

Maître Serge PELLETIER, membre associé de RESCUE, Société d'Avocats,
Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 17 rue Dumont d'Urville, 75116 PARIS.

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES LE JEUDI 30 JUIN 2022 à 14 Heures

Au Tribunal de PARIS, Parvis du Tribunal de PARIS, à PARIS 17^{ème}
EN UN LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur, des lots ci-après désignés

Dans un immeuble sis à **PARIS 18^{ème}**
83 rue Pajol

Cadastré section CZ numéro 51 pour une superficie de 00 hectare 01 are 96 centiares

Lot numéro 5 : Dans le bâtiment sur rue, au premier étage, porte face gauche,

UN APPARTEMENT comprenant selon procès-verbal de constat dressé le 31 janvier 2022 par Maître David BUZY, Huissier de Justice associé à PARIS 15^{ème} :

une entrée-petit dégagement, un salon avec petit coin-cuisine,
une pièce faisant office de chambre, un dégagement, une salle d'eau avec w.-c.

SUPERFICIE privative (Loi Carrez) : **25,26 m²**

Et les 44/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 31 : Dans le bâtiment sur cour, **UNE CAVE** portant le numéro 9.

Et le 1/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les lieux sont occupés

Cette vente a lieu **à la requête du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES sis 83 rue Pajol, 75018 PARIS**, agissant poursuites et diligences de son syndic, **le Cabinet DM GESTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000 Euros, ayant son siège social 22 rue Léon Frot, 75011 PARIS, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité. Ayant pour Avocat Maître Serge PELLETIER, membre associé de RESCUE, Société d'Avocats, Avocat au Barreau de PARIS.

MISE A PRIX : 70.000 Euros (Soixante-dix mille euros)

Outre les charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente

Les enchères ne pourront être portées que par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de PARIS.

Fait et rédigé à PARIS, le 11 mai 2022, par l'Avocat poursuivant, signé : Maître Serge PELLETIER.

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

- Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS, où il a été déposé sous la Référence Greffe 22/00048

- A **Maître Serge PELLETIER**, membre associé de RESCUE, Société d'Avocats, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 17 rue Dumont d'Urville, 75116 PARIS, dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente, consultable

sur l'URL : <https://rescue.law/expertises/droit-immobilier/nos-ventes-en-cours/>

Sur les lieux pour visiter le MERCREDI 22 JUIN 2022 de 11 Heures à 12 Heures.

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

■
Greffé du juge de l'exécution
service des saisies immobilières

**N° RG 22/00048 - N° Portalis
352J-W-B7G-CWHGT**

audience d'orientation du 17 Mars 2022

ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le 17 Février 2022,

Au greffé du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris, au service des saisies immobilières,

Devant nous, greffier,

A comparu, Me Serge PELLETIER, représentant **Le syndicat de copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris agissant poursuites et diligences de son Syndic, le cabinet DM GESTION**, lequel a déposé :

- **le cahier des conditions de vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles situés sur la commune de Paris 18ème, sis 83 rue Pajol, Les lots n°5, N°31 de l'EDD,

- **une copie de l'assignation** délivrée le 14 Février 2022 à **Fathi ACHMAOUI, Lisa CHIDIAC** (débiteurs saisis) **S.A. SOCIETE GENERALE, SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE PARIS DU 18E ARRONDISSEMENT, S.A.R.L. BFR INVEST, TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2EME DIVISION, ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST, S.A. CREDIT LOGEMENT** (créanciers inscrits),

- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

conformément à l'article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Fait à Paris, le 23 Février 2022

P/Le greffier
SIGNATURE

article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution

(...) le cahier des conditions de vente contient, à peine de nullité :

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;

5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN un lot dans un immeuble sis à Paris (75018) – 83 rue Pajol :

- au 1^{er} étage, face gauche, un appartement situé dans le bâtiment sur rue comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue (lot n°5) ;

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

- Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9) (lot n°31).

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Assisté par :

Maître Serge Pelletier

Avocat associé de Rescue, Société d'avocats

17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

Tél : 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85

@ : spelletier@rescue.law - Toque L 94

Dont la constitution a été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

- de la grosse dûment exécutoire :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- de la grosse dûment exécutoire :

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié le 4 février 2016 à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- de la grosse dûment exécutoire :

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;

- la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.
- de la grosse dûment exécutoire :
- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.
 - Du Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat des copropriétaires du 83 rue Pajol – 75018 Paris – du 6 juin 2019 ayant donné pouvoir à son Syndic, le Cabinet DM GESTION pour poursuivre la saisie immobilière des biens tels que désignés dans le présent cahier des conditions de vente et fixé la mise à prix à 70.000€.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a fait signifier un commandement de payer valant saisie-immobilière,

- suivant un acte de l'étude Gaussin - Baron, Huissiers de justice associés à Villeurbanne, le 19 novembre 2021 à **Madame Lisa CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost ;

- suivant un acte de l'étude Abcjustice, Huissiers de justice associés à Paris, le 22 novembre 2021 pour tentative de signification et le 1^{er} décembre 2021 pour procès-verbal de vaines recherches à **Monsieur Fathi ACHMAOUI** né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris.

D'avoir dans un délai de huit (8) jours à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de :

1. Sommes dues à titre Principal	
- en vertu du jugement du 8 décembre 2014	2.652,43€
- en vertu du jugement du 7 janvier 2016	10.532,52€
- en vertu du jugement du 3 février 2017	1.987,61€
- en vertu du jugement du 25 février 2020	5.519,49€
Total Principal	20.692,05€
2. Intérêts légaux : <i>selon détails ci-après *</i>	10.047,17€
3. Solde au titre des dommages et intérêts	700,00€
4. Solde au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	3.800,00€
5. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	748,73€
Frais de signification du jugement du 8 décembre 2014	174,04€
Frais de signification du jugement du 7 janvier 2016	174,70€
Frais de signification du jugement du 3 février 2017	200,36€
Frais de signification du jugement du 25 février 2020	175,96€
	353,98€
Frais de signification du commandement de payer	
TOTAL	37.066,99€

due en vertu des grosses dûment exécutoires des décisions sus évoquées.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai de huit jours, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de **Paris** pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Paris 1, **le 5 janvier 2022**, sous les références :

- **2022 S 3 concernant l'acte délivré à Madame Chidiac,**
- **2022 S 4 concernant l'acte délivré à Monsieur Achmaoui.**

L'assignation à comparaître a été délivrée pour l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures** devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris – services des saisies immobilières dudit Tribunal –

- suivant exploit de l'étude Gaussin-Barron, Huissiers de justice associés à Villeurbanne en date du 14 février 2022 à Madame Chidiac ;

- suivant exploit de l'étude Abcjustice, Huissiers de justice associés à Paris en date du 14 février 2022 à Monsieur Achmaoui.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière et sus énoncés.

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris, du 11 septembre 1956, déposé au rang des minutes de Me CHAMPETIER de RIBES, notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 11 septembre 1956, publié au 10EME bureau des hypothèques de PARIS, le 31 octobre 1956, volume 2498 numéro 22.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de vente établi en date du 21 novembre 2008 établi par Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, associé de la société civile professionnelle « Pierre LEMOGNE et Bertrand LEVESQUE, notaires », demeurant sis 204 boulevard Voltaire – 75011 Paris, publié le 9 janvier 2009 volume 2009 P n° 69 au bureau des hypothèques de Paris.

En la personne de Monsieur Fathi Achmaoui et Madame Lisa Chidiac, parties saisies,

Les biens, objets de la présente vente, appartiennent à Monsieur Fathi Achmoui et Madame Lisa Chidiac, propriétaires indivis à concurrence de 50% chacun, en pleine propriété, pour les avoir acquis, à la suite de la vente de :

- Monsieur Yves DESPIERRE né le 24 octobre 1975 à Sarioglan (Turquie), chef d'entreprise, de nationalité française, divorcé en uniques noces de Madame Fatma TURGUT, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Chartres (Eure-et-Loir), le 5 octobre 2006 ;

Selon acte de vente établi en date du 21 novembre 2008 établi par Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, associé de la société civile professionnelle « *Pierre LEMOGNE et Bertrand LEVESQUE, notaires* », demeurant sis 204 boulevard Voltaire – 75011 Paris, publié le 9 janvier 2009 volume 2009 P n° 69 au bureau des hypothèques de Paris.

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros. La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

- soixante-dix mille euros (**70.000**) €, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Fait à Paris

Le 1^{er} février 2022

Me Serge Pelletier

Avocat poursuivant



Rescue, cabinet d'avocats
17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris
Toque Paris L0094
T: +33 1 73 79 58 89
RCS Paris 844 768 028

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

DIRE

L'an deux mille vingt deux et le _____ février,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

le procès-verbal de description des lieux dressé le 31 janvier 2022 par Maître David Buzy, huissier de justice associé de la SCP ABCJustice à Paris 15^{ème}, 6 rue Alain Chartier,

Les différents certificats, états et diagnostics prévus par la Loi établis en date du 31 janvier 2022 par Monsieur Ruben ATTUIL, de la société ARS Diagnostics, dont les bureaux sont sis 4 rue Allard 94160 Saint-Mandé, sont annexés au procès-verbal de description.

L'attestation de superficie des lots établie en date du 31 janvier 2022 par Monsieur Ruben ATTUIL, de la société ARS Diagnostics, dont les bureaux sont sis 4 rue Allard 94160 Saint-Mandé, sont annexés au procès-verbal de description.

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

COURRIER
Le 17 FEV. 2022
Saisies Immobilières



■ PARIS RIVE GAUCHE

Siège Social

David BUZY

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

6, rue Alain Chartier ■ 75015 Paris
T. 01 44 17 99 77

■ PARIS RIVE DROITE

Service des Audiences

Vincent ADAM

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

Margaux CODELUPPI

Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de Justice

26, rue de l'Etoile ■ 75017 Paris
T.01 43 80 11 11

■ GRAND PARIS OUEST

Salle des Ventes

José BRAUN

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles
Liquidateur - titre IV du livre VI du code de commerce
Officier Vendeur Habilité*

Amélie CENES

*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*

8, place du Marché 78110 ■ Le Vésinet
T. 01 84 80 75 78

■ GRAND PARIS EST

Centre de Médiation

Maxime BELMUDES

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne
Médiateur*

Florent JAVILLIER

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne*

29, rue Vacheresse 77400 ■ Lagny-sur-Marne
T. 01 64 30 01 54

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

www.abcjustice.com

Affaire : SDC 83 RUE PAJOL

Date : 31/01/2022



Huissiers de Justice Associés
Paris Rive Gauche
Me David BUZY |
6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème}
01.44.17.99.77 | contact@abcjustice.com

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE TRENTE ET UN JANVIER**

■ **A LA REQUETE DU :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 83 RUE PAJOL A PARIS 18EME,
représenté par son syndic le cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital
de 20 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 750 133 373, dont le siège
social est situé à PARIS 11 -ème arrondissement, 22, rue Léon Frot représentée par son
Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

En vertu de :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.
- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Portant sur les biens suivants :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

Qu'il me requérait conformément à l'article 35, 36 et 37 du Décret N°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par Décret N°2009-160 du 12 février 2009, de dresser un procès-verbal de description des lieux ci-dessus énumérés.

■ DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **David BUZY, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le TJ de PARIS - Membre de la S.C.P. ABCJUSTICE** - Huissiers de Justice Associés, titulaires de deux Offices d'Huissiers de Justice à la résidence de PARIS, y demeurant 6, rue Alain Chartier, 75015, **soussigné**

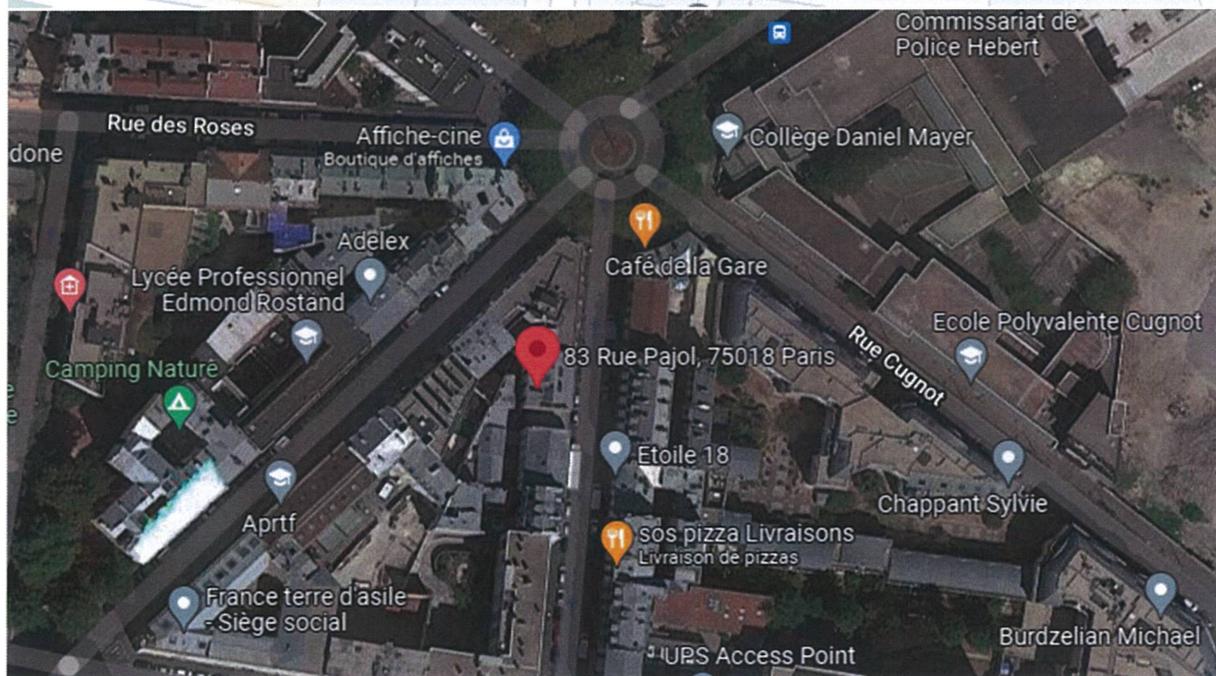
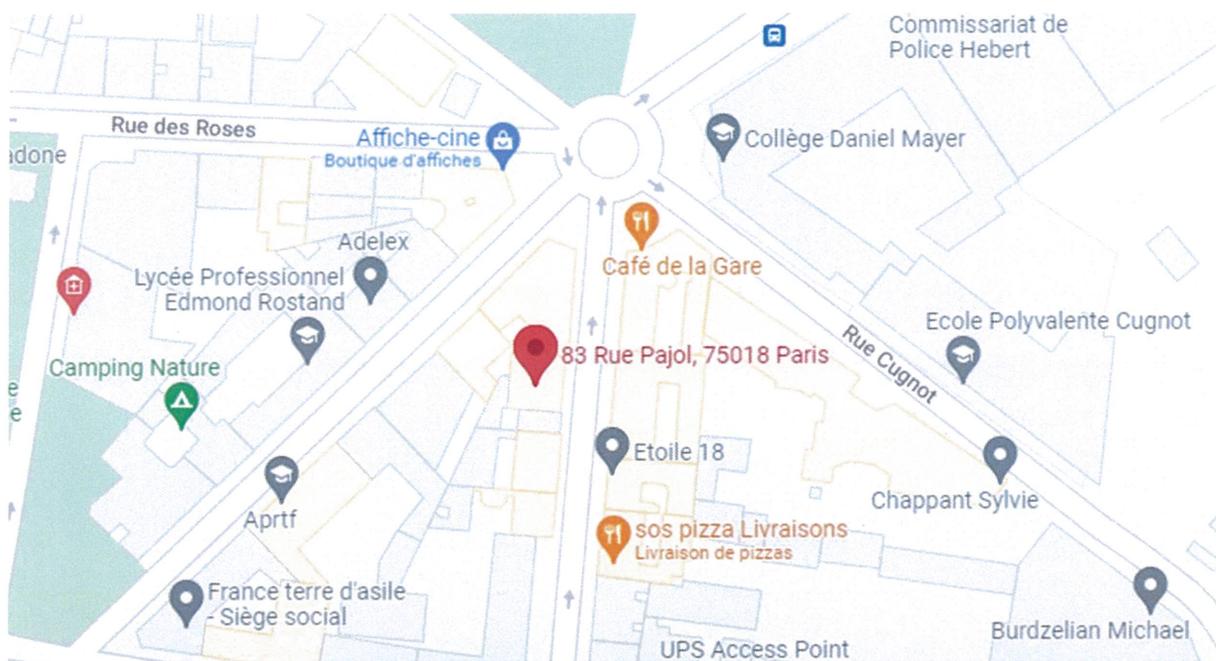
Me suis transporté ce jour dans un immeuble sis à **PARIS 18-ème arrondissement, 83, rue Pajol**, où étant à 10 heures 30 et en présence de :

- ✓ Monsieur ATUIL Ruben, diagnostiqueur de la société ARS DIAGNOSTIC,
- ✓ Monsieur Laurent BERTAUD, serrurier,
- ✓ Monsieur LE GUENNEC Alain, témoin,
- ✓ Monsieur Miguel BOUFFER, témoin.

J'ai procédé au descriptif qui suit :

I. IMMEUBLE

➤ ENVIRONNEMENT



➤ EXTERIEUR, FACADE, VOISINAGE

Construit en 1900 sur 4 étages, le 83, rue Pajol se situe dans le quartier Chapelle, à environ 500 mètres de la station de métro « Marx Dormoy ».

➤ PARTIES COMMUNES / BATIMENTS

L'immeuble se compose de deux bâtiments.

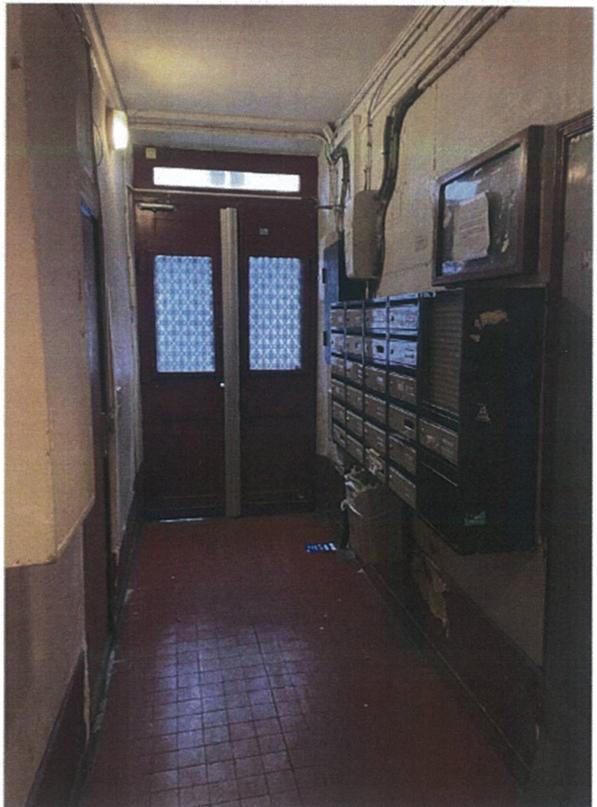
Un bâtiment sur rue de quatre étages et un bâtiment sur cour de deux étages.

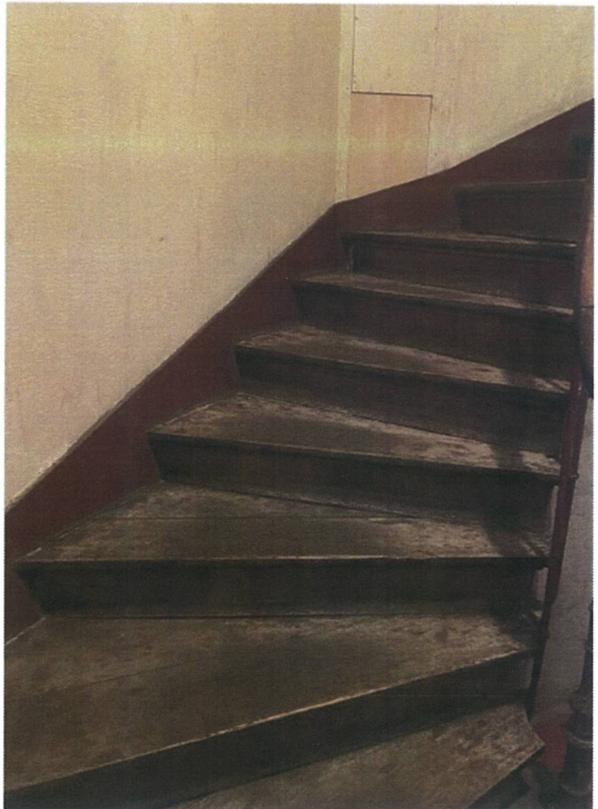
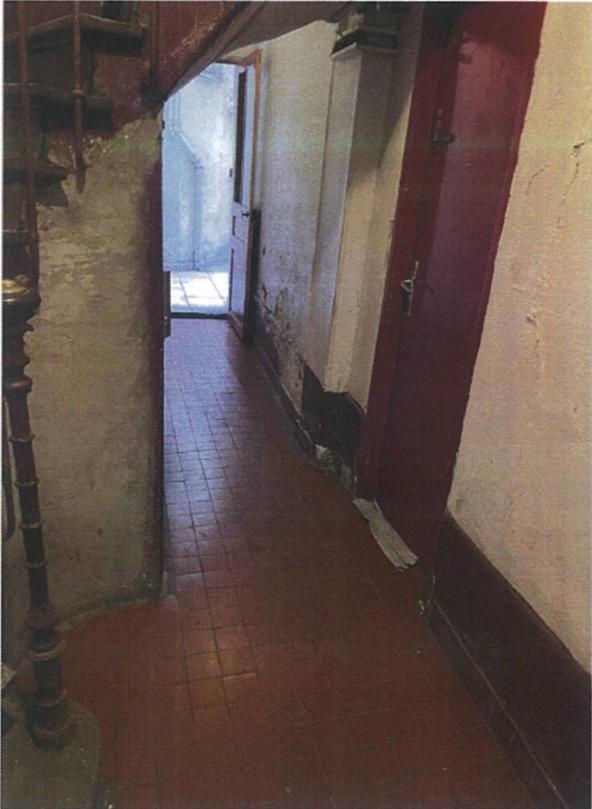
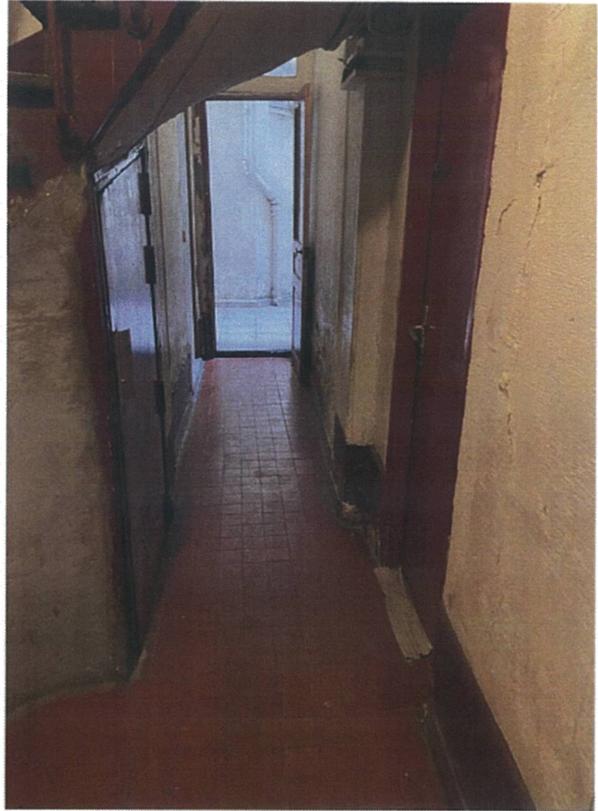
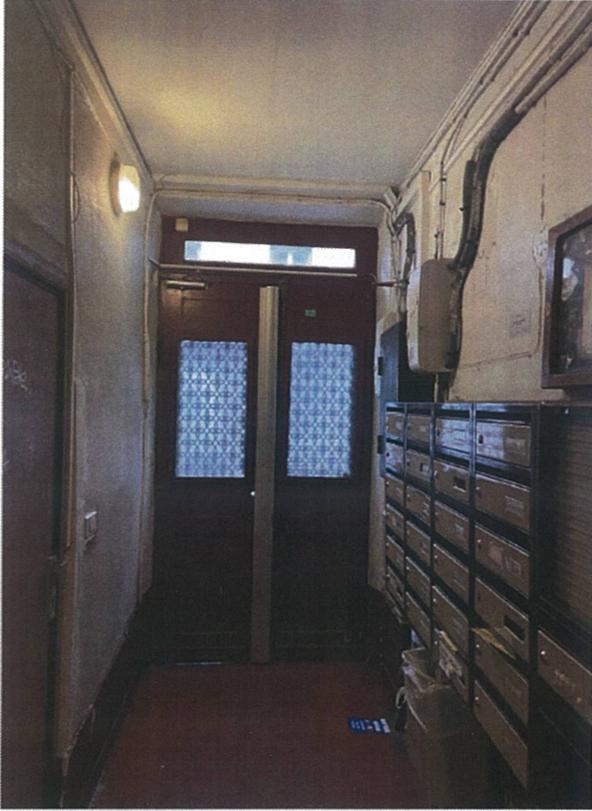
Il existe une vingtaine d'appartements.

