une infestation.

**DESCRIPTIF SOMMAIRE**

- CAGE 27 : Principal - IR+5

Ce rapport comprend 5 pages

Siège social : 9, rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau - 93360 NEUILLY PLAISANCE  
 ☛ N° Indigo 0820 000 723      ☛ N° Indigo FAX 0 820 831 102

INDIGO S.A.S. - 93360 NEUILLY PLAISANCE - FRANCE  
 SIRET 752 080 000 723 - N° de TVA intracommunautaire : FR252 752 080 000  
 N° de TVA internationale : FR252 752 080 000 - N° de TVA internationale : FR252 752 080 000  
 N° de TVA internationale : FR252 752 080 000 - N° de TVA internationale : FR252 752 080 000

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## **GÉNÉRALITÉS**

### **LES TERMITES**

Les termites sont généralement installés dans le sol où ils trouvent humidité et chaleur.

Leur aliment de base est le bois et ses dérivés contenant de la cellulose (papier, cartons, tissus...).

Les termites ont besoin d'une température élevée, celle-ci peut leur être donnée naturellement par le climat ou artificiellement par la chaleur de nos habitations.

Comme les fourmis, ce sont des insectes sociaux qui vivent organisés en colonies composées d'ouvriers, de soldats et d'un couple reproducteur.

Seuls les ouvriers, qui ont pour mission de nourrir la colonie, sont responsables des dégâts causés sur les structures des bâtiments. Fuyant la lumière, ils creusent des galeries dans les matériaux celluloseux mais également dans les matériaux tendres n'ayant aucune valeur nutritive (plâtres, plastiques, joints de dilatation, gaines électriques...). Les termites ne causent pas de dégradations apparentes en surface, ce qui rend leur détection difficile.

### **LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

Loi n° 99/471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

104



105

Décret n° 2000/613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

Arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble.

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION OÙ SE DÉROULE L'INTERVENTION ?

Les termitières étant situées dans le sol, il est évident que la présence de termites devra être décelée en premier lieu dans les niveaux inférieurs des constructions ainsi que dans l'environnement immédiat de l'immeuble.

- a) Les abords extérieurs de l'immeuble :
- Les façades des immeubles mitoyens sont examinées afin de vérifier si ces derniers ont fait l'objet d'un traitement anti-termites par injection. En effet, la présence d'injecteurs dans les immeubles voisins augmente considérablement le risque de prolifération des termites dans les meubles concernés car ce traitement a pour but de mettre en place une barrière chimique qui peut faire fuir les termites mais pas les détruire totalement.
  - Les "espaces verts" alentours (arbres, buissons, clôtures...) sont examinés afin de déceler une éventuelle infestation par les termites voisine de l'immeuble, qui rendrait le site propice à une infestation à court terme.
- b) Les parties communes extérieures de l'immeuble :
- La cour, le jardin, le cabanon... sont inspectés afin d'y déceler une éventuelle infestation par les termites et examiner les différents encombrants celluloseux entreposés (meubles, bois, cartons...) qui peuvent être à l'origine d'une infestation naissante.
- c) Les parties communes basses de l'immeuble :

- Les couloirs et dégagements des niveaux de caves ou, à défaut de sous-sols, les couloirs et dégagements des rez-de-chaussée.
- Les couloirs et dégagements des niveaux de parking.
- Les escaliers menant du RDC aux sous-sols.
- Les locaux techniques situés en parties basses (chaufferie, local poubelles, machinerie ascenseur...).

### COMMENT SE DÉROULE L'INTERVENTION ?

Les termites étant lucifuges (craignant la lumière) et redoutant toute exposition à l'air, qui entraînerait leur dessèchement, circulent et travaillent toujours à couvert. Leur présence est donc recherchée par :

- *Une inspection par sondage :*  
Notre technicien contrôle toutes les structures en bois des parties communes basses à l'aide d'un outil de type poinçon, voire d'une lame de couteau, afin de vérifier la présence de dégradations en surface ou à l'intérieur des bois.
- *Une inspection visuelle :*  
Les symptômes extérieurs des termites, difficilement identifiables, passent par un examen visuel permettant de détecter des traces de passage :
  - Cordonnets (galeries extérieures "construites" par les termites pour progresser vers des éléments en bois).
  - Petits trous noirs de 2 mm environ, visibles sur les plâtres ou des murs, qui constituent des cheminées d'aération.