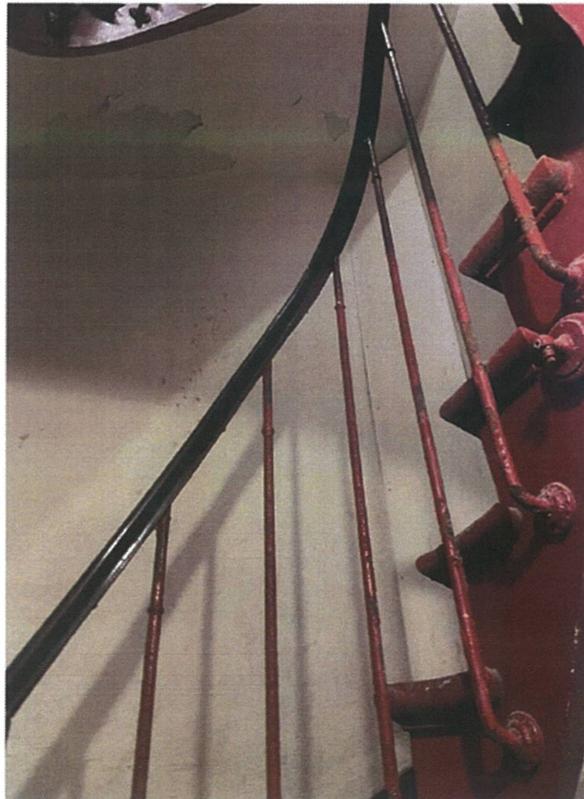
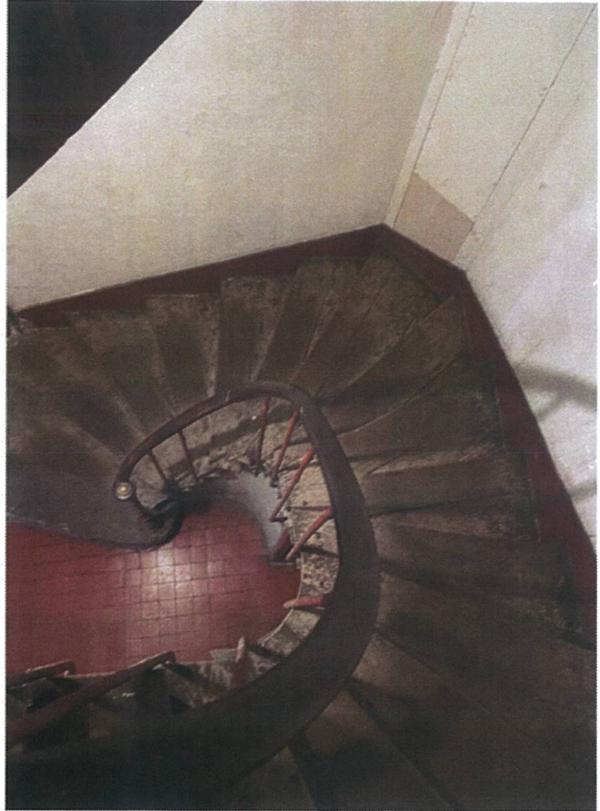
L'immeuble n'est pas gardienné. Il existe un sas à la porte d'entrée avec un interphone.

Un escalier principal dessert l'ensemble des lots de copropriété.









➤ **OCCUPANTS / COPROPRIETE**

Il s'agit d'un immeuble en copropriété abritant propriétaires occupants et locataires.

➤ **SYNDIC**

DM GESTION

22 rue Léon Frot
75011 PARIS

➤ **SITUATION DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

Le lot 5 est occupé par Monsieur LABBANE Ayoub, locataire.

Il occupe l'appartement avec sa femme et son enfant.

Sur place, Monsieur LABBANE Ayoub n'a pas pu me fournir copie du contrat de bail, mais m'a présenté une quittance sur son téléphone portable.

2. BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE

Le lot se situe au premier étage, porte gauche face.

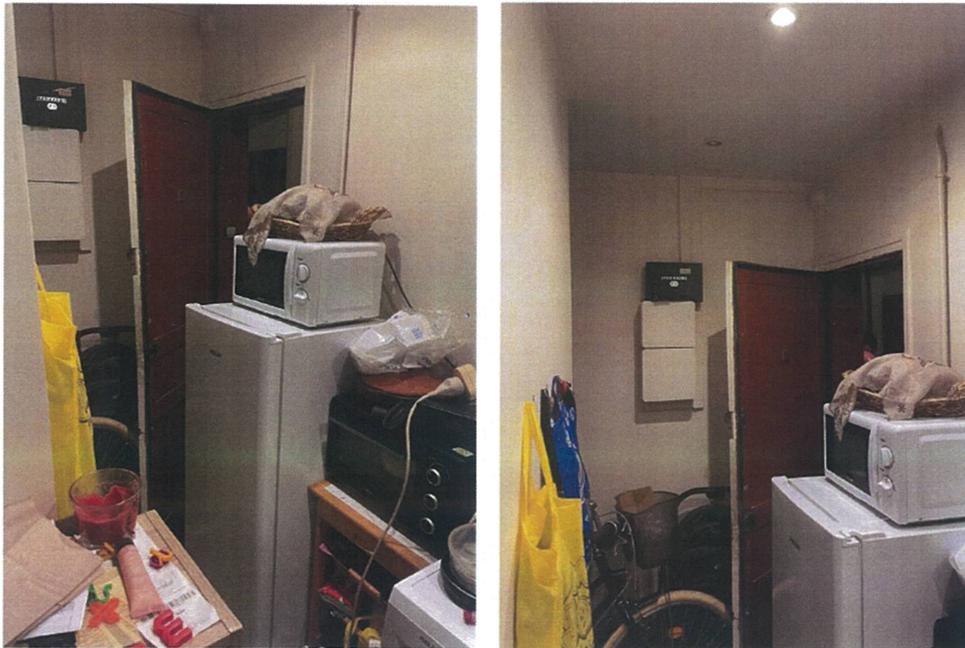
LOT N°5 :

❖ ENTREE / PETIT DEGAGEMENT :

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant pourvue de deux verrous bas et haut. Elle est pourvue à l'extérieur de cornières anti pinces.

Au sol, je retrouve un revêtement en pvc imitation parquet.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont en mauvais état, recouverts d'une peinture défraîchie.



❖ DEGAGEMENT SITUE SUR LA GAUCHE :

On y accède au moyen d'une baie libre.

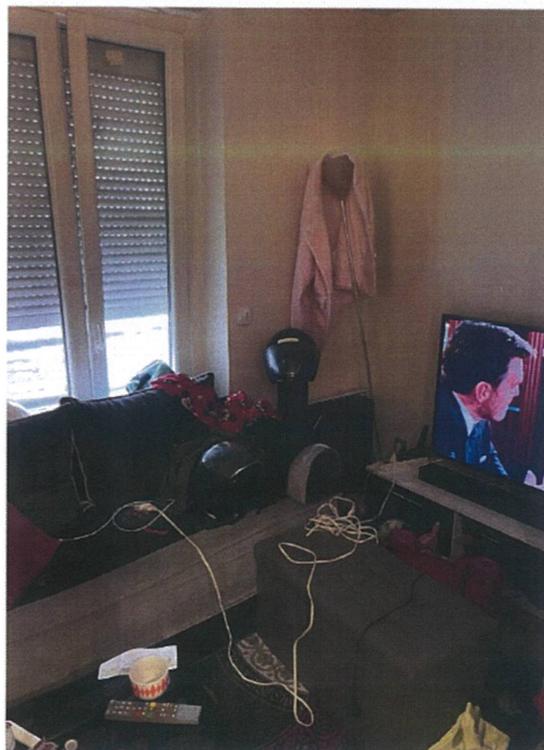
Il dessert un salon.

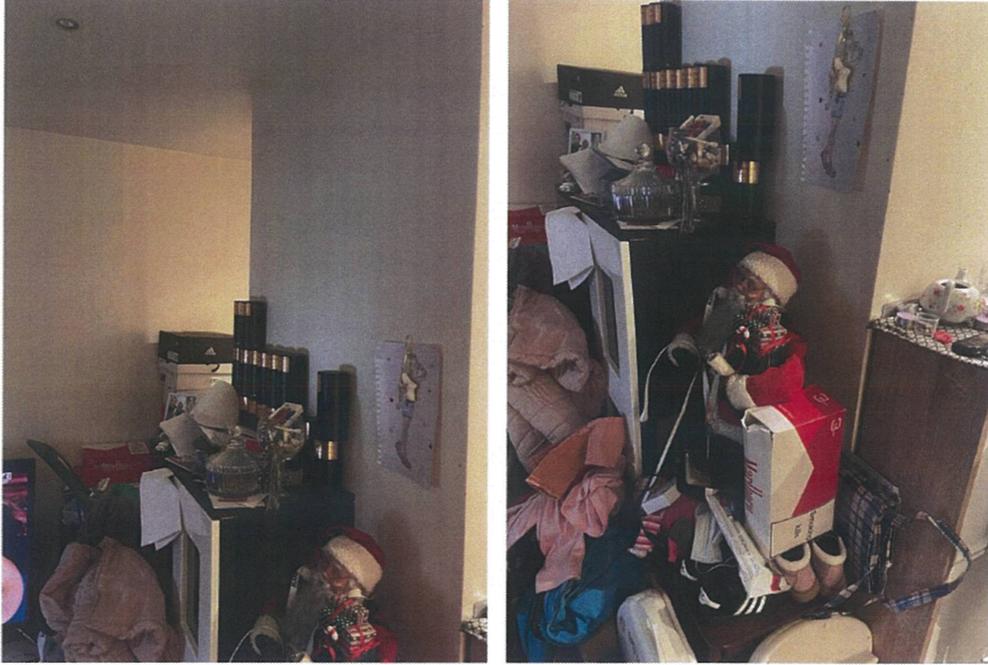
Au sol, je retrouve un revêtement de type pvc à lames en bon état.

Les murs toutes faces confondues et le faux-plafond sont recouverts d'une peinture défraîchie.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en faux-plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre clair, ouverture à la française et oscillo-battant, pourvue d'un store électrique à l'extérieur.





Agencement d'un **petit coin cuisine**, composé d'un plan en bois.

Dans lequel est encastré un évier en inox un bac un égouttoir, équipé d'une robinetterie mitigeuse.

L'ensemble repose sur un aménagement menuisé avec deux ouvrants et un tiroir.

Deux éléments de cuisine.

Il existe un lave-linge et un réfrigérateur.



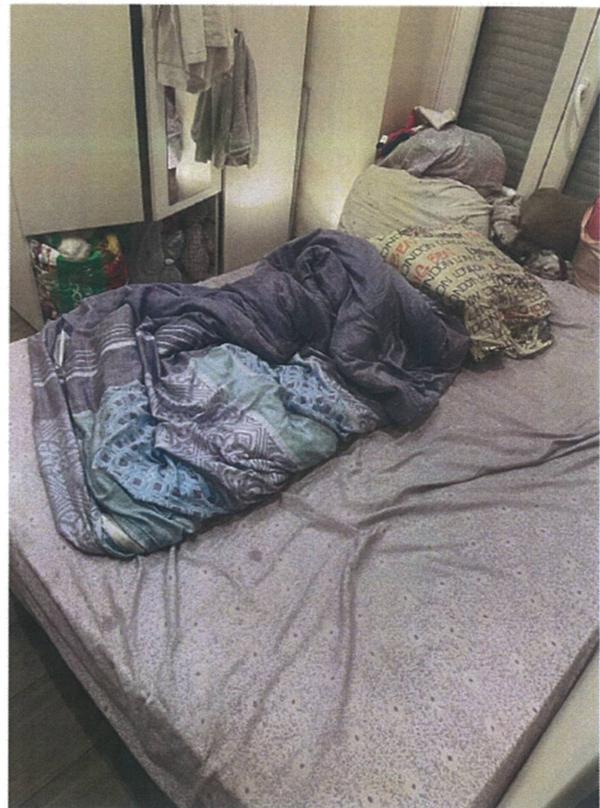
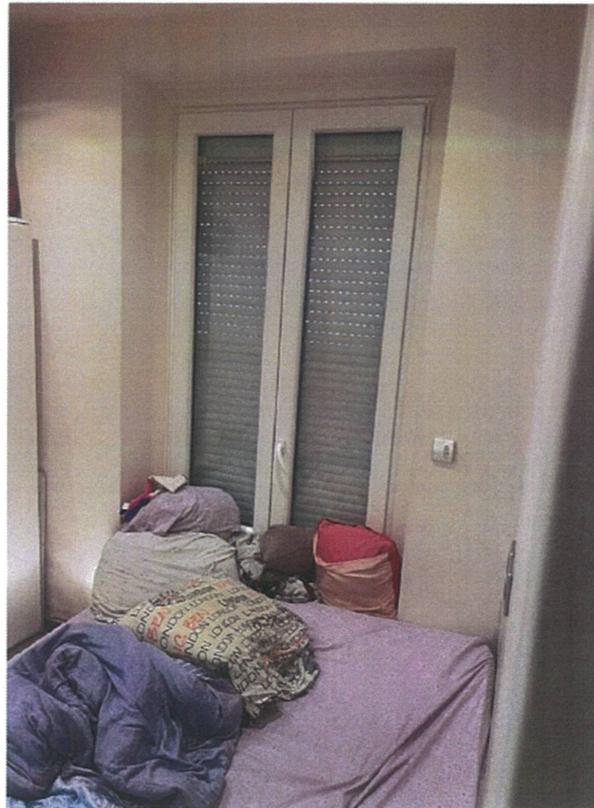
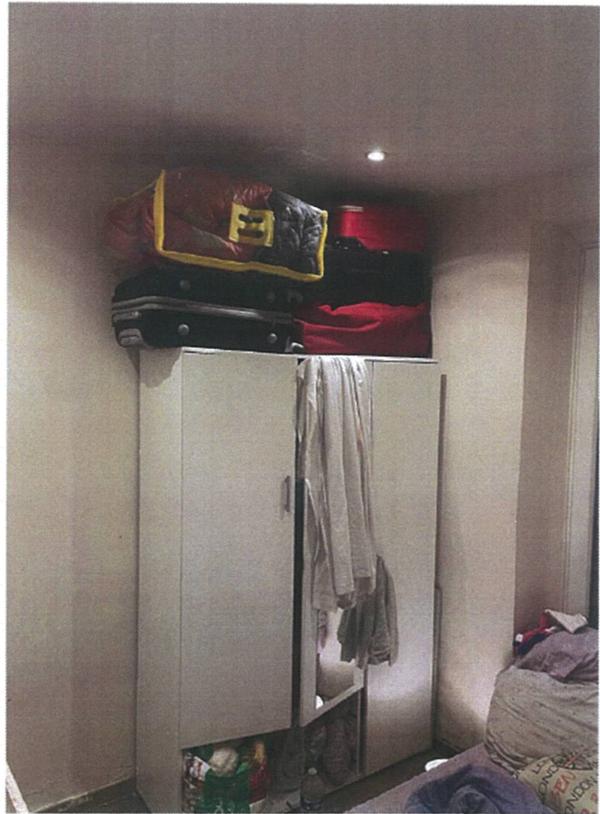
❖ **PIECE FAISANT OFFICE DE CHAMBRE SITUEE SUR LA GAUCHE :**

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, recouverte d'une peinture défraîchie. Elle est équipée d'une paire de béquille, avec plaques de propreté en aluminium.

Au sol, je retrouve un revêtement de type pvc à l'état d'usage.

Les murs toutes faces confondues et le faux-plafond sont recouverts d'une peinture défraîchie.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre clair, ouverture à la française, équipée d'un double vitrage. Elle est équipée à l'extérieur d'un store électrique.





❖ **SALLE D'EAU :**

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, recouverte d'une peinture assez propre. Elle est équipée d'une paire de béquille, avec plaques de propreté en aluminium.

Au sol, je retrouve un carrelage de type grès cérame.

Les murs, toutes faces confondues, sont carrelés toute hauteur.

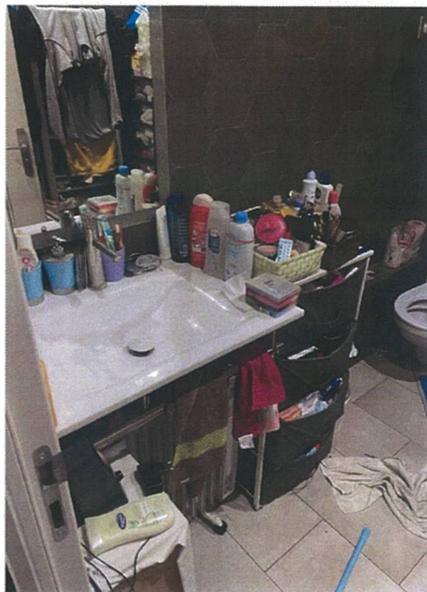
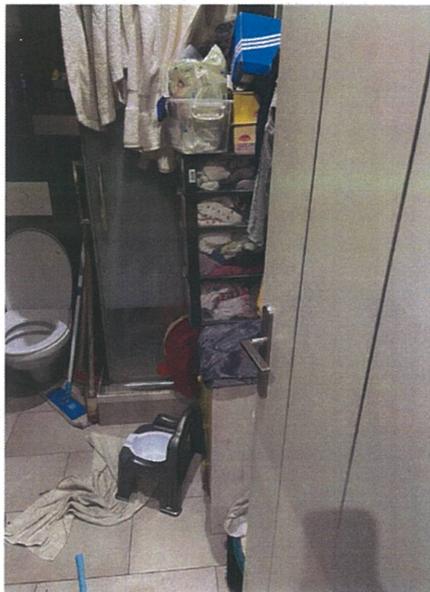
Le faux-plafond est recouvert d'une peinture défraîchie.

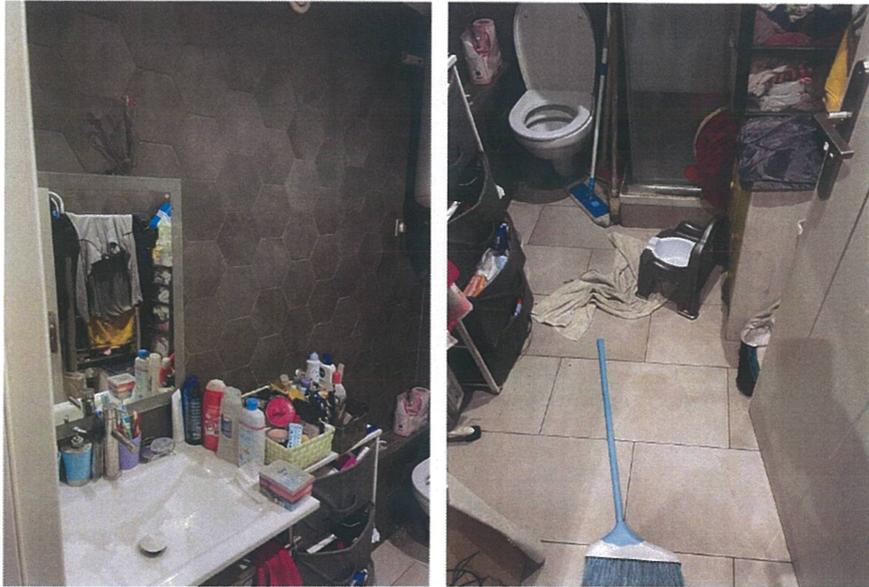
L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en faux-plafond à l'état d'usage.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

- Une vasque équipée d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide surmontée d'une glace.
- Une cuvette WC suspendue avec chasse d'eau encastrée de marque GEBERIT.

- Un receveur de douche fermé par deux portes vitrées.
- Présence d'un cumulus fixé en applique.





LOT N°31 :

La cave n'a pas été visitée.

J'ai également annexé au présent procès-verbal descriptif :

- L'ensemble des diagnostics et métrages réalisés par :

ARS Diagnostics | 121 rue Véron 94140 Alfortville | Tél. : 06 21 75 46 18
N°SIREN : 892972423 | Compagnie d'assurance : CONDORCET n° 86517808

Je procède à la clôture des opérations.

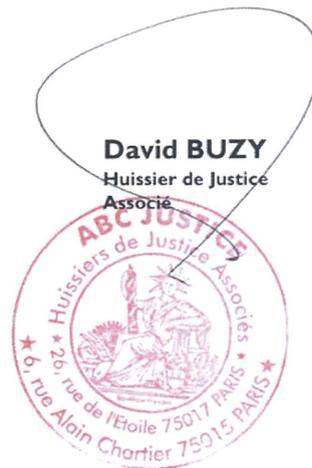


UN ENSEMBLE DE CLICHÉS PHOTOGRAPHIQUES PRIS À CETTE OCCASION SUR LES LIEUX
EST ANNEXÉ AU PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Telles sont mes constatations,

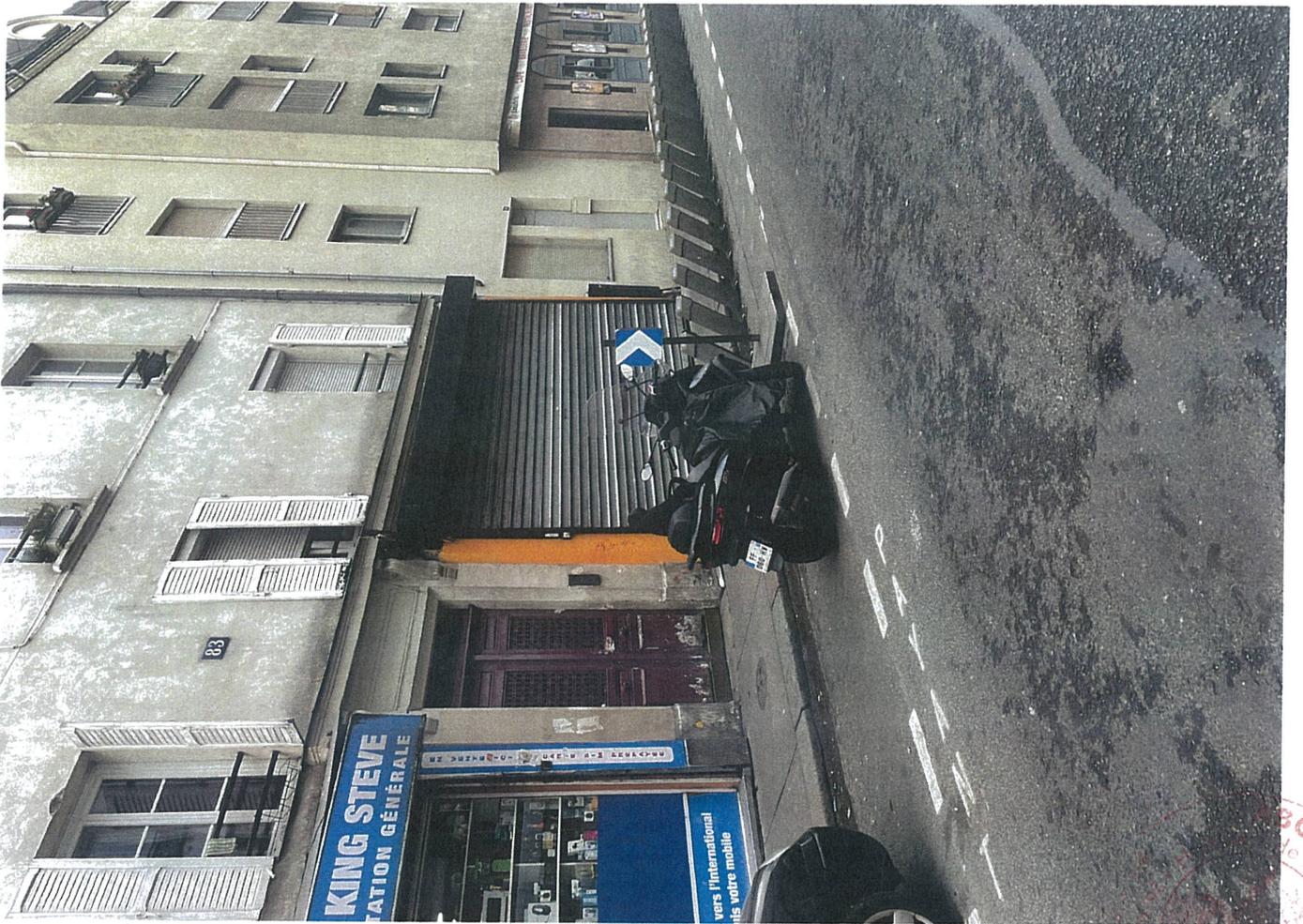
Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal sur DIX-NEUF (19) pages Format Légal, pour servir et valoir ce que de droit.





BC JUS
de Justice Associés



ABC JUSTICE ASSOCIÉS
100 RUE DE LA JUSTICE
75001 PARIS
01 42 97 12 34



JUSTICE
JUSTICE ASSOCIÉS
de
PARIS



JUSTICE
Justice Associat's



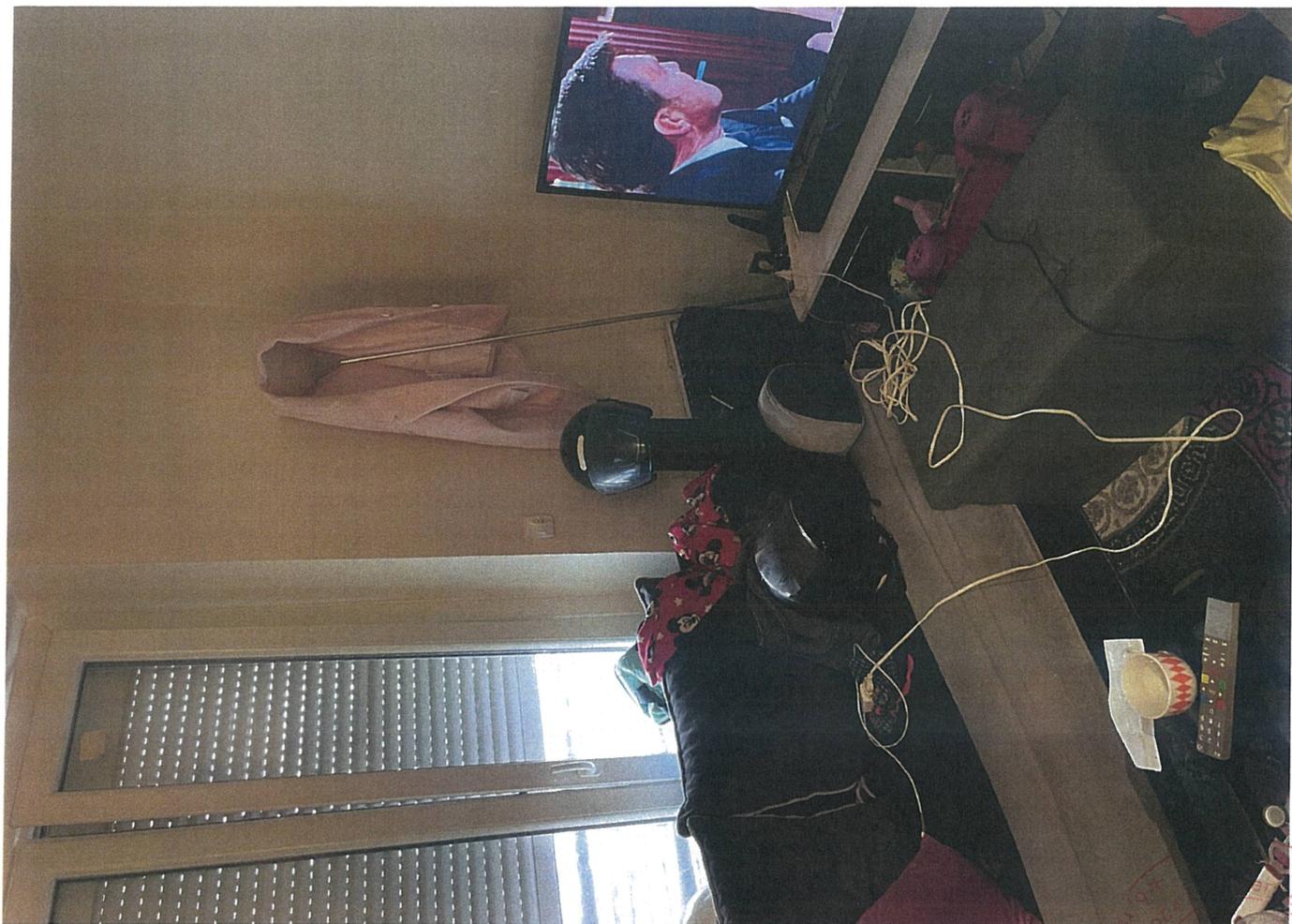


JUSTICE
Justice Associés
de



JUSTICE
Justice Associat...

de V
lin



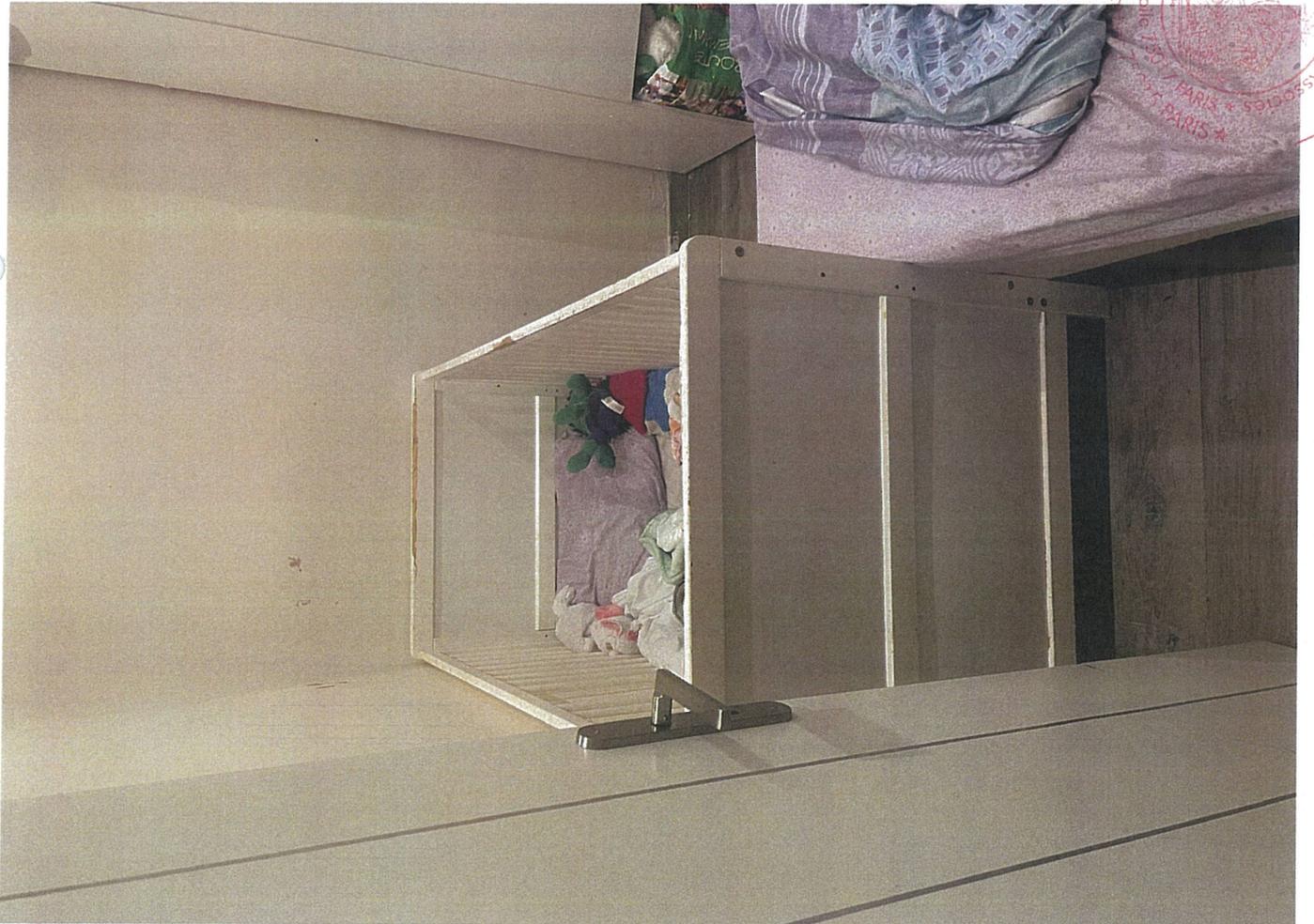
BC JUSTICE
de Justice Associée

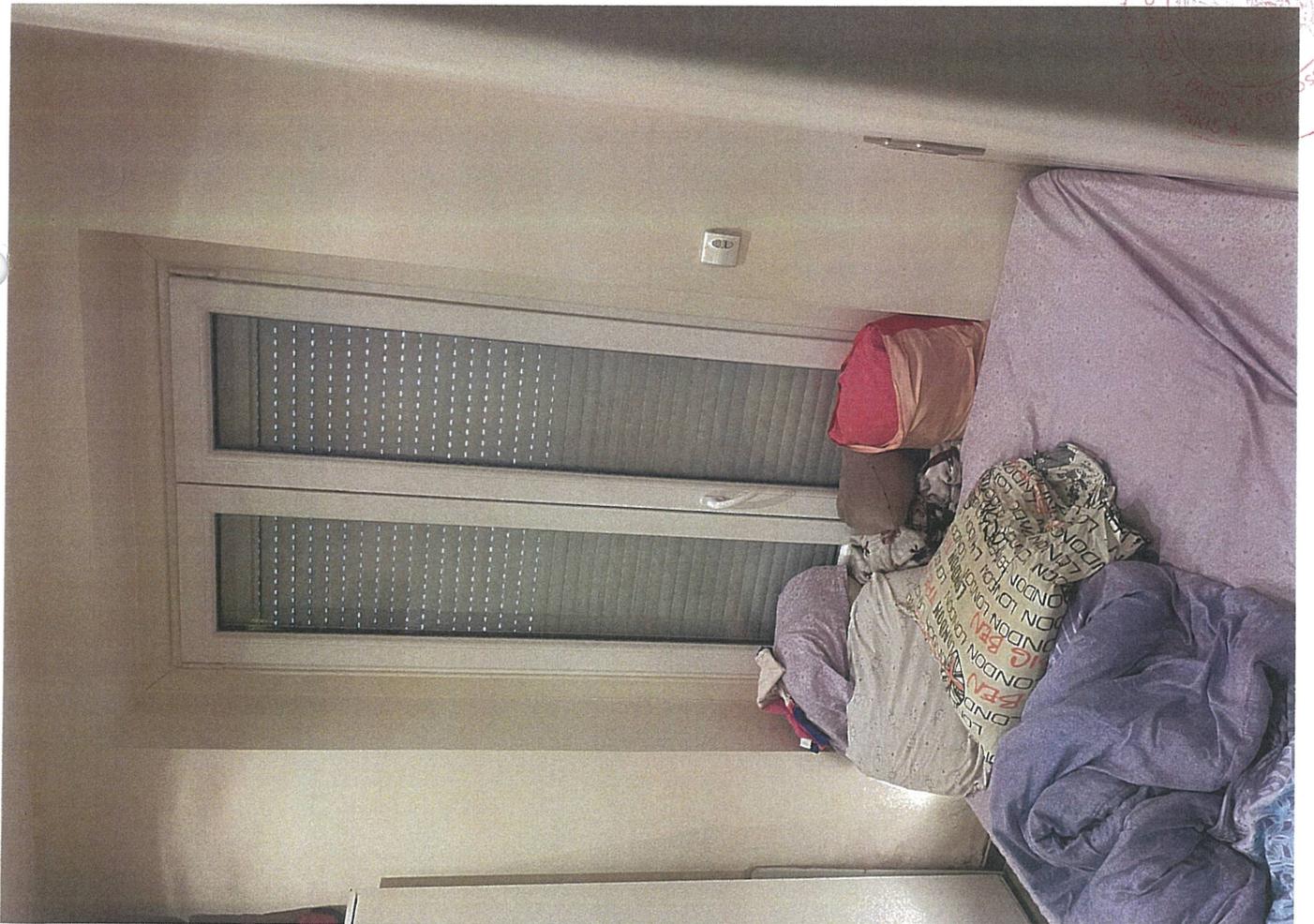
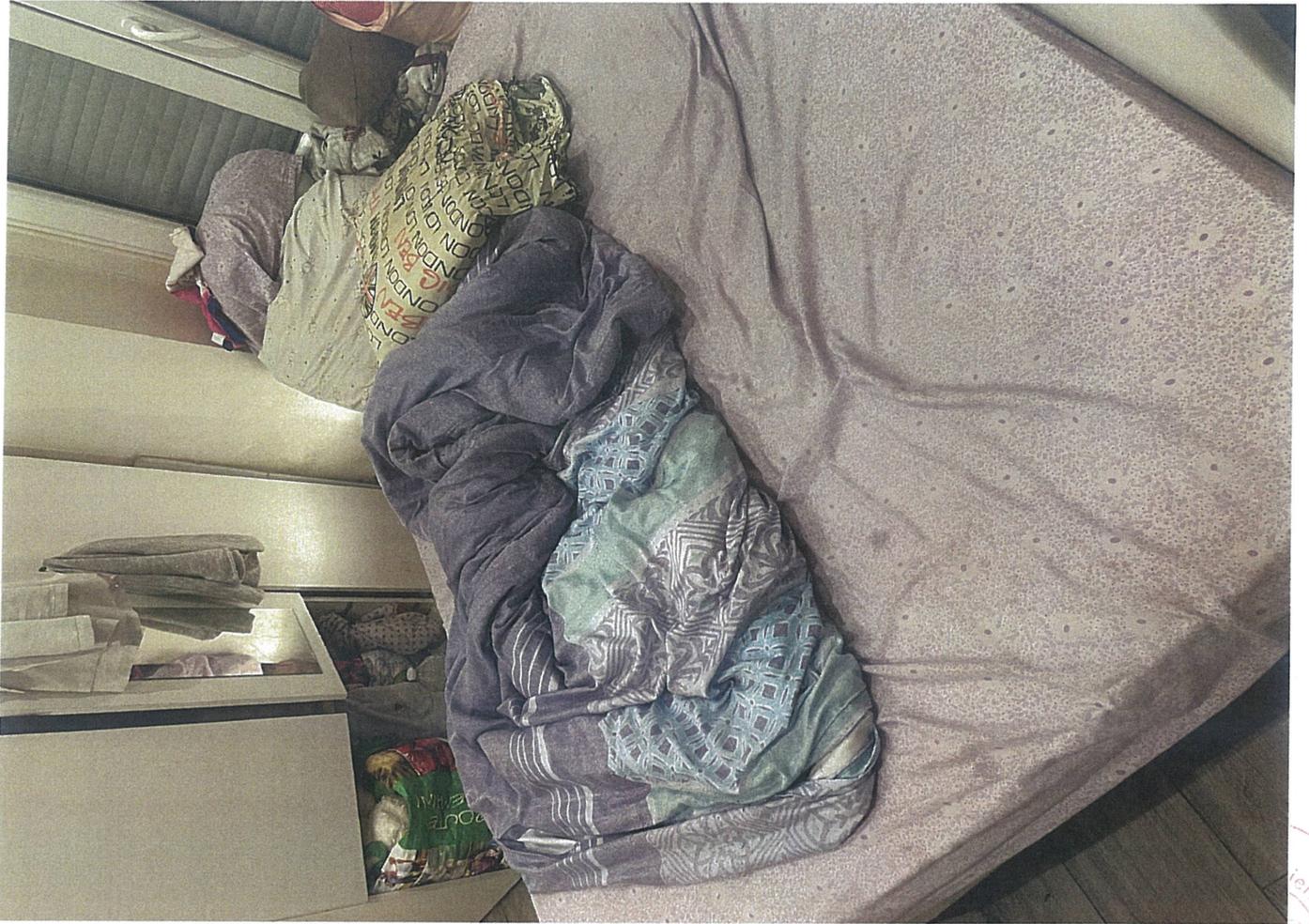