Notre intervention consiste également à recenser, dans les parties communes basses, un ensemble d'éléments dont la conjugaison, peut rendre le site propice à une infestation par les termites.

107

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

Ce recensement porte notamment sur :

- La nature des huisseries (portes de caves et de box, plinthes...)
- La présence d'encombrants celluloseux (meubles, cartons, bois, textiles...)
- La nature du sol (terre battue, ...)
- L'humidité des sols et des bois
- L'humidité ambiante
- La présence de traitement anti-termite par injection dans les immeubles mitoyens
- La situation de l'immeuble au regard des quartiers réputés ou déclarés infestés ou susceptibles de l'être à court terme.

Dans l'hypothèse où le site n'est pas infesté par les termites, l'ensemble des paramètres mentionnés ci-dessus fait l'objet d'une analyse par un technicien qualifié afin de définir si la combinaison de certains de ces paramètres rend le site propice à une infestation.

Dès lors que son intervention est achevée, le technicien appose la date de son passage ainsi que ses initiales sur une étiquette collée sur la porte des caves.

108

27 Rue SAUFFROY - 75017 PARIS

## **CONCLUSIONS DE L'INTERVENTION**

### **CONCLUSIONS RELATIVES AUX TERMITES**

Aucune trace d'infestation par les termites n'a été décelée dans les parties communes basses accessibles de l'immeuble, au jour de la visite.

### **DES ÉLÉMENTS POUVANT FAVORISER UNE INFESTATION PAR LES TERMITES ONT ÉTÉ RECENSÉS**

L'immeuble se situe dans une commune ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral concernant le risque d'infestation par les termites.

Présence d'encroûtements de natures cellulosiques (dans les couloirs et dégagements du niveau -1)  
Présence d'humidité (ambiante dans les coul/dég du niveau -1)

### **NOTAS**

- Couloirs et dégagements du niveau -1 visite partielle : encombrés.

### **RECOMMANDATIONS**

Nous vous conseillons :

- de débarrasser les encombrants de nature cellulosique présents sur le site.

109

110

Fait à Neuilly-Plaisance, le 28 décembre 2005  
Nom : F. DUCROCQ  
Signature :

**DÉP**  
SAS au capital de 45 040 €  
9, rue Eschopp Michérel  
ZA Ecotrans du Vaisseau  
93360 NEUILLY PLAISANCE  
Tel : 01 41 54 11 30 - Fax : 01 43 09 87 13



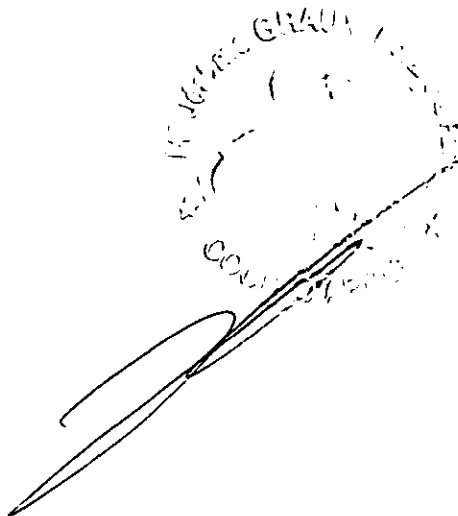
**SUIVENT LES SIGNATURES**

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

Certifie la présente copie contenue en 111 pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

Et, notamment en ce qui concerne **LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES sus-dénotmé** sur le vu du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date à PARIS du 17 février 2005.

A PARIS le 13 novembre 2006.



The image shows a circular notary stamp, likely from the Paris Notary Office, with a signature written over it. The stamp contains the text "LE NOTAIRE GÉNÉRAL" at the top and "COUVERTURE" at the bottom. The signature is a stylized, cursive script that extends from the bottom of the stamp.