ABC JUSTICE
de Justitie

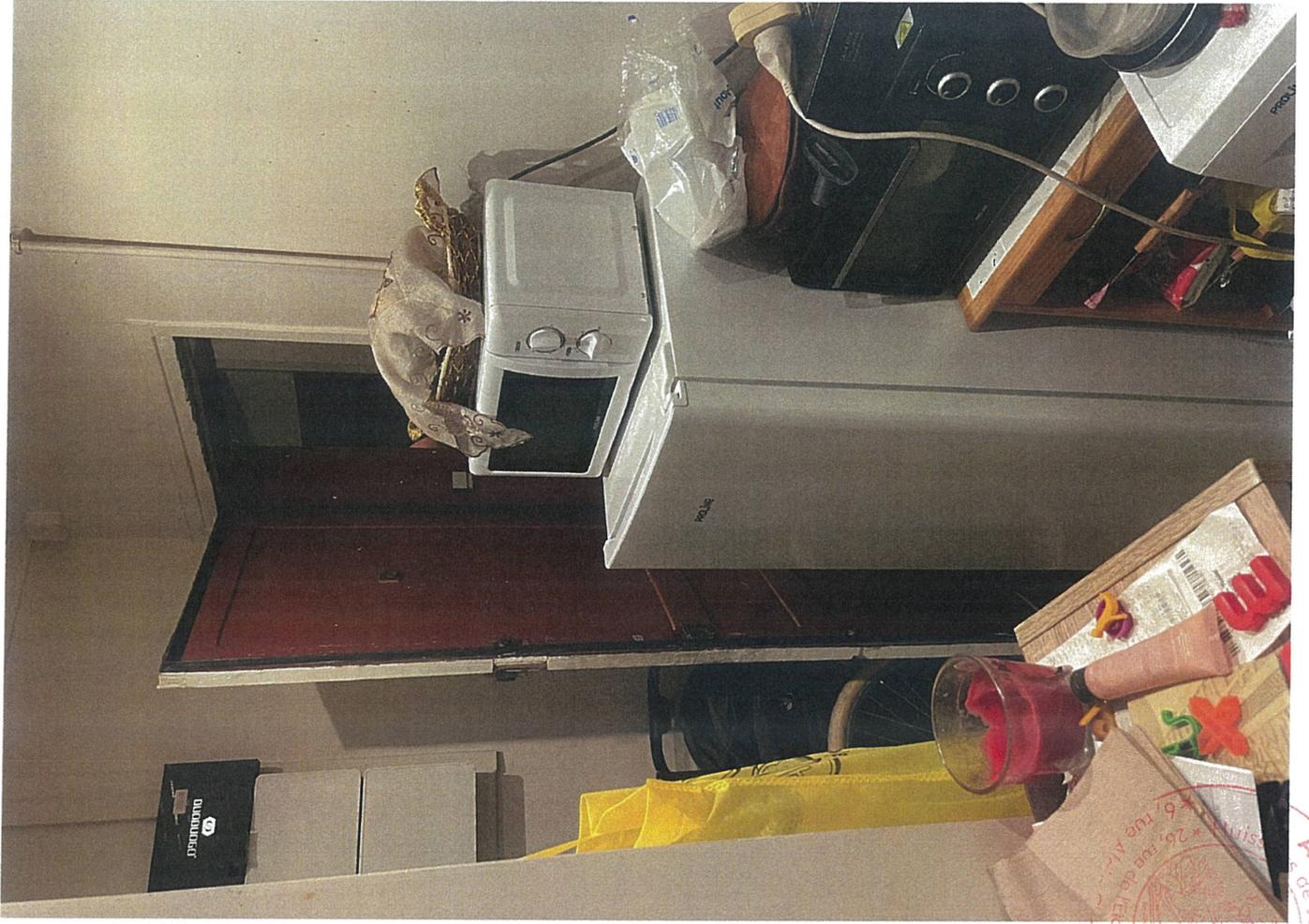


ABC JUSTICE
Justice X

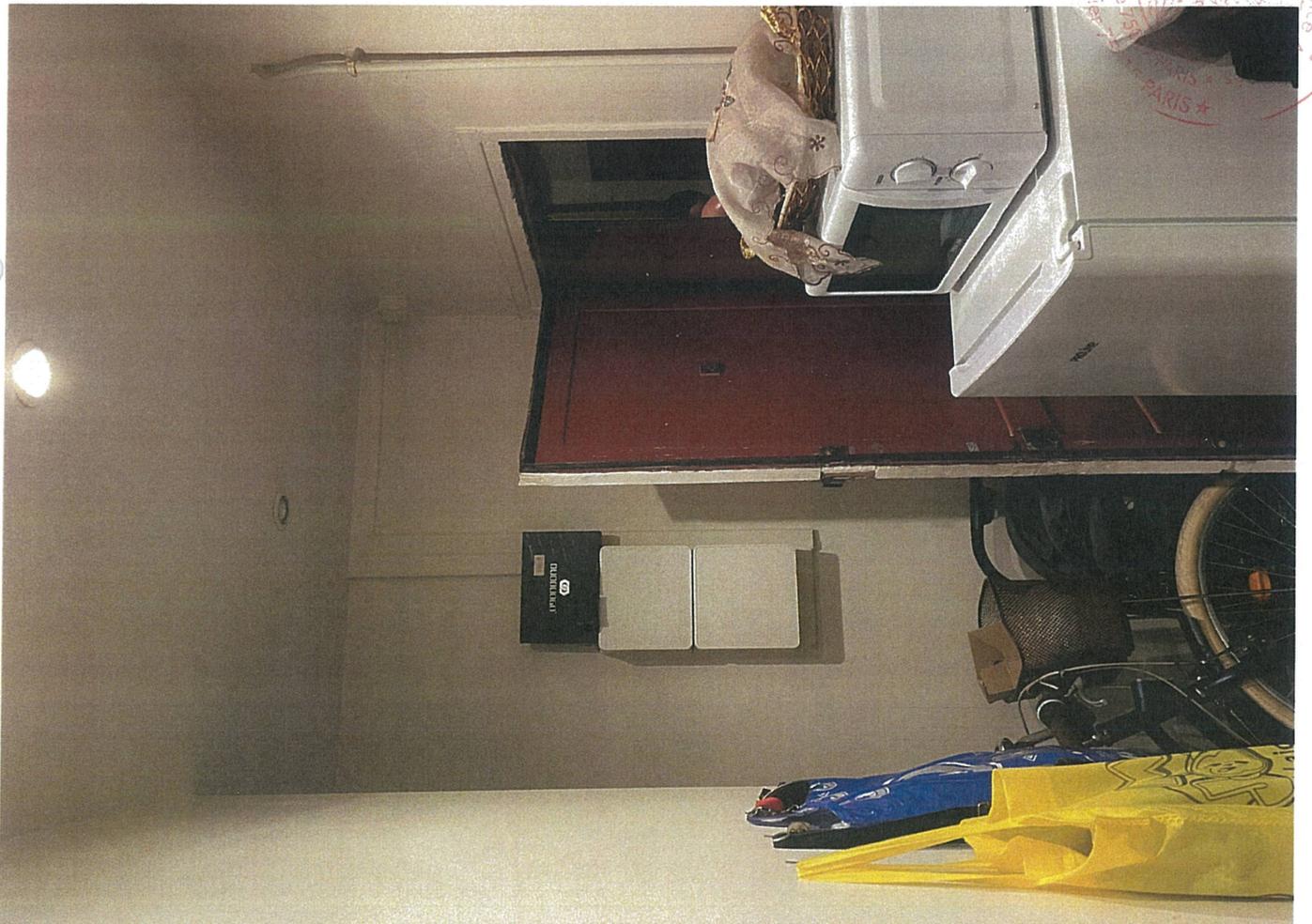




ABC Justice
Societas de Justice Asso



ABC JUSTICE
Association des
Journalistes de
Paris
26, rue de
Lille
75002 Paris

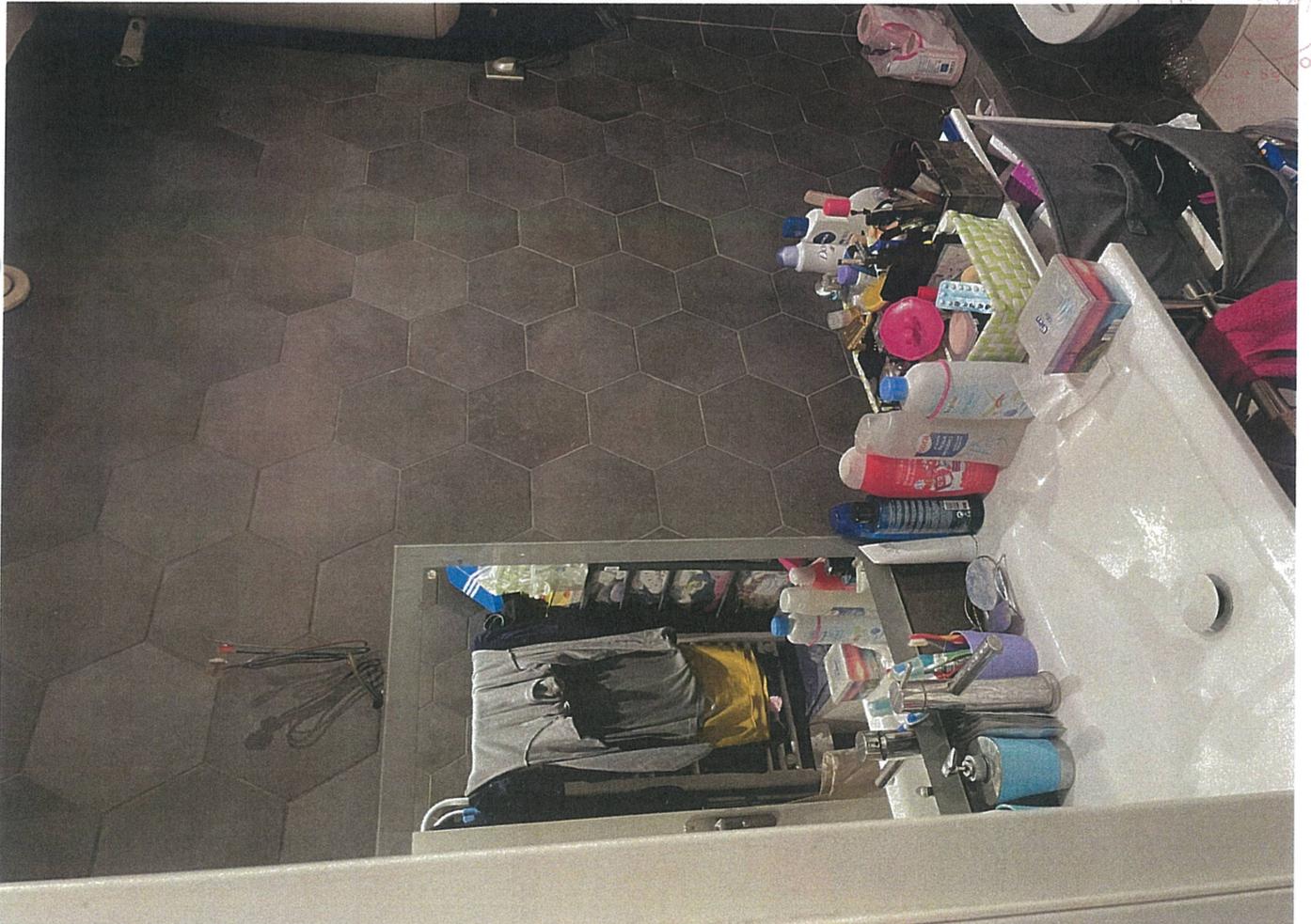




ABC JUSTICE
Agents de Justice
* 519-335-1111



ABC JUSTICE
Associatiens de Justitie
10517 PARIS • 01 47 00 10 10
10517 PARIS • 01 47 00 10 10



Ab...
ssiers de Justice Asso...
CE



ARS Diagnostics

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

Numéro de dossier : 22_1359
Date du repérage : 31/01/2022

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 83 rue Pajol (5) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Etage 1 Lot numéro 5, Code postal, ville : . 75018 PARIS 18
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Type de logement : Appartement
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : < 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Syndicat des copropriétaires 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion Adresse : 83 rue Pajol 75018 PARIS 18
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Syndicat des copropriétaires 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion Adresse : 83 rue Pajol 75018 PARIS 18

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	ATTUIL ruben	Opérateur de repérage	WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 02/08/2021 Échéance : 01/08/2028 N° de certification : C2021-SE06-038

Raison sociale de l'entreprise : **ARS Diagnostics** (Numéro SIRET : **89297242300016**)
Adresse : **4 rue Allard, 94160 Saint-Mandé**
Désignation de la compagnie d'assurance : **CONDORCET**
Numéro de police et date de validité : **86517808 /**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 02/02/2022, remis au propriétaire le 02/02/2022

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
 - 5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse :

Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

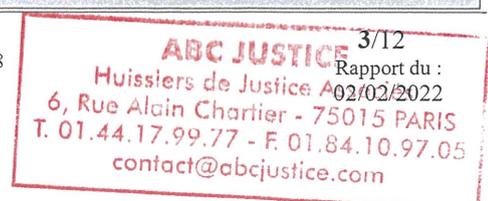
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

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

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



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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

Sejour/Cuisine,

Salle d'eau,
Chambre

Localisation	Description
Sejour/Cuisine	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture Plinthes : bois et peinture Fenêtre : pvc Porte : Bois et Peinture Volet : Bois et Peinture
Chambre	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture Plinthes : bois et peinture Fenêtre : pvc Porte : Bois et Peinture Volet : Bois et Peinture
Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Carrelage Plafond : plâtre et peinture Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 02/02/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 31/01/2022

Heure d'arrivée : 19 h 28

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur



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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion	Justification	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-				

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion	Justification	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-				

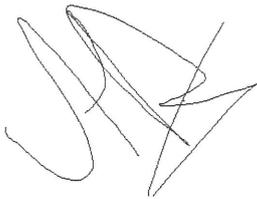
Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **PARIS 18**, le **31/01/2022**

Par : **ATTUIL ruben**



Signature du représentant :

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 22_1359****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

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

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
- Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Monsieur ATTUIL RUBEN
4 rue Allard
94160 ST MANDE
Siret n°830 208 013 00029

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808109136.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Assainissement Autonome - Collectif
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisation de travaux
Diagnostic amiante avant vente
Diagnostic de performance énergétique
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic technique)

Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic termites
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)
Exposition au plomb (CREP)
Loi Carrez
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives

La garantie du contrat porte exclusivement :

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

Période de validité : **du 25/10/2021 au 30/09/2022**

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillet d'adhésion 808109136), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille
contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com
Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com • 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00
SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 962 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.arias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR
Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Talibout 75009 Paris

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



TABLEAU DE GARANTIE

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

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

Fait à Marseille, le 27 octobre 2021

POUR LE CABINET CONDORCET



Tél. : 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille
contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com
Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com • 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charlier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



WI.CERT
CERTIFICATION DE COMPETENCES
 «Version 06»

Décerné à : **ATTUIL Ruben**

Sous le numéro : **C2021-SE06-038**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

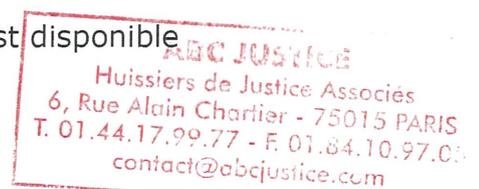
* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;
 Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 02/08/2021
 Par WI. CERT
 Responsable de certification



Wi Cert - 16 rue Villars- 57100 THIONVILLE
 Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit.compences.com
 SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF: 7120B N°SIRET 82885893600010

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible





ARS Diagnostics

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

Numéro de dossier : 22_1359
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 31/01/2022
Heure d'arrivée : 19 h 28
Temps passé sur site :

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**
Adresse : **83 rue Pajol (5)**
Commune : **75018 PARIS 18**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Etage 1 Lot numéro 5,**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Syndicat des copropriétaire sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion**
Adresse : **83 rue Pajol 75018 PARIS 18**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**
Nom et prénom : **Syndicat des copropriétaire sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion**
Adresse : **83 rue Pajol**
..... **75018 PARIS 18**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **ATTUIL ruben**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **ARS Diagnostics**
Adresse : **4 rue Allard**
..... **94160 Saint-Mandé**
Numéro SIRET : **89297242300016**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **CONDORCET**
Numéro de police et date de validité : **86517808 /**

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.0
contact@abcjustice.com

Certification de compétence **C2021-SE06-038** délivrée par : **WI.CERT**, le **02/08/2021**

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

Liste des pièces visitées :

Sejour/Cuisine,

**Salle d'eau,
Chambre**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Sejour/Cuisine	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

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

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

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

E. - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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



Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court

terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

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

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

H. - Constatations diverses :

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

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

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

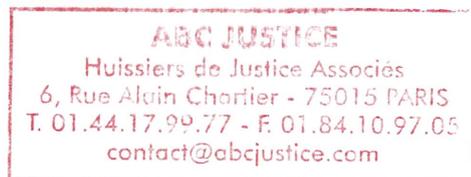
- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

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

Néant



J. - VISA et mentions :

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

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

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)***

Visite effectuée le **31/01/2022**.
Fait à **PARIS 18**, le **31/01/2022**

Par : **ATTUIL ruben**



Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

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

Aucun document n'a été mis en annexe

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Monsieur ATTUIL RUBEN
4 rue Allard
94160 ST MANDE
Siret n°830 208 013 00029

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808109136.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : **DIAGNOSTIC IMMOBILIER** :

Assainissement Autonome - Collectif
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans
préconisation de travaux
Diagnostic amiante avant vente
Diagnostic de performance énergétique
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic
technique)

Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic termites
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties
privatives et communes (DTT)
Exposition au plomb (CREP)
Loi Carrez
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives

La garantie du contrat porte exclusivement :

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

Période de validité : du 25/10/2021 au 30/09/2022

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillet d'adhésion 808109136), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél : 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation contact@cabinetcondorcet.com • 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € RCS Marseille 494 253 982 Immatriculation ORIAS 07 026 027 www.orias.fr Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution 61 Rue Talibout 75009 Paris



TABLEAU DE GARANTIE

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

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

Fait à Marseille, le 27 octobre 2021

POUR LE CABINET CONDORCET



Tél. : 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille
contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com
Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com • 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



Numéro d'accréditation
4-0598
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 06»

Décerné à : **ATTUIL Ruben**

Sous le numéro : **C2021-SE06-038**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 02/08/2021 Au 01/08/2028
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 02/08/2021

Par WI. CERT

Responsable de certification



WICert - 16, rue Villars- 57 100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com
SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 82885893600010

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.01
contact@abcjustice.com



ARS Diagnostics

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 22_1359
Date du repérage : 31/01/2022
Heure d'arrivée : 19 h 28
Durée du repérage :

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **83 rue Pajol (5)**
Commune : **75018 PARIS 18**
Département : **Paris**

Référence cadastrale : , identifiant fiscal : **NC**

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

..... **Etage 1 Lot numéro 5,**
Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Année de construction : **< 1949**

Année de l'installation : **< 1949**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion**

Adresse : **83 rue Pajol**
..... **75018 PARIS 18**

Téléphone et adresse internet : .. **Non communiquées**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

Nom et prénom : **Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion**

Adresse : **83 rue Pajol**
..... **75018 PARIS 18**

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **ATTUIL ruben**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **ARS Diagnostics**

Adresse : **4 rue Allard**
..... **94160 Saint-Mandé**

Numéro SIRET : **89297242300016**

Désignation de la compagnie d'assurance : **CONDORCET**

Numéro de police et date de validité : **86517808 /**

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chanier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT** le **02/08/2021** jusqu'au **01/08/2028**. (Certification de compétence **C2021-SE06-038**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Anomalies relatives aux installations particulières :

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ABC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@abcjustice.com

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité = 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
Néant	-

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

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

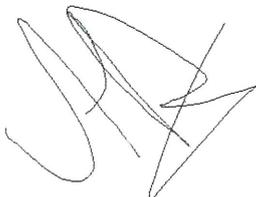
Constatations supplémentaires :

Prises non accessible
(Encombrement trop important)

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)***

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

Visite effectuée le : **31/01/2022**Etat rédigé à **PARIS 18**, le **31/01/2022**Par : **ATTUIL ruben**

Signature du représentant :

--

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

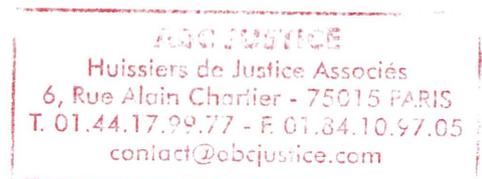
Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.



AGC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 6, Rue Alain Charlier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@obcjustice.com

Annexe - Croquis de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

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

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

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

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



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : ADEME non défini
Etabli le : 31/01/2022
Valable jusqu'au : 30/01/2032

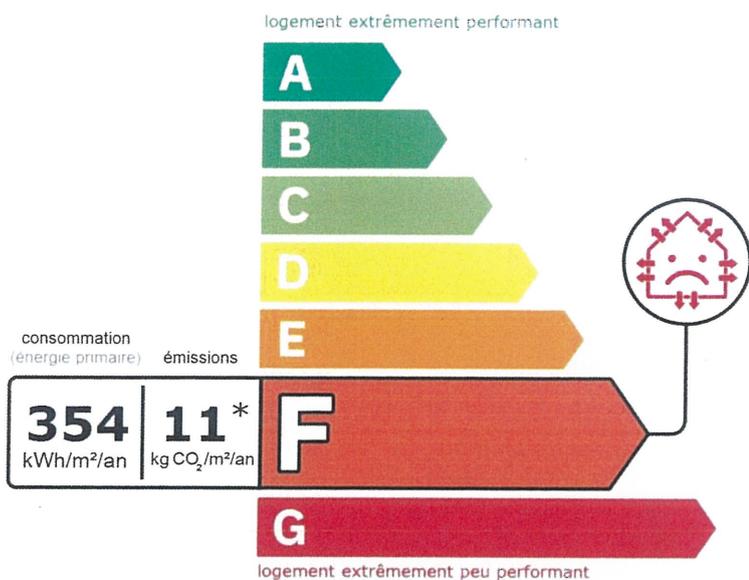
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **83 rue Pajol**
75018 PARIS 18
(Etage 1, N° de lot: 5)

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **25,26 m²**

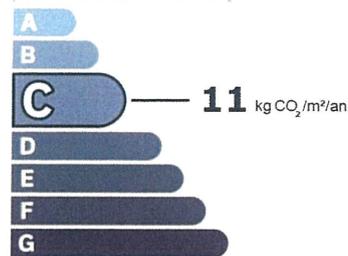
Propriétaire : Syndicat des copropriétaires 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion
Adresse : 83 rue Pajol 75018 PARIS 18

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 289 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 496 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **590 €** et **840 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

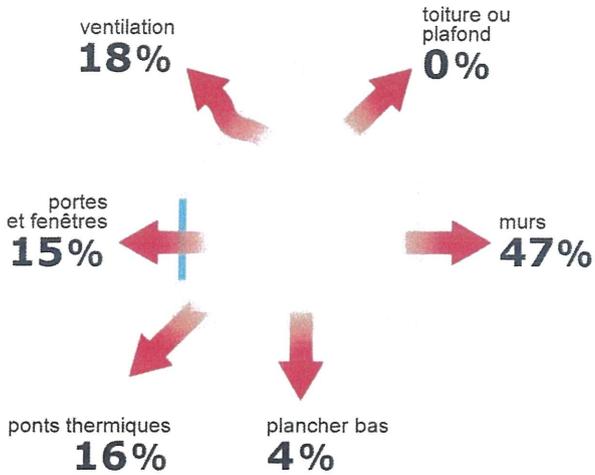
ARS Diagnostics
4 rue Allard
94160 Saint-Mandé
tel : 06 21 75 46 18

Diagnostiqueur : ATTUIL ruben
Email : contact@ars-diag.com
N° de certification : C2021-SE06-038
Organisme de certification : WI.CERT

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.0
contact@abcjustice.com



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



Pour améliorer le confort d'été :



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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.29.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	5 815 (2 528 é.f.)	entre 390 € et 540 €	 65 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 031 (1 318 é.f.)	entre 200 € et 280 €	 34 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	110 (48 é.f.)	entre 0 € et 20 €	 1 %
 auxiliaires				0 %
énergie totale pour les usages recensés :		8 956 kWh (3 894 kWh é.f.)	entre 590 € et 840 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 72ℓ par jour.

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

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

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -21% sur votre facture **soit -120€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 72ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

30ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -68€ par an**

Astuces

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

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur un local chauffé	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements li_DPE__modele_type_precision_fiche_description

	description
 Chauffage	Radiateur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 80 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 5900 à 8900€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 900 à 1300€

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

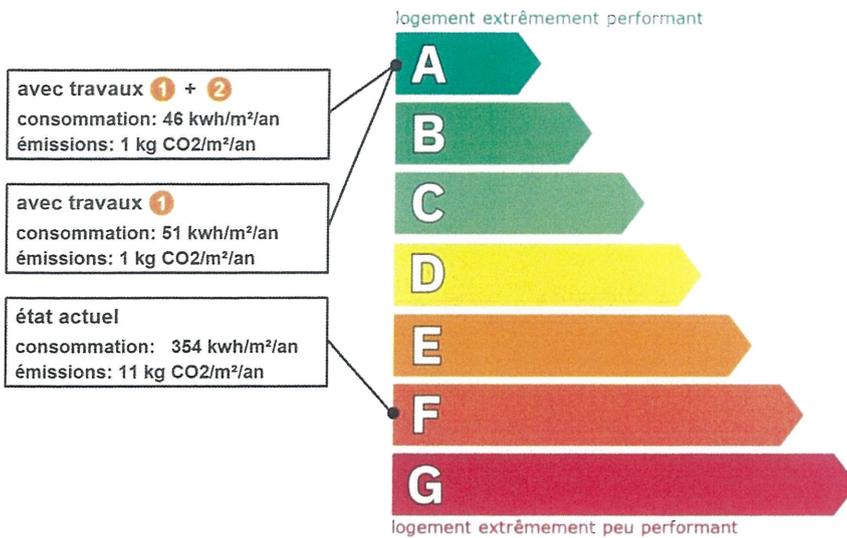
Commentaires :

Néant

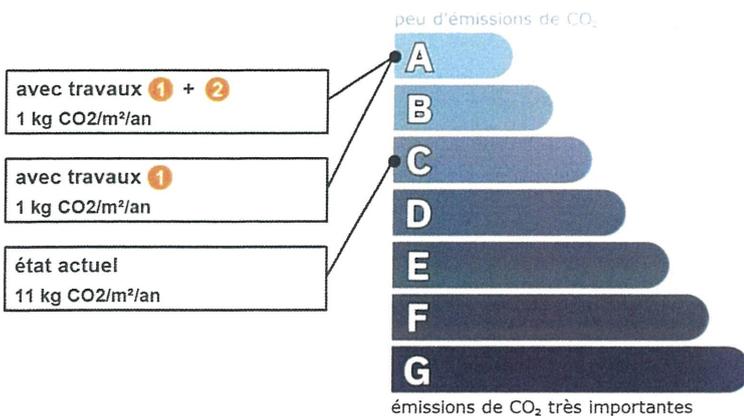
ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alvin Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.29.77 - E. 01.84.10.97.01
contact@abcjustice.com

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.fr/aides-de-financement



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

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alvin Charrier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.C
contact@abcjustice.com

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.4]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **22_1359**

Néant

Date de visite du bien : **31/01/2022**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale :

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

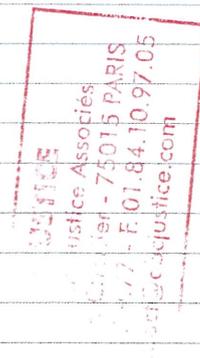
Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	🔍 Observé / mesuré	75 Paris
Type de bien	🔍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface habitable du logement	🔍 Observé / mesuré	25,26 m ²
Nombre de niveaux du logement	🔍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	🔍 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 2 Ouest	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	13,94 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	15,43 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	1 m ²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948
Mur 3 Nord	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	10,6 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
Année de construction/rénovation	✗ Valeur par défaut	Avant 1948	
Mur 4 Sud	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	10,6 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	



Mur 1 Est	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	12,27 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	25,26 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	25,26 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	1 m ²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
Plafond	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	25,26 m ²
	Type de local non chauffé adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Fenêtre 1 Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,58 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	inférieur ou égal à 25°
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,58 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	inférieur ou égal à 25°
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm

ABC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 2, Rue Alquin Chénier - 75015 PARIS
 Tel: 01.44.17.99.77 - Fax: 01.44.10.97.05
 contact@abcjustice.com

	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	Observé / mesuré	1,49 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
	Type de porte	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Pont Thermique 1	Type de pont thermique	Observé / mesuré
Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
Longueur du PT		Observé / mesuré	5,1 m
Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre 2 Est
	Type isolation	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	Observé / mesuré	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond
	Type isolation	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT l	Observé / mesuré	6,2 m
Pont Thermique 4	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT l	Observé / mesuré	6,2 m

AGENCE HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
 6, Rue Saint-Louis Charbonier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@abcjustice.com

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	Observé / mesuré	Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	Observé / mesuré	divisé
	Équipement intermittence	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
Eau chaude sanitaire	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	Observé / mesuré	production volume habitable traversant des pièces alimentées contiguës
	Type de production	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	Observé / mesuré	80 L

Références réglementaires utilisées :

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

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : ARS Diagnostics 4 rue Allard 94160 Saint-Mandé
Tél. : 06 21 75 46 18 - N°SIREN : 892972423 - Compagnie d'assurance : CONDORCET n° 86517808

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



ARS Diagnostics

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 22_1359
Date du repérage : 31/01/2022
Heure d'arrivée : 19 h 28
Durée du repérage :

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Paris Adresse : 83 rue Pajol (5) Commune : 75018 PARIS 18 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 1 Lot numéro 5,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom :... Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion Adresse : 83 rue Pajol 75018 PARIS 18
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion Adresse : 83 rue Pajol 75018 PARIS 18	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : ATTUIL ruben Raison sociale et nom de l'entreprise : ARS Diagnostics Adresse : 4 rue Allard 94160 Saint-Mandé Numéro SIRET : 892972423 Désignation de la compagnie d'assurance : ... CONDORCET Numéro de police et date de validité : 86517808 /	ABC JUSTICE Huissiers de Justice Associés 6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05 contact@abcjustice.com
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale: 25,26 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-six)
Surface au sol totale: 25,26 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-six)

Résultat du repérage

Date du repérage : **31/01/2022**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

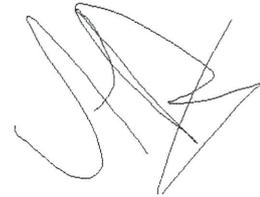
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Sejour/Cuisine	15,16	15,16	
Salle d'eau	3,59	3,59	
Chambre	6,51	6,51	

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

Surface loi Carrez totale: 25,26 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-six)
Surface au sol totale: 25,26 m² (vingt-cinq mètres carrés vingt-six)

Fait à **PARIS 18**, le **31/01/2022**

Par : **ATTUIL ruben**



Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Charlier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



ARS Diagnostics

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **22_1359** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 83 rue Pajol (5) 75018 PARIS 18.

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	ATTUIL ruben	WI.CERT	C2021-SE06-038	01/08/2028

- Avoir souscrit à une assurance (CONDORCET n° 86517808 valable jusqu'au) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **PARIS 18**, le **31/01/2022**

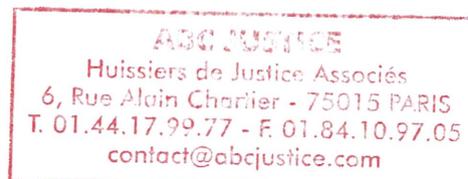
Signature de l'opérateur de diagnostics :

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

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

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

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



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

83 RUE PAJOL 75018 PARIS

Adresse: 83 Rue Pajol 75018 PARIS 18
Coordonnées GPS: 48.892686, 2.363355
Cadastre: CZ 51

Commune: PARIS 18
Code Insee: 75118

Reference d'édition: 1675799
Date d'édition: 02/02/2022

Vendeur-Bailleur:
Cabinet dm gestion
Acquéreur-locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

32 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain -	Approuvé	25/02/1977
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) -	Approuvé	25/02/1977
		Mouvement de terrain -	Approuvé	19/03/1991
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) -	Approuvé	19/03/1991
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	15/07/2003
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	19/04/2007
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.77
contact@abcjustice.com

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2012159-0001 du 07/06/2012 Mis à jour le

2. Adresse 83 Rue Pajol code postal ou Insee 75018 commune PARIS 18

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N **Oui** X **Non**
prescrit **anticipé** **approuvé** X **date** 19/03/1991

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain X	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **Oui** **Non** X
 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M **Oui** **Non** X
prescrit **anticipé** **approuvé** **date**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain autres

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**
 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé **Oui** **Non** X
 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé **Oui** **Non** X
 Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** **Non**
 L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** **Non**
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 X	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) **Oui** **Non** X

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 **Oui** **Non** X

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

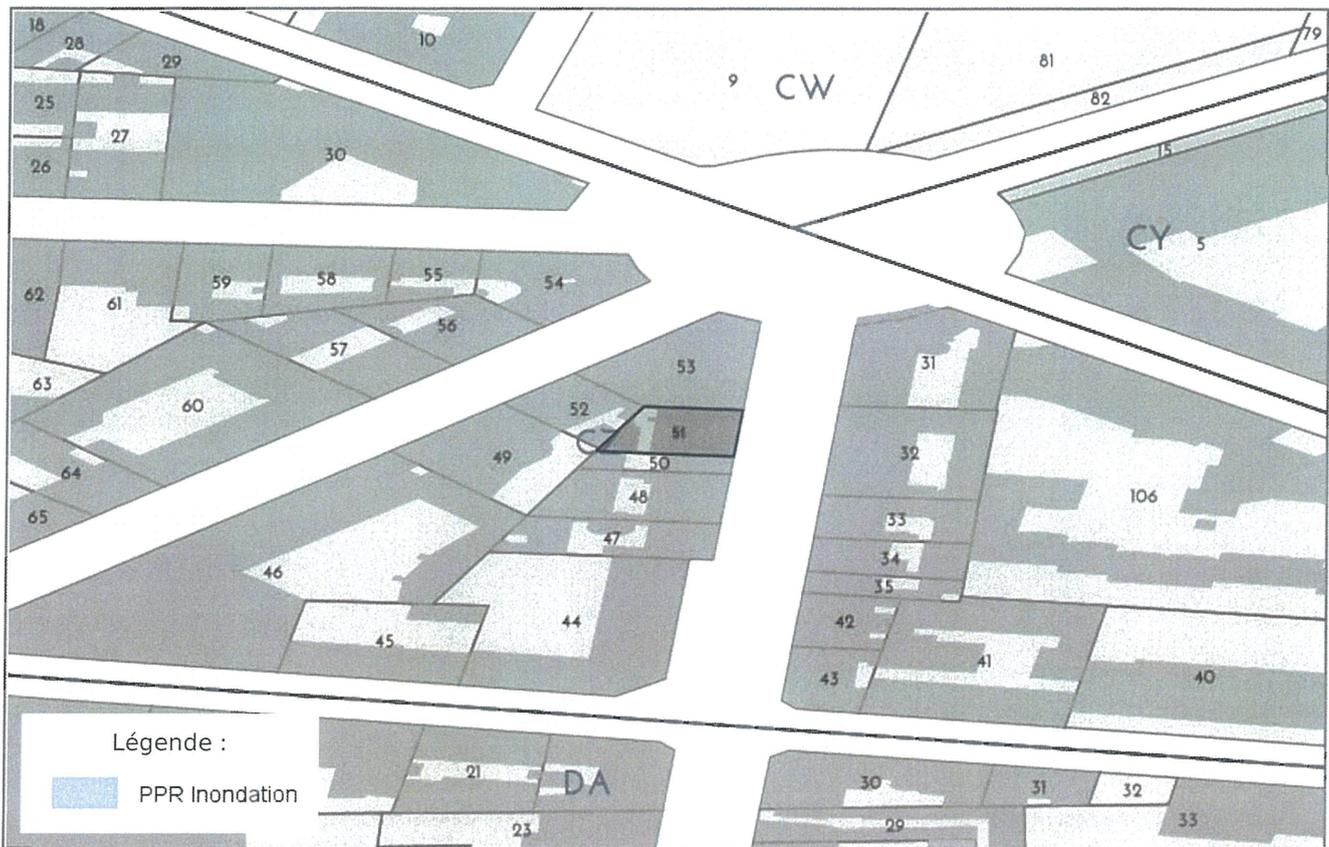
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: **Oui** **Non** X
 Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: **zone D** **zone C** **zone B** **zone A**
 faible modérée forte très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

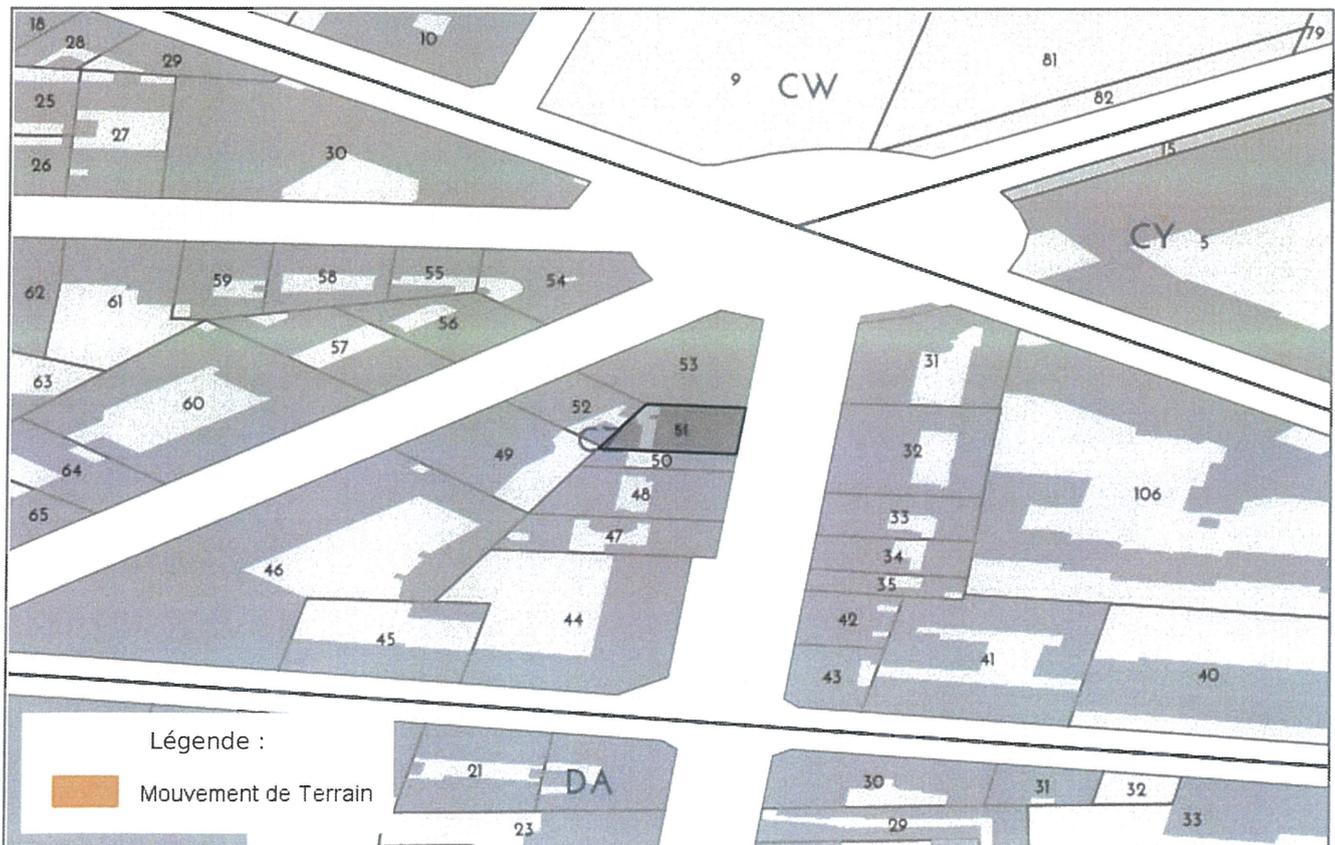
* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente **Oui** **Non**
 vendeur / bailleur date / lieu **acquéreur** / locataire
 Cabinet dm gestion 02/02/2022 / PARIS 18

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

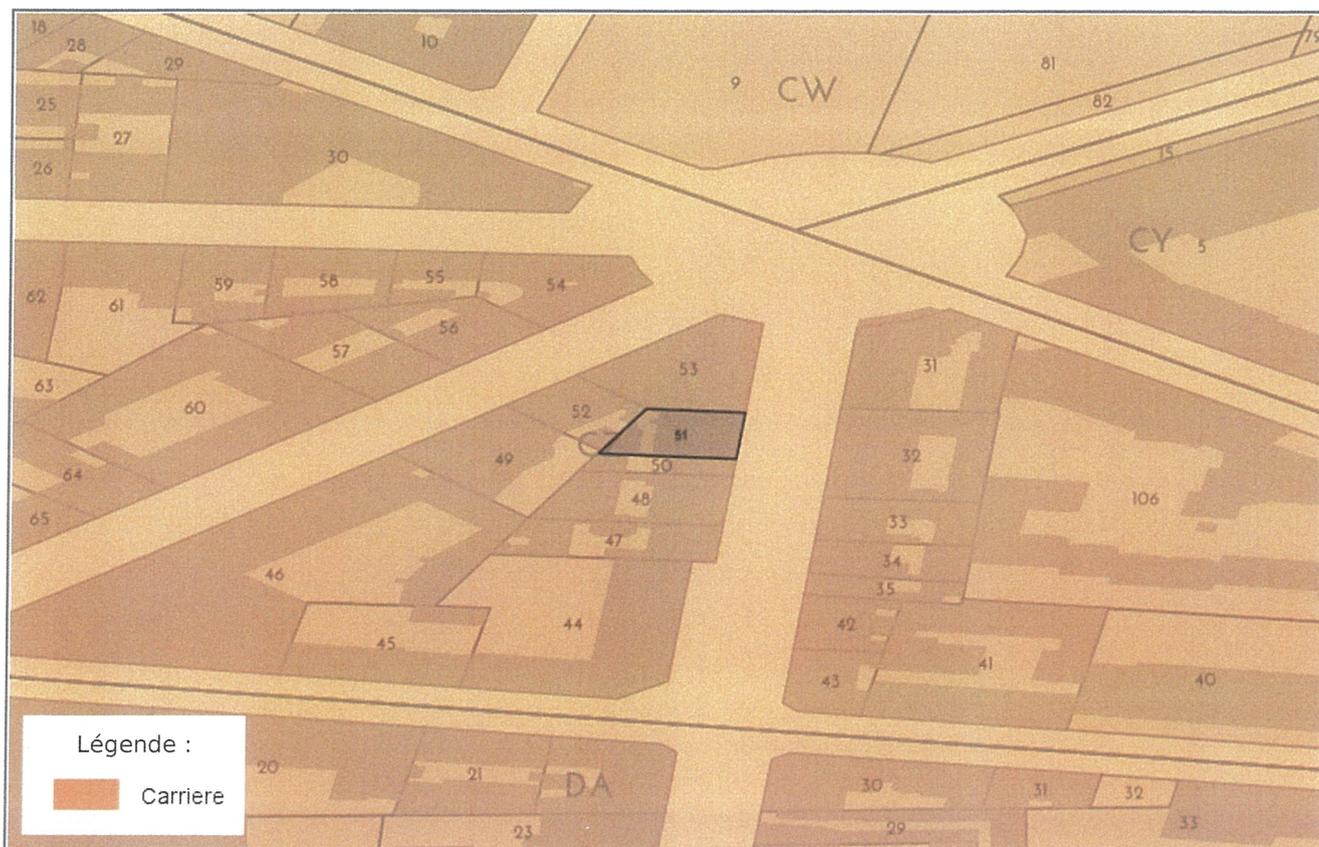


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS

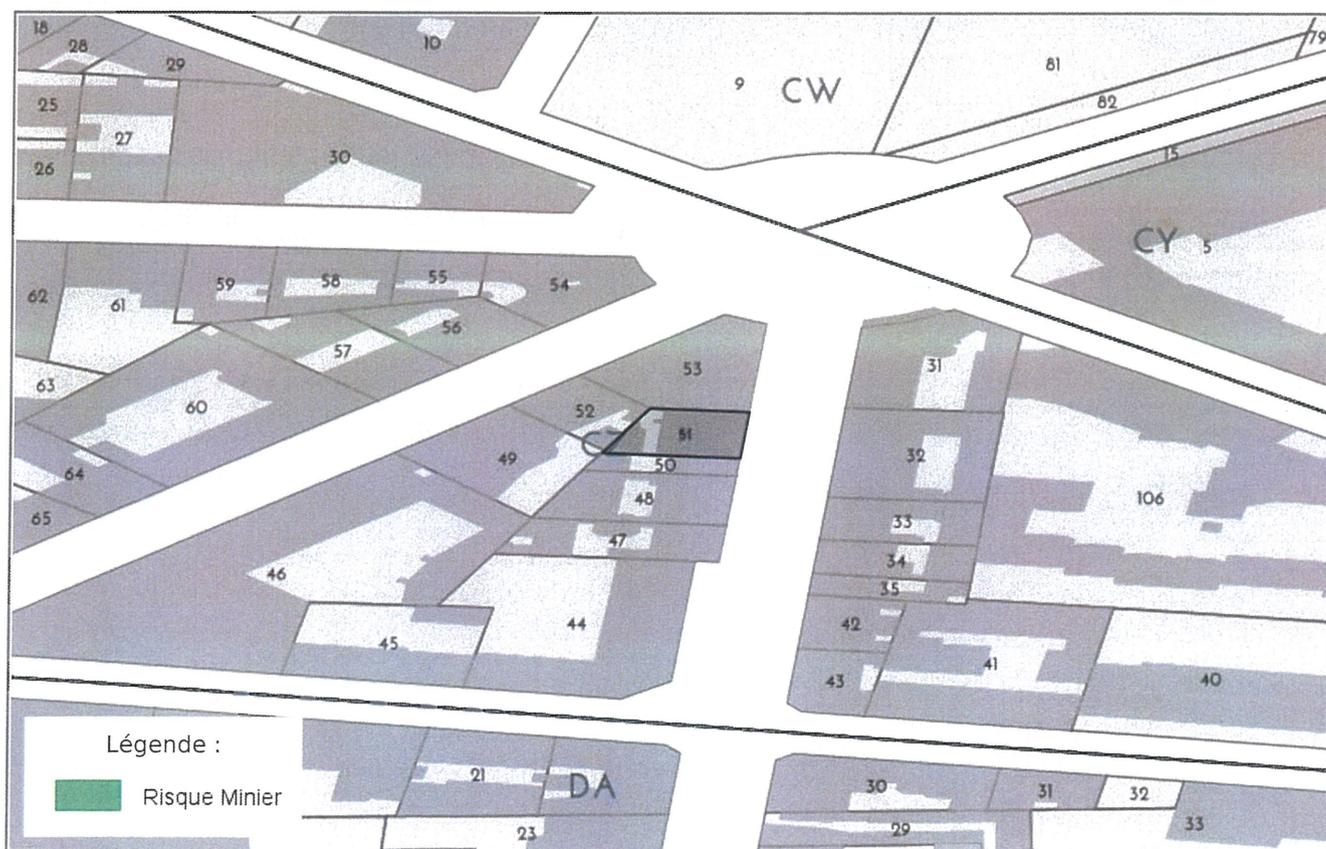


ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

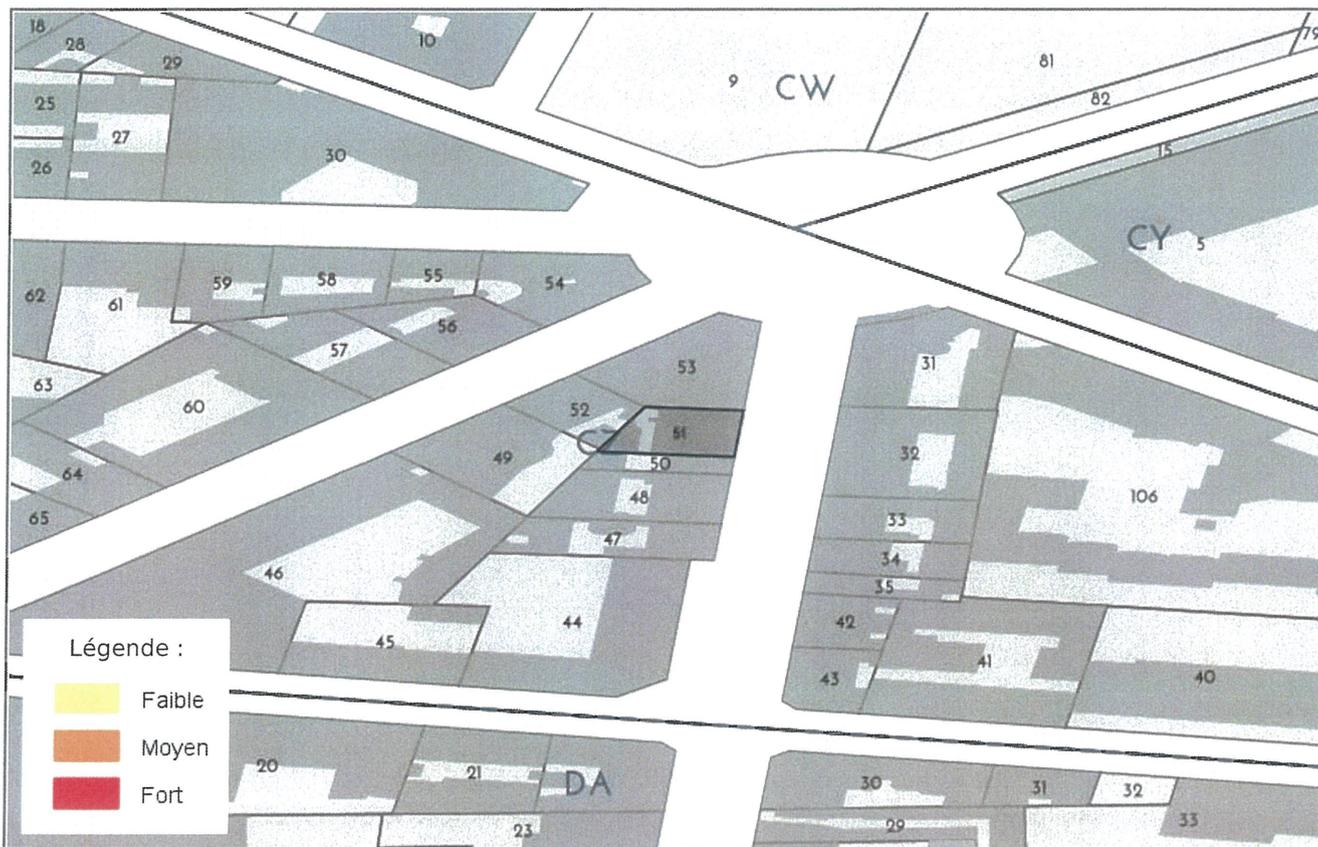


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)

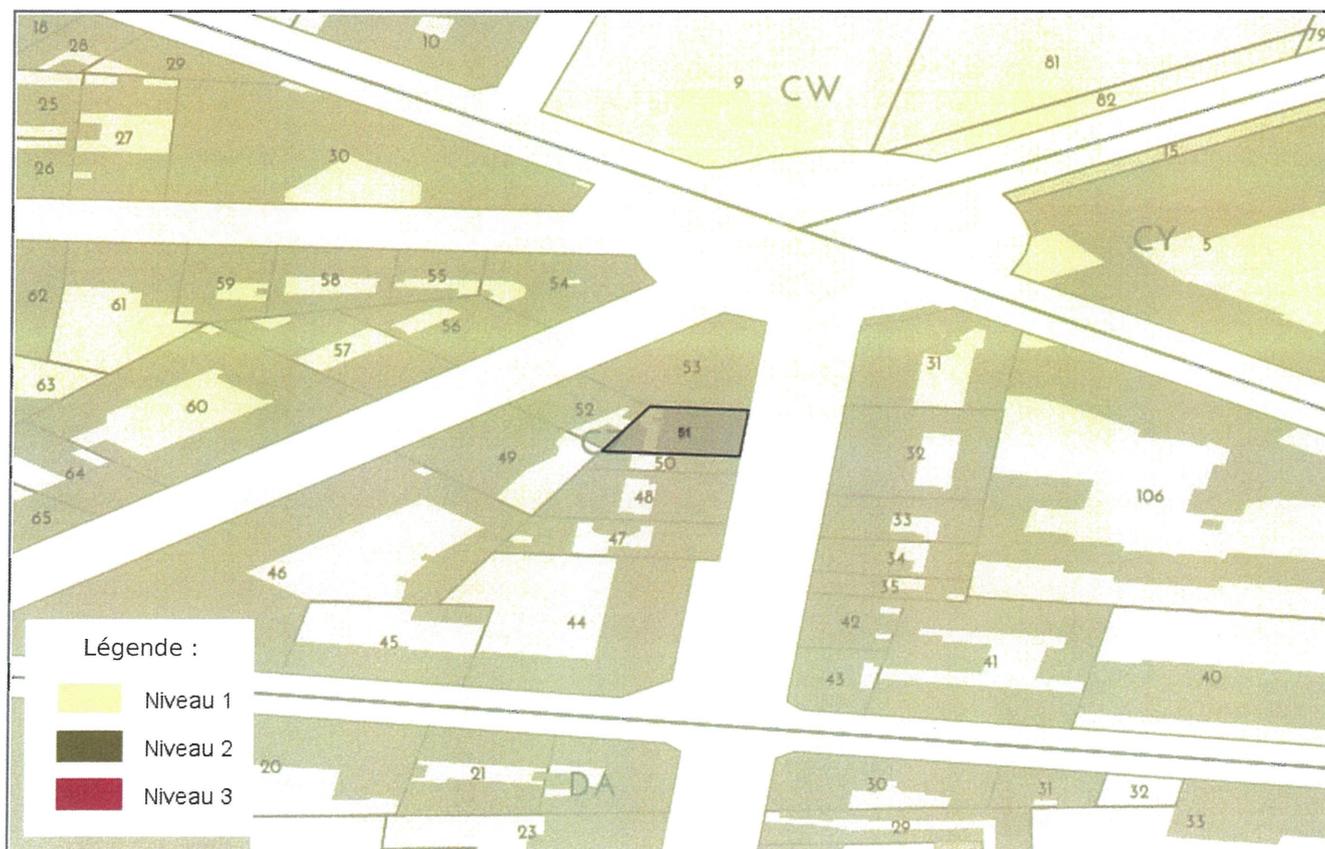


ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON

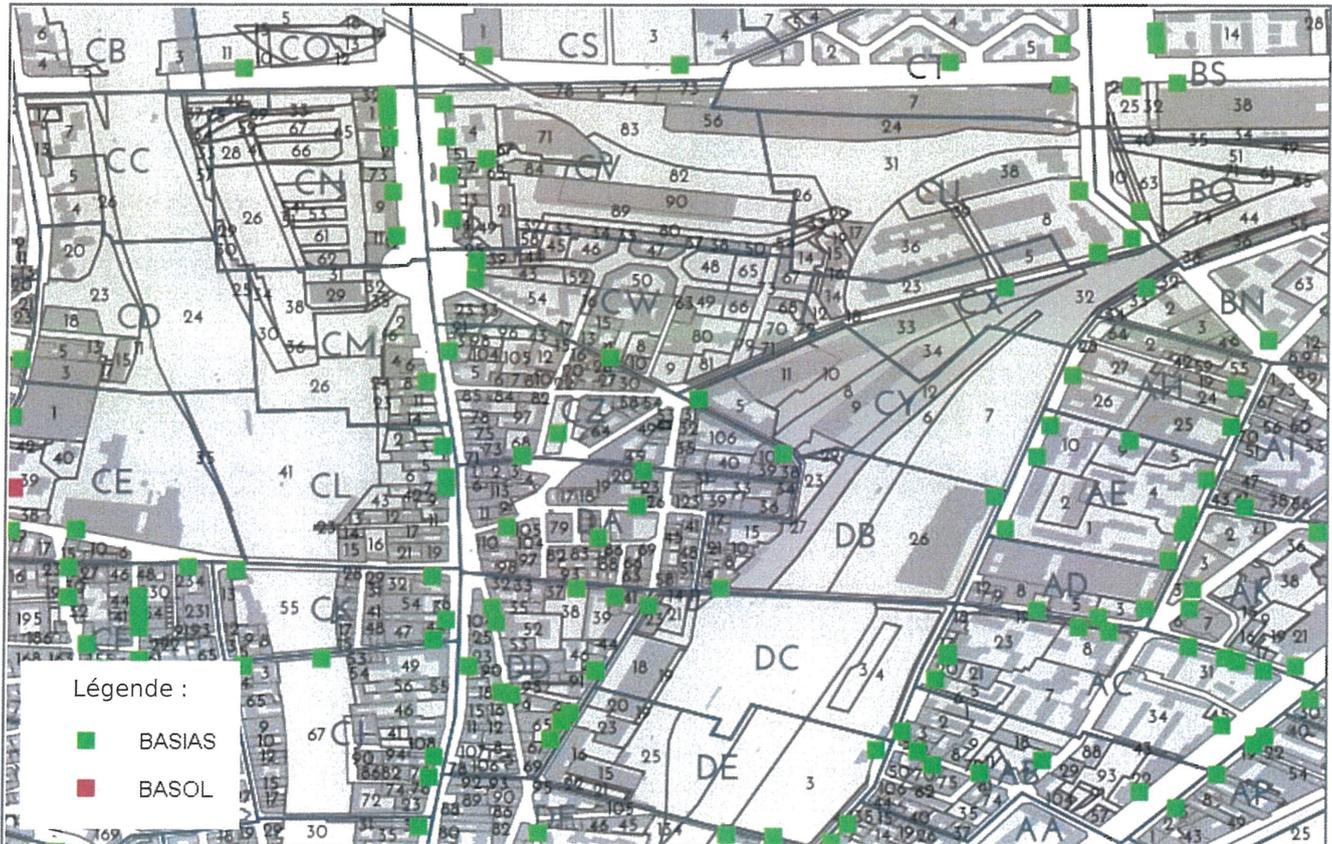


ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

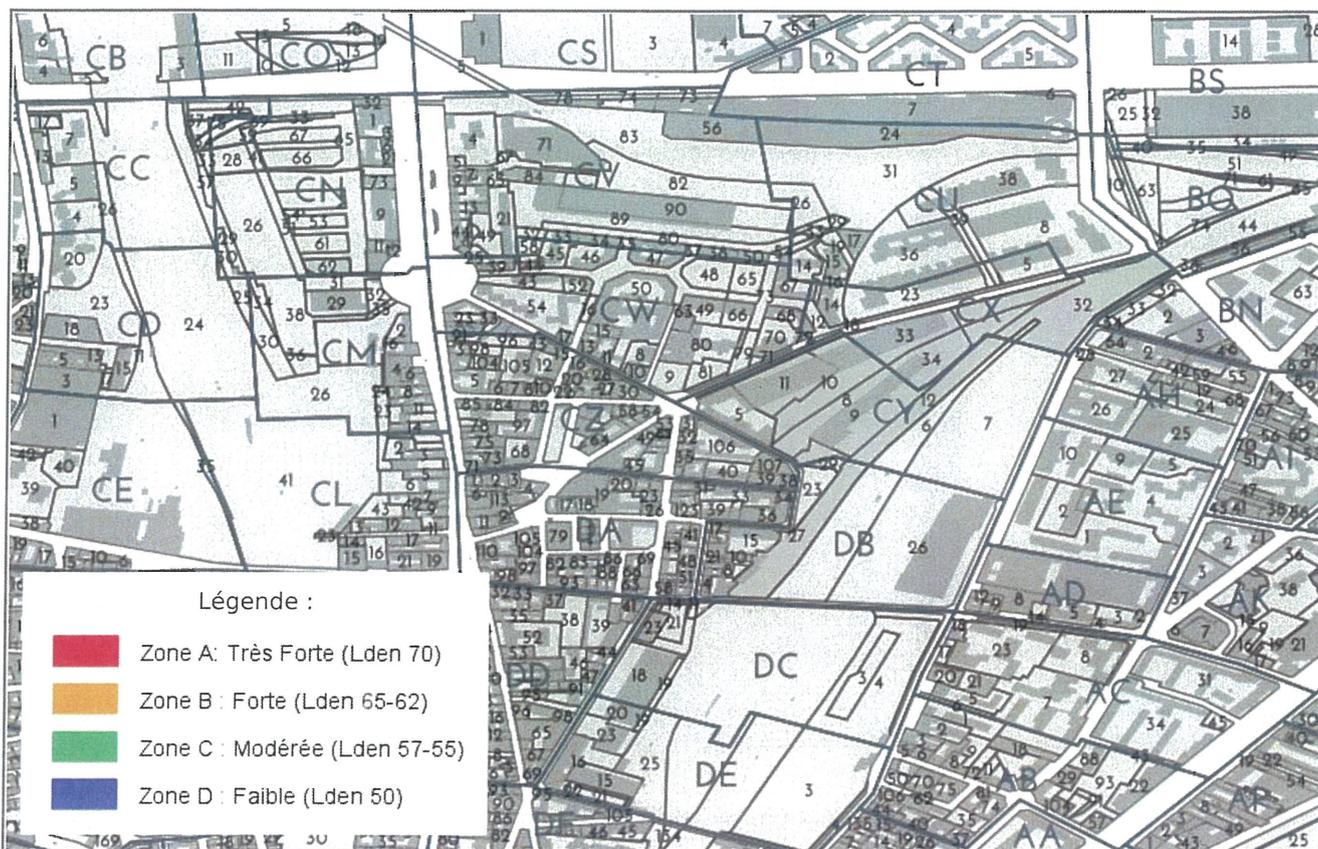


CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

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

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
IDF7506148	garage g.m, garage, 2 place hebert paris-18e arrondissement (75118)	62 mètres
IDF7504268	franklin france, , 19 rue marc seguin paris-18e arrondissement (75118)	91 mètres
IDF7507549	eau de paris, , 6 rue madone paris-18e arrondissement (75118)	136 mètres
IDF7502310	appert freres, usine de verre et cristal, 8 rue boucry paris-18e arrondissement (75118)	147 mètres
IDF7506959	tour boucry-cabinet cressassur syndic de copropriete, , 8 rue boucry paris-18e arrondissement (75118)	147 mètres
IDF7506308	la sabliere, , 17 rue cugnot paris-18e arrondissement (75118)	148 mètres
IDF7506783	deguedre, , 28 rue torcy paris-18e arrondissement (75118)	154 mètres
IDF7502300	impression et papeterie (sté centrale de), imprimerie, 34 rue marc seguin paris-18e arrondissement (75118)	187 mètres
IDF7509421	sté centrale d' impression et papeterie, imprimerie, typographie, 34 rue marc séguin paris-18e arrondissement (75118)	187 mètres
IDF7503492	pressing louisiane, , 1 rue louisiane paris-18e arrondissement (75118)	227 mètres
IDF7505978	pressing torcy, , 35 rue torcy paris-18e arrondissement (75118)	272 mètres
IDF7503570	societe m.a.r., , 29 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	278 mètres
IDF7507142	sodigaz, , 21 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	288 mètres
IDF7504103	roussamer automobiles, , 19 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	295 mètres
IDF7509398	denamps et fils, imprimerie, typographie, 50 bis rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	303 mètres
IDF7509397	guillaume, imprimerie, typographie, 41 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	306 mètres
IDF7503097	depot villette / sncf, , 72 rue riquet paris-18e arrondissement (75118)	310 mètres
IDF7501294	marcou l. et e. bonnin (anc. maison albert renault), ex marcou l. (maison albert renault), ex renault albert succ. de dauvillier, martin sabon et a. renault, ex dauvillier ch., fabrique de voitures, atelier de charronnerie, 73 rue riquet paris-18e arrondissement (75118)	323 mètres
IDF7505866	sci criquet, , 69 rue riquet paris-18e arrondissement (75118)	325 mètres
IDF7501292	cie des chemins de fer de l'est (ateliers de la), s.n.c.f. dépôt de la villette, ateliers pour matériels ferroviaires, locomotives à vapeur puis électriques, 22 rue pajol paris-18e arrondissement (75118)	337 mètres
IDF7505741	h.l.m la sabliere, , 70 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	362 mètres
IDF7506421	sernam-cdl paris evangile, , 72 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	388 mètres
IDF7503381	societe techniques modernes applications, , 1 rue ordener paris-18e arrondissement (75118)	401 mètres
IDF7504228	carrosserie desaire, , 94 rue philippe de girard paris-18e arrondissement (75118)	401 mètres
IDF7505356	tafanel sa, , 105 rue aubervilliers paris-18e arrondissement (75118)	417 mètres
IDF7509428	haymann, imprimerie, typographie, 90 rue philippe de girard paris-18e arrondissement (75118)	423 mètres
IDF7503497	dormoy auto carrosserie taieb, , 65 rue marx dormoy paris-18e arrondissement (75118)	451 mètres
IDF7507129	james thierree (ex- s f r), , 41 rue pajol paris-18e arrondissement (75118)	465 mètres
IDF7505897	station service elf, , 80 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	469 mètres
IDF7506008	snfc entrepots, , 54 rue evangile paris-18e arrondissement (75118)	482 mètres
IDF7509370	lithoprint, imprimerie, lithographie, 65 rue chapelle paris-18e arrondissement (75118)	487 mètres
IDF7509407	le progrès typographique, imprimerie, typographie, 2 rue doudeauville paris-18e arrondissement (75118)	490 mètres

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

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

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

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		

ABC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@abcjustice.com



Préfecture : Paris
Commune : PARIS 18

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

83 Rue Pajol
75018 PARIS 18

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et coulées de boue	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



ARS Diagnostics

Résumé de l'expertise n° 22_1359

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **83 rue Pajol (5)**

Commune : **75018 PARIS 18**

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

Etage 1 Lot numéro 5,

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	DPE	
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 25,26 m ² Surface au sol totale : 25,26 m ²

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com



Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 22_1359
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 31/01/2022

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : ...**Paris**
 Adresse :**83 rue Pajol (5)**
 Commune :**75018 PARIS 18**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1 Lot numéro 5,

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
Syndicat des copropriétaire sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion
83 rue Pajol
75018 PARIS 18

Propriétaire :
Syndicat des copropriétaire sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion
83 rue Pajol
75018 PARIS 18

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>

L'occupant est : **Le propriétaire**

Nom de l'occupant, si différent du propriétaire

Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans

NON	Nombre total :
	Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	ATTUIL ruben
N° de certificat de certification	C2021-SE06-038. 02/08/2021
Nom de l'organisme de certification	WI.CERT
Organisme d'assurance professionnelle	CONDORCET
N° de contrat d'assurance	86517808
Date de validité :	

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	XCd9.06 / RTV1335-10
Nature du radionucléide	Cadmium 109
Date du dernier chargement de la source	09/11/2017
Activité à cette date et durée de vie de la source	

ABC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@abcjustice.com

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	33	12	21	0	0	0
%	100	36 %	64 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par ATTUIL ruben le 31/01/2022 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

Sommaire

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

Nombre de pages de rapport : 12**Liste des documents annexes :**

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

Nombre de pages d'annexes : 2

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

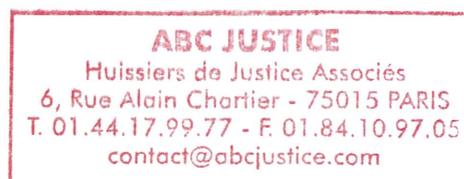
Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	XCd9.06	
N° de série de l'appareil	RTV1335-10	
Nature du radionucléide	Cadmium 109	
Date du dernier chargement de la source	09/11/2017	Activité à cette date et durée de vie :
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° T940869	Nom du titulaire/signataire Attuil Ruben
	Date d'autorisation/de déclaration	Date de fin de validité (si applicable)
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	Attuil Ruben	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	Ruben Attuil	

Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	31/01/2022	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	44	31/01/2022	1 (+/- 0,1)

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

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



2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	83 rue Pajol (5) 75018 PARIS 18
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Etage 1 Lot numéro 5,
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol - Cabinet DM Gestion 83 rue Pajol 75018 PARIS 18
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	31/01/2022
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités
Sejour/Cuisine,

**Salle d'eau,
Chambre**

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



3. Méthodologie employée

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

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

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

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

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

3.2 Stratégie de mesurage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.04
contact@abcjustice.com

4. Présentation des résultats

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

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

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

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

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

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

	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Sejour/Cuisine	13	4 (31 %)	9 (69 %)	-	-	-
Salle d'eau	7	4 (57 %)	3 (43 %)	-	-	-
Chambre	13	4 (31 %)	9 (69 %)	-	-	-
TOTAL	33	12 (36 %)	21 (64 %)	-	-	-

Sejour/Cuisine

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,51		0	
3					partie haute (> 1m)	0,45			
4	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,21		0	
5					partie haute (> 1m)	0,48			
6	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,56		0	
7					partie haute (> 1m)	0,41			
8	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,31		0	
9					partie haute (> 1m)	0,3			
10		Plafond	plâtre	peinture	mesure 1	0,54		0	
11					mesure 2	0,07			
12		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	0,34		0	
13					mesure 2	0,53			
-		Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissier Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissier Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
14		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,07		0	
15					partie haute (> 1m)	0,36			
16		Huissier Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,34		0	
17					partie haute (> 1m)	0,04			
18		Volet	Bois	Peinture	partie basse	0,47		0	
19					partie haute	0,22			

Salle d'eau

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
20		Plafond	plâtre	peinture	mesure 1	0,33		0	
21					mesure 2	0,55			
22		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,09		0	
23					partie haute (> 1m)	0,38			
24		Huissier Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,35		0	
25					partie haute (> 1m)	0,22			

Chambre

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

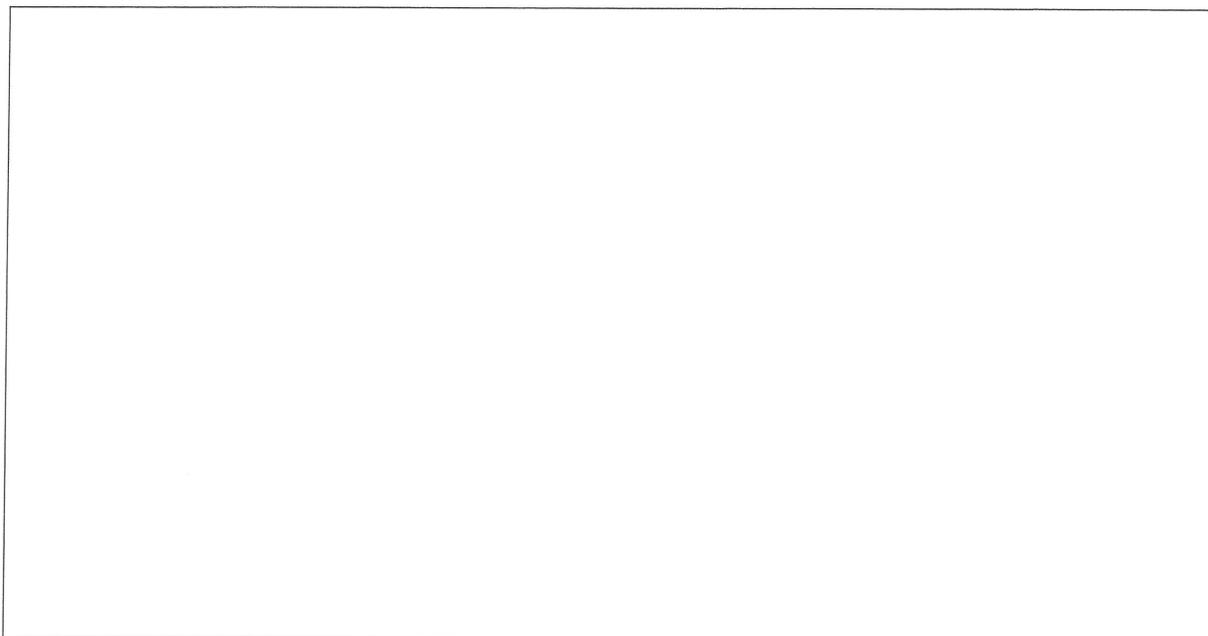
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
26	A	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,53		0	
27					partie haute (> 1m)	0,09			
28	B	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,21		0	
29					partie haute (> 1m)	0,15			
30	C	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,13		0	
31					partie haute (> 1m)	0,4			
32	D	Mur	plâtre	peinture	partie basse (< 1m)	0,1		0	
33					partie haute (> 1m)	0,55			
34		Plafond	plâtre	peinture	mesure 1	0,24		0	
35					mesure 2	0,22			
36		Plinthes	bois	peinture	mesure 1	0,4		0	
37					mesure 2	0,24			
-		Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissier Fenêtre intérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huissier Fenêtre extérieure	pvc		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
38		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
39					partie haute (> 1m)	0,52			
40		Huissier Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,13		0	
41					partie haute (> 1m)	0,5			
42		Volet	Bois	Peinture	partie basse	0,57		0	
43					partie haute	0,54			

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

ABC JUSTICE
 Huissiers de Justice Associés
 6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
 T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
 contact@abcjustice.com

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

Localisation des mesures sur croquis de repérage



6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	33	12	21	0	0	0
%	100	36 %	64 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

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

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

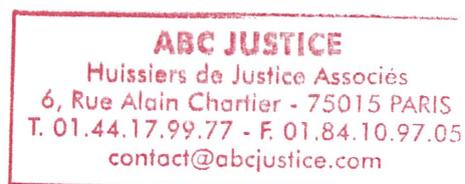
6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la



construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

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

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

Situations de risque de saturnisme infantile

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

Situations de dégradation de bâti

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

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

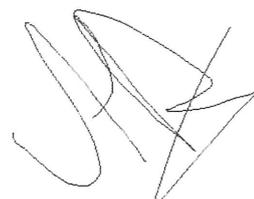
En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à **PARIS 18**, le **31/01/2022**

Par : **ATTUIL ruben**

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

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

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

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

Article L1334-9 :

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

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

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

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

Code de la construction et de l'habitat :

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

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

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

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

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

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
6, Rue Alain Chartier - 75015 PARIS
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05
contact@abcjustice.com

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

COURRIER ARRIVÉ
Le 17 FEV. 2022
saisies immobilières

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le _____ février,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L 94

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter l'ARTICLE SEPT SERVITUDES, il est ci-après donné copie du document d'urbanisme délivré le 1^{er} novembre 2021 par l'autorité administrative compétente.

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

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

DEMANDE DE NOTICE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **01/11/2021**

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

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

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/20211101118330165>

PARCELLE ET ADRESSE(S)

PARCELLE

Arrondissement : 18

Section cadastrale : CZ

Numéro de parcelle : 51

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

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

Adresse(s) complète(s) de la parcelle

Alignement(s)

083 RUE PAJOL

Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

- DPU "simple" DPU "renforcé"

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

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

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

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

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

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

- Zone d'Aménagement Concerté
 Plan d'Aménagement d'Ensemble Secteur de sursis à statuer
 Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière Périmètre de Projet Urbain Partenarial
 Zone de surveillance et de lutte contre les termites Zone à risque d'exposition au plomb
 Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots Périmètre de convention de rénovation urbaine
 Secteur d'Information sur les Sols Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

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

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

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://pluenligne.paris.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § I

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale (UG) | <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte (UV) | <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière (ZNF) |

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi | | |
| <input type="checkbox"/> Secteur de dispositions particulières | | |
| <input type="checkbox"/> Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global | | |
| <input type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection renforcée du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection particulière de l'artisanat |
| <input type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social | <input checked="" type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social | |
| <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie | <input type="checkbox"/> Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' | |

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social | |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public | <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

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

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

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

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

Cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- Secteur de mise en valeur du végétal
- Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- Espace vert protégé
- Espace boisé classé
- Espace libre protégé
- Espace libre à végétaliser
- Espace à libérer

STATIONNEMENT

Cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- Plafonnement des hauteurs : 25.0 m sans préjudice des autres dispositions
- Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- Voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1)
- Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

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

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

COURRIER ARRIVÉ

Le 17 FEV. 2022

saisies immobilières

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le _____ février,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le
Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79
58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- carnet d'entretien de l'immeuble ;
- dossier technique amiante du 23 février 1999.

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



ADMINISTRATEUR DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETE

Carnet d'entretien

Immeuble :
83 RUE PAJOL
75018 PARIS

Dans le cadre de la loi SRU n°2000-1208 du 13/12/2000, art. 78 et 79
Décret n°2001-477 du 30/05/2001

22 rue Léon Frot – 75011 Paris
Tél. : 01.55.28.02.40 Fax : 01.55.28.02.46
E-mail : info@cabinetdmgestion.fr
SAS DM GESTION au capital de 20.000 € - RCS 750 133 373
Carte professionnelle N° G5966 - Garantie financière et assurance RCP :
Compagnie Européenne de Garanties et Caution – SOCAMAB
128 rue de la Boétie - 75008 Paris

1- Informations générales :

Immeuble :

Code : 0300083
Nom : 83 RUE PAJOL
Adresse : 75018 PARIS
N° Registre : AC3488210
Responsable : DAMIEN
Comptable :

Code d'accès :

Coordonnées bancaires : FR7640978000855049386000125

Dernier arrêté de comptes : 31/12/2020
Mois de clôture : Décembre

Avance de trésorerie : 2800.00 €
Avance pour travaux : -0.00 €
Autres avances : -0.00 €
Fonds ALUR : 1875.00 €

Fréquence des appels de fonds : 3 mois

Budget : 30000.00 €
Montant engagement Syndic : 800.00 €
Montant engagement Conseil Syndical : 3500.00 €
Mise en concurrence : 3500.00 €
Découvert bancaire autorisé :

Syndic en exercice :

Syndic : CABINET DM GESTION
Adresse : 22 RUE LEON FROT
75011 PARIS

Téléphone : TEL : 01 55 28 02 40
Fax :

N° de mandat :
Nomination : 04/05/2017
Renouvellement : 04/03/2021
Durée du mandat : 13 mois

Garantie Financière :

N° Adhérent : 25733
Adresse : CEGC
128 RUE DE LA BOETIE
75378 PARIS
Téléphone : 0144438787
Fax :

Assurance Professionnelle :

N° Police : AL591311
Adresse : GENERALI
7 BD HAUSSMAN
75009 PARIS
Téléphone :
Fax :

Règlement de copropriété :

Adaptation SRU :

Syndicat principal :

Date de construction de l'immeuble :

Nombre de syndicats secondaires :

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de cages d'escaliers : 2

Nombre de niveaux : 6

Nombre de lots principaux : 21

Nombre de lots secondaires : 16

Date Modifications
11/09/1956 REGLEMENT DE COPROPRIETE

Notaire
Me CHAMPETIER DE RIBES
notaire à PARIS

Assemblées générales :

Dernière assemblée générale : 04/03/2021

Prochaine assemblée générale :

2- Assurances de l'immeuble :

Multi-risques

Compagnie : SMA
Courtier : CABINET ALAIN JOURDAN
N° Police : H46708E 8251000/002124678
Date de police : 01/01/2021
Téléphone : 02.33.82.23.30
Préavis :
Date échéance : 01/01/2000

Observations :

PROTECTION JURIDIQUE

Compagnie :	CFDP	Téléphone :	01 47 27 07 07
Courtier :	ASSUR COPRO	Préavis :	
N° Police :	91ZAL663	Date échéance :	31/12/2000
Date de police :	08/04/2019		
Observations :			

3- Conseil Syndical :

Copropriétaire	Type	Nom	Tél. Bureau	Fax	Tél. Domicile	Portable
030008300020	MCS	MR ATTIAS PATRICK				06 09 96 45 97
030008300110	MCS	MME VALET				07 83 60 17 48
030008300170	MCS	SCI PYRAMIDE				

4- Autorisations votées en Assemblée Générale concernant le bâti et les équipements :

Date	N° de résolution	Nature de l'autorisation
06/06/2019	22	Ravalement des courettes
06/06/2019	28	Refection cage d'escalier

5- Informations architecture :

Informations sur la construction :

Date de construction :		Surface développée :	
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de cages d'escaliers :	2
Nombre de niveaux :	6	Type immeuble :	
DAT :			
Conformité :			
Mise en péril :			
Expropriation :			

Diagnostics / Risques :

Diagnostic Technique Amiante :		Diagnostic :	
Flocage amiante :		Diagnostic :	
Faux plafonds :		Diagnostic :	
Etat parasitaire :		Diagnostic :	
Saturnisme :		Diagnostic :	

Mesures d'urgence :
Autres Risques Sanitaires :

6- Natures d'ouvrage et d'équipement :

Aucune Nature d'ouvrage.

7- Employés d'immeuble :

Aucun employé d'immeuble

8- Plans / images / photos :

9- Intervenants / contrats d'entretien :

Aucun intervenant.

10- Litiges / procédures :

Aucun litige.

11- Prêts :

Aucun prêt.

12- Travaux votés :

Pas de travaux votés en assemblée générale.

13- Travaux :

Pas de travaux en cours.

Nomination d'un architecte/ maitre d'œuvre afin de réaliser une etude globale pour intégrer le programme de l'OHAD (subventions de la Mairie de Paris)

ATTESTATION

Je soussigné Guillaume HEDIN, agissant en qualité d'Ingénieur Expert pour le Cabinet C.D.B., sis 7, avenue du Général Leclerc 91800 BRUNOY, certifie par la présente que les locaux de la Résidence :

**83, Rue Pajol
75018 PARIS**

Ont bien fait l'objet d'un Diagnostic de recherche d'Amiante dans le cadre des décrets n° 96-97 du 7 février 1996, et 97-855 du 12 Septembre 1997, pour l'ensemble de ses locaux communs,

et,

Après prélèvements et analyses des matériaux suspects, la conclusion de notre contrôle est la suivante :

ABSENCE D'AMIANTE

Le détail de notre intervention et des prélèvements réalisés est décrit sur notre rapport, transmis au Cabinet LA FONCIERE LELIEVRE, 61 boulevard de Vaugirard - 75015 PARIS.

Fait à BRUNOY le 23 février 1999.

Pour le Cabinet C.D.B.
Guillaume HEDIN



C
o
n
s
e
i
l

D
i
a
g
n
o
s
t
i
c

B
â
t
i
m
e
n
t

CDB

Brunoy le 22 février 1999

DIAGNOSTIC DE LOCAUX EN VUE DE LA
RECHERCHE DE CALORIFUGEAGES,
FLOCAGES, ET FAUX PLAFONDS, ET DE
LEUR EVALUATION EN APPLICATION
DES DECRETS N° 96-97 ET 97-855.

Concernant la résidence

**83, rue Pajol
75018 PARIS**

**RAPPORT DE
MISSION**

A la demande du Cabinet

**LA FONCIERE LELIEVRE
61, boulevard de Vaugirard
75015 PARIS**

S O M M A I R E

1° DESCRIPTIF DE LA MISSION (page 3)

2° DESCRIPTIF DES LOCAUX VISITES (pages 4 à 5)

3° RESULTATS (SANS OBJET)

4° CONCLUSIONS (page 6)

A N N E X E S

1° DETAIL DES LOCAUX VISITES

**2° FICHE DE RENSEIGNEMENT RELATIF AU PRELEVEMENT DE
REVELLEMENTS FIBREUX
*SANS OBJET***

**3° GRILLES D'EVALUATION DES FLOCAGES ET CALORIFUGES
*SANS OBJET***

**4° DEFINITION DES DIFFERENTES TERMINOLOGIES
*SANS OBJET***

**5° RAPPEL DES OBLIGATIONS CONCERNANT LE STOCKAGE DES
DECHETS
*SANS OBJET***

**6° PLANS DE SITUATION ET PHOTOS DES PRELEVEMENTS
REALISES
*SANS OBJET***

**7° RAPPORT DU LABORATOIRE
*SANS OBJET***

I - OBJET DE L'EXAMEN

En application des **décrets n° 96-97 et 97-855**, le Cabinet C.D.B. a été chargé par la FONCIERE LELIEVRE, 61, boulevard de Vaugirard à PARIS 75015, de réaliser un diagnostic des parties communes pour y identifier l'ensemble des locaux floqués, calorifugés et faux plafonds, de la résidence sise 183, rue Pajol à PARIS 75018, afin de déterminer la présence éventuelle d'amiante dans les matériaux examinés et de définir l'attitude à adopter en cas de présence avérée.

L'examen réalisé se décompose comme suit :

- Visite des locaux,
- Détermination de l'état des matériaux de flochage, de calorifugeage, de faux plafonds et autres matériaux,
- Echantillonnage des matériaux suspects, en vue de déterminer si il s'agit d'Amiante, par microscopie optique en lumière polarisée et analysée

Suite à cette première phase, si les matériaux sont de l'amiante et en fonction de la cotation de la grille d'évaluation effectuée par nos soins, Il sera défini pour chaque local:

- Soit un contrôle périodique si le matériau est jugé stable (tous les 3 ans).
- Soit une nécessité de travaux si le matériau est considéré comme fortement dégradé
- Soit un contrôle complémentaire en cas de doute sur le niveau de dégradation, par comptage des fibres contenues dans l'atmosphère des locaux concernés.

Pour tous les autres matériaux non soumis aux **décrets n° 96-97 et 97-855** pour lesquels vous nous demanderiez d'effectuer l'inventaire ainsi que des prélèvements, les résultats de ces analyses seraient également joints en annexe.

Ce rapport a pour objet de vous faire part de nos résultats et conclusions consécutivement à cette démarche.

II - DESCRIPTIF DES LOCAUX ET ZONES EXAMINES

- Locaux concernés : Les parties communes de la copropriété, à savoir : les halls, les cages d'escaliers, les couloirs des caves et les W.C. sur cour.
- Date de réalisation du diagnostic : 11 février 1999
- Délégué du maître d'ouvrage : **Madame LEFRANC.**
- Intervenant du Cabinet C.D.B. : **M. HEDIN**
- Date de la construction : **1900 environ**
- Dossier techniques de construction et travaux éventuels : NON COMMUNIQUES
- Pièces justificatives de flochage ou calorifugeages à base d'amiante : NON COMMUNIQUEES
- Locaux ou zones du site présentant une potentialité de présence d'amiante dans les matériaux les constituants : Lors de la visite sur site des locaux, notre expert a retenu les halls, les cages d'escaliers, les couloirs des caves et les W.C. sur cour pour son contrôle.

Le règlement de copropriété définissant les parties communes ne nous ayant pas été communiqué, aucune autre zone de potentialité de présence d'Amiante n'a été décelé au cours de notre visite.

DETAIL DE LA VISITE

HALL RUE – CAGE D’ESCALIER RUE – PALIERS RUE – COULOIRS DES
CAVES RUE – HALL COUR – CAGE D’ESCALIER COUR – PALIERS COUR –
W.C. SUR COUR :

Aucune présence de flochage, calorifugeage ou faux plafond suspect détectée.

La liste de l’ensemble des locaux visités et examinés est décrite en annexe 1.

Les résultats éventuels de nos investigations sont spécifiés dans
les documents annexes, ainsi que les rapports d’analyses
réalisées par la laboratoire FIBRECOUNT.

Toute zone ou local, non indiquée dans cette liste, car étant non accessible, non visitable lors de notre examen, est exclue de la présente étude.
Les matériaux mis à jour lors d’une déstructuration partielle ou totale de zone, postérieure à notre diagnostic, sont également exclus.

III - RESULTATS OBTENUS

■ SANS OBJET

IV. CONCLUSIONS

Au titre des décrets 96-97, et 97-855,
Les copropriétaires n'ont aucun travaux à envisager.

Fait et rédigé à BRUNOY le 22 FEVRIER 1999

Le Cabinet C.D.B.**OBSERVATION :**

Le Cabinet C.D.B. remarque lors de son contrôle la présence de matériaux hors décrets 96-97 et 97-855, susceptibles de contenir de l'amiante, et notamment :

- **SANS OBJET.**

*Conformément au décret 96-98, relatif à la protection des travailleurs, et lors d'interventions ponctuelles ou totales à venir, les copropriétaires **auront obligation** de faire analyser ces matériaux.*

RAPPEL

Il est recommandé, si nécessaire, à tout propriétaire de conserver les rapports successifs d'évaluation de l'état des matériaux.



Couloir des caves bâtiment rue

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le _____ février,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près
le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01
73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie :

- de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes
d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 11 septembre 1956, déposé au
rang des minutes de Me CHAMPETIER de RIBES, notaire à PARIS, aux
termes d'un acte en date du 11 septembre 1956, publié au 10EME bureau des
hypothèques de PARIS, le 31 octobre 1956, volume 2498 numéro 22 ;

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

COURR. 2022
Le 17 FEV. 2022
saisies immo. n. 1003

IMMEUBLE : 83, rue Pajol 75018 = P A R I S

1/2

R E G L E M E N T

D E

C O = P R O P R I E T E

LES SOUSSIGNES :

en vue de la division par fraction de l'immeuble, sis 83 rue Pajol, PARIS (18eme) ont établi le règlement de Co-Propriété qui va suivre, dans le but de déterminer, conformément aux dispositions de la loi du 28 JUIN 1938, les droits tant en jouissance qu'en propriété, les charges, les obligations et les rapports des co-propriétaires.

Le règlement d'ont s'agit sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'un ou de plusieurs lots dudit immeuble. Une expédition en sera transcrite au Bureau des Hypothèques de la Seine.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots de l'immeuble, il sera fait mention dudit règlement. Les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile avec attribution de juridiction dans le Département de la Seine, à défaut, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble faisant l'objet dudit règlement.

- TITRE PREMIER -

- Désignation de l'immeuble -

Un immeuble sis à PARIS (18eme), 83 rue Pajol, composé d'un premier corps de bâtiment en façade sur la rue, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, et d'un deuxième corps de bâtiment sur cour de deux étages.

Ainsi au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances et tous immeubles par destination qui peuvent en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

- TITRE DEUXIEME -

- Division de l'immeuble -

BATIMENT sur COUR

Lot n° 1 - Boutique à gauche du vestibule d'entrée de l'immeuble, avec arrière boutique, cuisine et chambre sur cour, débarras et magasin à la suite (M^{me} BER)

Lot n° 2 - Boutique à droite du vestibule d'entrée de l'immeuble avec arrière boutique, cuisine sur cour.

Lot n° 3 - Rez-de-chaussée à droite / Une pièce sur cour.

- Lot n° 4 - 1er ETAGE gauche : Une entrée, deux pièces sur cour (M. MARQUANT)
- Lot n° 5 - 1er ETAGE face gauche . Entrée, Cuisine et deux pièces sur rue
- Lot n° 6 - 1er ETAGE face droite . Entrée, Cuisine et deux pièces sur rue. (Mme Vve DOYEN)
- Lot n° 7 - 1er ETAGE droite. Une entrée, deux pièces sur cour, cuisine. Débarras de la cour. (M. BOUVIER)
- Lot n° 8 - 2eme ETAGE gauche : Une entrée, deux pièces sur cour, cuisine. (Mme PERRIN)
- Lot n° 9 - 2eme ETAGE face gauche: Entrée, Cuisine et deux pièces sur rue. (Mme Vve COMONT)
- Lot n° 10 - 2eme ETAGE face droite. Entrée, Cuisine et deux pièces sur rue (M. UDO)
- Lot n° 11 - 2eme ETAGE droite. Entrée, deux pièces sur cour Cuisine (M. BER et Melle VIER)
- Lot n° 12 - 3eme ETAGE gauche : Entrée, deux pièces sur cour Cuisine. (M. TAIEB)
- Lot n° 13 - 3eme ETAGE face gauche. Une entrée, deux pièces sur rue, cuisine. (M. CHEVALIER)
- Lot n° 14 - 3eme ETAGE face droite: Une entrée, deux pièces sur rue, cuisine (M. HAVY)
- Lot n° 15 - 3eme ETAGE droite : Entrée, deux pièces sur cour Cuisine (M. LE START)
- Lot n° 16 - 4eme ETAGE gauche . Entrée, deux pièces sur cour, cuisine (M. TOUTIN)
- Lot n° 17 - 4eme ETAGE face gauche. Entrée, Deux pièces sur rue, cuisine (M. TRUPIN)
- Lot n° 18 - 4eme ETAGE face droite: Entrée, deux pièces sur rue, Cuisine (M. KOSTYLEFF)
- Lot n° 19 - 4eme ETAGE droite. Entrée, deux pièces sur cour, cuisine. (Mme COTTIN)

BATIMENT sur COUR

- Lot n° 20 - Rez-de-chaussée à gauche de l'escalier Débarras
- Lot n° 21 - 1er Etage. Cuisine et une pièce (M. MARIE)
- Lot n° 22 - 2eme Etage. Cuisine et une pièce (M. MARIE)
- Lot n° 23 - Cave n° 1 (M. MARQUANT)
- Lot n° 24 - Cave n° 2 (M. LE START)
- Lot n° 25 - Cave n° 3 (M. KOSTYLEFF)
- Lot n° 26 - Cave n° 4 (M. TRUPIN)

- Lot n° 27 - Cave n° 5 (M. UDO)
Lot n° 28 - Cave n° 6 (M. CHEVALIER)
Lot n° 29 - Cave n° 7 (M. PERRIN)
Lot n° 30 - Cave n° 8 (M. BER)
Lot n° 31 - Cave n° 9
Lot n° 32 - Cave n° II (Mme BER)
Lot n° 33 - Cave n° 12 (M. TOURIN)
Lot n° 34 - Cave n° 13 (M. NAVY)
Lot n° 35 - Cave n° 14 (Mme COTTIN)
Lot n° 36 - Cave n° 15 (M. TAIEB)
Lot n° 37 - Cave n° 16 (M. COMONT)

Observation faite qu'il a été établi un plan comprenant la division par appartement comme indiqué ci-dessus. Ce plan est demeuré ci-annexé après mention.

- TITRE TROISIEME -

R E G L E M E N T de C O - P R O P R I E T E

- CHAPITRE 1er -

DIVISION de l' IMMEUBLE en PARTIES COMMUNES et en PARTIES constituant une PROPRIETE EXCLUSIVE et PARTICULIERE.

L'immeuble sera divisé en parties communes et en parties qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque propriétaire.

Parties communes à tous les Co-propriétaires

Les parties communes comprennent :

La totalité du sol, c'est à dire les passages, cour et le sol des parties construites, tous les gros murs de façade, de pignon et de refend, la toiture, à l'exception des parties vitrées, toiture des tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble appartenant en propre et exclusivement aux co-propriétaires, dont l'entretien restera à la charge exclusive de chacun d'eux, les cloisons séparant les passages communs et autres dépendances des appartements qui seront communes mais non les simples cloisons situées à l'intérieur de chaque appartement ou logement.

Les têtes de cheminées, les ornements extérieurs des façades mais non compris les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des balcons et fenêtres, ni les persiennes et leurs accessoires.

Les vanalisations de gaz, d'eau, d'électricité, sauf cependant pour les parties se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux, en dépendant et affectés à usage exclusif, les tuyaux du tout à l'égout, ceux de l'écoulement des eaux pluviales, ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout sauf pour les parties à usage

exclusif et particulier de chaque appartement et leur raccordement sur l'installation générale.

Le vestibule d'entrée, le W.C. et le poste d'eau de la cour, les escaliers et les paliers ainsi que la descente des caves. La cave n° 10 renfermant le compteur d'eau les 4 W.C. et les 4 postes d'eau des étages.

Enfin d'une façon générale, toutes les parties qui ne seront pas affectées à usage exclusif de l'un des Copropriétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes selon les lois ou usages.

1° -	au propriétaire du	1er lot pour	125 millièmes	125/1.000
2° -	-	2em	89	89/1.000
3° -	-	3em	16	16/1.000
4° -	-	4em	43	43/1.000
5° -	-	5em	44	44/1.000
6° -	-	6em	44	44/1.000
7° -	-	7em	44	44/1.000
8° -	-	8em	43	43/1.000
9° -	-	9em	47	47/1.000
10° -	-	10em	47	47/1.000
11° -	-	11em	43	43/1.000
12° -	-	12em	43	43/1.000
13° -	-	13em	47	47/1.000
14° -	-	14em	47	47/1.000
15° -	-	15em	43	43/1.000
16° -	-	16em	39	39/1.000
17° -	-	17em	43	43/1.000
18° -	-	18em	43	43/1.000
19° -	-	19em	39	39/1.000
20° -	-	20em	8	8/1.000
21° -	-	21em	24	24/1.000
22° -	-	22em	24	24/1.000
23° -	-	23em	1	1/1.000
24° -	-	24em	1	1/1.000
25° -	-	25em	1	1/1.000
26° -	-	26em	1	1/1.000
27° -	-	27em	1	1/1.000
28° -	-	28em	1	1/1.000
29° -	-	29em	1	1/1.000
30° -	-	30em	1	1/1.000
31° -	-	31em	1	1/1.000
32° -	-	32em	1	1/1.000
33° -	-	33em	1	1/1.000
34° -	-	34em	1	1/1.000
35° -	-	35em	1	1/1.000
36° -	-	36em	1	1/1.000
37° -	-	37em	1	1/1.000

Total égal à l'entier 1.000/1.000

Par le fait même de la possession d'un des appartements, logements, boutiques, chambres et caves composant les lots ci-dessus, chaque intéressé sera propriétaire des parties communes dans les proportions qui viennent d'être indiquées.

SYNDIC - M. Henri Joseph François LELIEVRE est nommé SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

FRAIS DU PRESENT REGLEMENT - Ces frais sont fixés à 80 francs par millième.

Parties constituant une propriété exclusive et particulière

Chaque propriétaire aura la propriété exclusivement particulière des locaux compris dans son lot.

Cette propriété privative comprendra notamment : le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rues et sur cour avec leurs volets, persiennes et leur garde-corps, les portes palières (pour les persiennes, volets, fenêtre portes palières, aucune modification ne pourra être faite même par la peinture, qu'après décision de la majorité des co-propriétaires) toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les fourneaux évier et autres, les parties vitrées des portes, des fenêtres et châssis, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, l'encadrement et le dessous des cheminées et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur de l'appartement et des locaux qui en dépendent.

Les réparations entre les appartements et caves seront communes entre les propriétaires voisins.

- CHAPITRE II -

DROITS & OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

1°) Usage des parties communes

Les parties communes déterminées comme il est dit ci-dessus ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des membres de l'assemblée des propriétaires, ainsi qu'il sera expliqué au chapitre VIII.

Toutes les parties communes, notamment l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, couloirs, escaliers, et cours ne devront jamais être encombrées d'objets quelconques (voitures d'enfants, bicyclette et autres).

Les provisions de matière sales et encombrantes telles que bois, charbon, vin enfût, devront être effectués avant 10 Heures en hiver et 9 Heures en été. Les poubelles devront être descendues après 19 Heures.

Il ne pourra être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses ou insalubres.

Aucun crochet ou porte-manteau ne devra être placé sur les paliers.

Le lavage ou l'étendage du linge, de même que le battage des tapis sont interdits dans la cour.

Les tapis et habits ne pourront être battus qu'avant 9 Heures du matin et sur la cour de l'immeuble.

Toutes les dégradations causées aux choses communes par

le fait d'un propriétaire ou de son locataire, son personnel ou les personnes se rendant chez lui seront réparées entièrement aux frais du propriétaire de l'appartement, ou local.

2°) Usage des parties privées

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux ou appartements lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble étant spécifié que tout co-propriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés, en conséquence :

- Tout co-propriétaire pourra modifier, à ses seuls frais et comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou autre local, et leurs dépendances ; mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons persiennes, garde-corps des fenêtres devront garder leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement (pour aménagement intérieur) de gros murs ou de murs de refend, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du Syndic, de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter ces travaux. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui viendraient à se produire du fait desdits travaux.

- Les appartements, boutiques et autres locaux ne pourront en aucun cas être divisés.

- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs l'exercice d'une profession libérale y sera autorisée. Seules les boutiques situées au rez de chaussée seront affectées à usage commercial.

Chacun des propriétaires devra veiller à ne rien faire ou ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

Les animaux, même domestiques, sont interdits dans les appartements, seuls les chiens de petite taille seront tolérés et devront être portés à bras pour la montée des escaliers. Tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leur propriétaire.

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon dans les appartements ou étages. Les approvisionnements de combustibles et tous autres pourront être faits tous les jours sauf les dimanche et jours fériés.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres, les vases de fleurs même ; ceux qui seront placés sur les balcons devront reposer sur des dessous étanches en zinc ou en faïence propres à conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants.

.../...

- Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres sauf sur celles donnant sur la cour.

- Il ne pourra être secoué de tapis ou vêtements dans l'escalier, ils ne devront pas davantage être battus par les fenêtres de la rue ou de la cour, après 9 heures du matin.

Pendant les fortes gelées, chaque propriétaire devra prendre toutes les mesures pour éviter la gelée des conduites d'eau.

Toutes modifications apportées aux diverses installations ne pourront être effectuées sans le consentement de la majorité des membres de l'assemblée des co-propriétaires.

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires de l'appartement dont ils dépendent, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, toutes les peintures extérieures, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées sans le consentement des propriétaires.

Les fourneaux de cuisine et cheminée devront être ramonés aux frais du propriétaire aussi souvent que besoin aura au moins une fois par an. Interdiction expresse est faite d'employer des appareils de chauffage à combustion lente.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries et conduits de fumée, ainsi que tous les frais et accessoires seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans son appartement et dans l'immeuble par un feu de cheminée qui serait déclaré chez lui, tous les travaux de réparation et de construction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires, aux choses communes et, si besoin est, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.

Tout propriétaire n'occupant pas son appartement lui-même restera personnellement tenu à l'exécution des charges et conditions imposées par le présent règlement.

Aucune vente publique de meubles ou autres ne pourra avoir lieu dans un appartement.

- CHAPITRE III -

- Servitudes Reciproques -

Les conventions stipulées sous les deux articles du chapitre précédent et qui déterminent les droits et obligations réciproques des co-propriétaires, relativement aux choses de propriété commune ou privée, constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf l'application des articles

703 et 710 du Code Civil.

En conséquence et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

- CHAPITRE IV -

- CHARGES COMMUNES -

Les charges communes comprendront notamment les dépenses et frais suivants :

- Les impôts, contributions et toutes taxes auxquels sont et seront assujettis toutes les choses ou parties communes de l'immeuble

- Les frais de réparation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et leurs réparations d'entretien, à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminée, aux ornements extérieurs des façades, aux fenêtres, aux canalisations de gaz, d'eau d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égoût, à la cour, aux escaliers, au vestibule, à la descente des caves, aux couloirs, aux corridors, aux water-closets, communs du rez-de-chaussée, aux caves à la loge du concierge, à sa cave ;

Les frais de ravalement,

- Les salaires des employés des immeubles,

- Les frais d'éclairage de l'entrée, des vestibules, des cours, des corridors et couloirs des caves,

- Les frais d'abonnement à l'usage commun,,

- Les frais d'acquisition des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble,

- Les frais des divers compteurs à l'usage commun,

- L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, l'assurance contre les accidents.

Ces frais et dépenses seront supportés par les propriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits, dans la propriété commune, tels qu'ils ont été précisés au chapitre 1er, article 1er, du présent règlement.

Tout propriétaire qui aggraverait par son fait, les charges communes aurait à supporter seul les frais et dépenses qu'il aurait occasionnés.

- CHAPITRE V -

- Règlement des Charges -

Le règlement des frais et dépenses se fera trimestriellement en Janvier, Avril Juillet et Octobre de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser à titre de provision, entre les mains du Syndic, une somme égale autant de fois CENT FRANCS qu'il sera propriétaire de millièmes des choses communes afin de faire face aux dépenses courantes du premier trimestre. Cette provision sera renouvelée sur la justification des débours effectués par le Syndic.

Après mise en demeure, faite par le Syndic, au moyen d'une lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux de la Banque de France pour les avances sur titre augmenté de 2 % et sans jamais pouvoir

être inférieur à 5 %

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège immobilier portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie ensemble sur sa quote-part indivisible des parties de l'immeuble.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production, par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité, des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires, des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifié conforme par le représentant de la collectivité sera annexée à l'acte.

Le privilège immobilier sera inscrit sur le registre du conservateur des hypothèques de l'arrondissement, ou l'immeuble est situé de la manière indiquée par la loi en vertu de l'acte authentique.

Ce privilège prendra effet à compter de la date de l'acte authentique, à condition d'avoir été inscrit dans un délai de 60 jours à compter dudit acte.

Il ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre, le privilège immobilier, le paiement de la part contributive due même à titre d'avance par chacun des co-propriétaires est garanti au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles garnissant les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée, dans ce cas le privilège sera reporté sur les loyers dûs par le locataire, Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102, 1° du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des Créances.

- CHAPITRE VI -

- Administration de l'immeuble - Syndic -

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les co-propriétaires.

Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des Co-Propriétaires qui fixe la durée de ses fonctions et ses émoluments. Il peut être choisi parmi les propriétaires ou en dehors d'eux.

L'administration générale de l'immeuble et de maintien en bon état d'entretien des choses communes incombant au syndic qui peut s'adjoindre un employé pour la tenue des écritures...

tures et des différents registres.

Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter des chèques.

Il signe la correspondance, passe les commandes, certifie conforme les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge;

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés sous réserve d'approbation par l'Assemblée des Co-Propriétaires.

Il présente ses comptes trimestriellement à chaque co-propriétaire et lui réclame sa quote-part des dépenses.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, le syndic est tenu d'assurer :

- Le paiement des impôts et des taxes de toute nature afférents à l'immeubles,

- Le paiement, en temps utile, de toute prime d'assurances, les frais occasionnés par le service de l'immeuble, les cotisations aux assurances sociales, l'eau, gaz, électricité, à usage commun les réparations aux parties communes, l'entretien, et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensils nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les compteurs communs, etc...

Il engage les employés nécessaires au service de l'immeuble, traite avec les fournisseurs et les entrepreneurs de l'immeuble.

A l'égard des réparations d'entretien et de celles ayant un caractère d'urgence, le syndic a les pouvoirs les plus étendus pour y procéder dans les moindres délais, à charge par lui d'en rendre compte dès que possible, à l'assemblée des co-propriétaires.

En ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes, elles seront subordonnées à la décision de l'assemblée générale. Il en sera de même à l'égard de toutes les installations nouvelles n'ayant aucun caractère indispensable.

Les co-propriétaires pourront décider en assemblée générale, après rapport du Syndic, la constitution d'un fonds de prévoyance dont ils détermineront le montant et l'emploi.

Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de celui-ci.

A défaut par un co-propriétaire de régler sa quote-part des charges communes, le syndic a tous les pouvoirs pour poursuivre, contre le défaillant le recouvrement des sommes dues, ainsi que pour requérir l'inscription de tout privilège.

.../...

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues par l'article II de la loi du 28 Juin 1938 modifié par le décret du 29 Novembre 1939.

Le syndic représente le Syndicat des co-propriétaires vis à vis des tiers et de toutes administrations et il exerce toutes actions en justice, tant en demandant qu'en défendant.

- CHAPITRE VII -

- Assemblée des Co-propriétaires -

Les co-propriétaires de l'immeuble forment une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs.

Ils se réuniront lorsqu'ils seront convoqués par le Syndic au moins une fois au cours des six premiers mois de l'année.

Le syndic ne pourra se refuser à convoquer une assemblée si la demande en est faite par le quart au moins, des co-propriétaires.

Les convocations leur seront adressées par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou au domicile par eux élu au moins 15 Jours avant la date fixée pour la réunion, elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour et il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas. En cas d'urgence le délai sera réduit à cinq jours.

Les assemblées se tiendront à

chez le syndic ou en tout autre endroit par lui désigné. En cas d'indivision d'un appartement ou autre local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer une d'elles pour les représenter, faute par elle de se faire les convocations seront valablement adressées au domicile réel du propriétaire de l'appartement ou local en question.

Les co-propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire propriétaire lui même d'un appartement ou autre local.

Les Assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre des voix représentées sera au moins égal à la moitié plus une des voix. Si cette condition n'est pas remplie une seconde convocation sera faite dans un délai de quinzaine.

L'Assemblée délibérera alors valablement quelque soit le nombre de voix représentées mais la délibération ne pourra porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à la nomination, à la rémunération, à l'approbation des comptes et à la révocation du syndic, au choix de l'architecte de l'immeuble, à tout ce qu'il peut intéresser directement ou indirectement les choses communes en général toutes décisions autre que celles prévues au chapitre VIII seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires, présents

ou représentés qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes de choses communes.

En cas d'égalité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe ou figurera le co-propriétaire ayant le plus de millièmes dans l'immeuble.

Les décisions qui auront été régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux absents ou déssidents.

Elles seront notifiées à ces derniers par l'envoi sous pli recommandé d'une copie du procès verbal, certifié conforme par le syndic.

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès verbaux tenu par le Syndic.

Chaque procès verbal sera signé de tous les co-propriétaires présents ou des mandataires munis d'une procuration régulière, une copie certifiée conforme du procès verbal sera remise à ses frais à tout co-propriétaire qui en fera la demande.

En cas d'absence du syndic pour une cause quelconque les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un deux, pour remplacer ledit syndic à la réunion.

Les pouvoirs donnés par les co-propriétaires pour les représenter sont annexés au procès verbal de la réunion.

- CHAPITRE VIII -

- Modifications -

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le règlement seront tranchées conformément à la loi et aux usages.

Les co-propriétaires pourront compléter et modifier le règlement sous les réserves suivantes ;

a) les convocations devront être adressées par lettres recommandées au moins 20 jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées.

b) les décisions devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié des co-propriétaires et les trois quarts au moins des voix afférentes à la totalité des appartements ou autres locaux.

Les décisions relatives à des transformations ou modifications de gros oeuvre ou intéressant l'harmonie de la façade devront être prises à la double majorité prévue à l'alinéa précédent.

Les décisions ayant pour objet de modifier la répartition des charges ne pourront être prises qu'avec le consentement de l'unanimité des co-propriétaires supportant les charges dont la modification est demandée et qui seront présents ou représentés à la réunion à cet effet.

.../...

Les modifications qui seront effectuées sans le consentement unanime resteront sans effets à l'égard des co-propriétaires présents ou représentés qui n'y auront pas consenti.

Dans tous les cas ci-dessus, les convocations aux réunions devront être adressées par lettres recommandées avec accusé de réception au moins 20 Jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées. Une copie du procès verbal de la réunion sera déposé au rang des minutes du Maître

et elle sera transcrite au bureau des Hypothèques de

- CHAPITRE IX -

- Risques civils - Assurances -

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis des voisins incombera, en ce qui concerne les risques civils, à tous les copropriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune .

Toutefois, la responsabilité des risques dont s'agit demeurera, à la charge de celui des co-propriétaires qui aurait commis un fait à lui imputable.

L'assurance actuelle garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, celle garantissant le dégâts des eaux, celle contre les accidents causés au tiers seront continués par les soins du syndic avec toutes modifications reconnues nécessaires.

Chaque propriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions, le mobilier se trouvant dans l'appartement ou autre local ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant et il devra assurer en outre, pour les mêmes risques, en ce qui concerne le recours des voisins, le tout à une Compagnie notoirement solvable.

A la première réunion des co-propriétaires et ensuite à l'Assemblée Générale il sera décidé si les assurances sont faites à un titre suffisant . Elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les co-propriétaires et, à défaut, une décision sera prise par ces derniers à la majorité.

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

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence d'un co-propriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en faire effectuer le dépôt de Banque dans les conditions à déter-

miner par cette Assemblée/

Si le sinistre est partiel le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité dépasse le montant des frais de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée Générale des co-propriétaires n'en décide autrement.

Dans ces cas particuliers, l'assemblée devra être composée de co-propriétaires, possédant ou représentant les trois quarts des voix afférentes à la totalité des appartements ou autres locaux et au moins les trois quarts en nombre des propriétaires, les délibérations pour être valables devront être prises à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction le supplément sera à la charge des propriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune.

Il sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de règlement dans ledit délai.

Au cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci ou à ceux des Co-propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir leurs droits privatifs ainsi que leur quote part indivise des parties communes de l'immeuble, auquel cas les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre le cédant et le cessionnaire, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. A défaut d'accord entre lesdits experts, ceux-ci devront s'en adjoindre un troisième pour les départager lequel sera également si besoin est, désigné par autorité de justice.

Le prix sera payé un tiers comptant, et le surplus par tiers, d'année en années, avec intérêts au taux légal et payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés proportionnellement à l'importance des droits des co-propriétaires dans la propriété commune.

.../...

Les conventions qui précèdent et les décisions de l'Assemblée Générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absents, mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et sur sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger ce dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le co-propriétaire devra notamment obtenir de son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre l'indemnité ou part d'indemnité soit versée directement dans son concours, et hors sa présence entre les mains du Syndic, comme aussi sa reconocation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistres, soit total, soit partiel.

- CHAPITRE X -

- Service de l'immeuble -

Le service de l'immeuble sera assuré par une ou plusieurs personnes ou services particuliers choisis par le Syndic dont les rémunérations seront supportées par chaque co-propriétaire, dans la proportion de ses millièmes.

- CHAPITRE XI -

- Clause compromissoire -

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les Co-propriétaires relativement à la jouissance et à l'Administration des parties communes de l'immeuble seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera un arbitre et, faute par l'un d'eux de procéder à cette nomination celle-ci sera effectuée à la requête de la partie adverse, par ordonnance du Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble.

A défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différend ceux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager. S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal Civil.

Le Tribunal arbitral aura un délai de deux mois pour rendre sa sentence, laquelle en dernier ressort.

- CHAPITRE XII -

- FRAIS -

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et leur suite, seront supportés par les Co-propriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune.

- CHAPITRE XIII -

- Transcription -

Une expédition du présent règlement sera transcrite au Bureau des Hypothèques de la Seine.

FAIT A PARIS LE

AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris / Chidiac – Achmaoui

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L 94

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- la réponse du Syndic au questionnaire et du décompte des sommes dues par Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac au titre des lots vendus duquel il ressort qu'elles s'élèvent à la somme de 30.288,28€.

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



QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE : Cabinet DM GESTION 22 rue Leon Frot 750 11. PARIS

IMMEUBLE EN CO-PROPRIETE : 83 RUE PAJOL 75018 PARIS

LOT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 5 et 31

APPARTENANT A : M^r ACHMAOUI et M^{me} CHIDIAC

VENDEUR :

=====

Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble, de bien vouloir faire connaître à Me _____ Avocat, les renseignements d'usage relatifs à l'immeuble et notamment :

- le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables 0 €
- le montant des sommes dues à la copropriété par le vendeur 30 288,28 €
- le montant des sommes qui seront dues par l'acquéreur 0 €
- l'état global des impayés de charges pour l'ensemble de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
Impayés : 44 579,92 € Fournisseurs : 0 €
- lorsque le Syndicat des copropriétaires dispose d'un fond de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fond de prévoyance versé par le vendeur au titre de son lot 84,29 €

Et m'adresser

- les procès-verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années
- le carnet d'entretien de l'immeuble
- le diagnostic technique de l'immeuble

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le
Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79
58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L 94

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 28 mars 2018 ;
- Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 4 mars 2021.

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



Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

83 RUE PAJOL

75018 PARIS

Les copropriétaires de l'immeuble **83 RUE PAJOL**, sis à Paris, 75018 PARIS, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mercredi 28 Mars 2018 à 18 heures

CABINET DM GESTION
22 RUE LEON FROT
75011 PARIS

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 6 copropriétaires représentant 268 sur 1000 tantièmes, soit :

MR BROUSSOT RENE (40), MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45), SCI PYRAMIDE (45), SCI PYRAMIDE (48), MR REMEDIO MARIO (47).

REPRESENTES : 3 copropriétaires représentant 217 sur 1000 tantièmes, soit :

MR KHEMACHE KARIM (44) représenté(e) par M GUYOT, MR KRSTENIK RUDOLPH (40) représenté(e) par MR REMEDIO MARIO, MR ROUX CHRISTOPHE (133) représenté(e) par SCI PYRAMIDE.

ABSENTS : 12 copropriétaires représentant 515 sur 1000 tantièmes, soit :

CONSORTS CHIDIAC OU MR A (45), SCI ALMAH (43), MR OU MME ATTIAS PATRICK (44), SCI AZEEMI (44), MME CHEREAU MATHILDE (17), MR CHIQUET ADRIEN (47), MME DING XIAOLI (24), MR FAVRE D'ECHALLENS / M (45), MR LAFARGUE JEROME (91), MR OU MME LATROBE (43), MR QUINIO (47), SCI S-IMO (25).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M REMEIDO.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) M GUYOT.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M Mosewicz.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation du compte étude ravalement courette pour un montant de 2.280 €.

Montant appelé : 2.400 € Montant dépensé: 2.280 € Montant à rembourser: 120 €.

L'Assemblée Générale approuve le compte étude ravalement courette pour un montant de 2.280 €.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du compte travaux 1er étage voté le 05/06/2014 pour un montant de 21.816,05 € TTC.

L'Assemblée Générale approuve le compte travaux du 1er étage voté le 05/06/2014 pour un montant de 21.816,05 € TTC.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 485 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 06 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2014.

L'Assemblée Générale approuve les comptes répartis au 31/12/2014.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 07 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2016.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 et de la situation financière au 31/12/2016 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 35.099,88 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 08 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2017

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 et de la situation financière au 31/12/2017 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 33.519,21 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 485 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (485/485 en voix). (Article 24)

Point 09 : Point sur les impayés et les procédures en cours.

Arrivée(s) de : SCI ALMAH (43) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK, MR OU MME ATTIAS PATRICK (44), MR FAVRE D'ECHALLENS / M (45) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK, MR QUINIO (47) représenté par MR OU MME ATTIAS PATRICK.

Au jour de la présente Assemblée Générale, le montant des impayés s'élève à la somme de 45.000 €.

CHIDIAC ACHMAOUI: Un commandement aux fins de saisie immobilière aux fins de saisie-vente immobilière avait été publié le 24 Février 2017. Faute de trésorerie, l'avocat n'avait pu poursuivre sachant qu'aux termes de l'article R 322-4 du Code des Procédures civiles d'exécution dans les deux mois qui suivent la publication au service de publicité foncière du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant doit assigner le débiteur saisi à comparaître à l'audience d'orientation.

Ce délai est prescrit à peine de CADUCITE.

Ainsi, il est OBLIGATOIRE de recouvrer suffisamment de fonds pour faire exécuter la saisie-vente.

KRSTENIC: La Copropriété est en attente de la décision de la cour d'Appel à l'encontre de la DNID.

SCI AZEMI: Le crédit Lyonnais a engagé une procédure en saisie vente et l'affaire a été renvoyé à une audience d'orientation du 7 Juin 2018.

Le conseil syndical demande à ce que le syndic continue à être informé par le Syndic de chaque étape de la procédure.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 10 : Décision à prendre concernant le remboursement aux Copropriétaires de la somme de 15.633,78 € correspondant aux comptes copropriétaires vendeurs crédateurs.

L'Assemblée Générale décide le remboursement aux Copropriétaires de la somme de 15.633,78 € correspondant aux comptes copropriétaires vendeurs crédateurs.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 11 : Décision à prendre concernant la réalisation d'un appel de carence supplémentaire de 37.000 €.

Le total des sommes dues par les Copropriétaires à la Copropriété s'élève à la somme de 61.915 €. Pour compenser cela, un appel exceptionnel de 25.000 € a déjà été réalisé. Les 15.633,78 € de soldes Copropriétaires vendeurs crédateurs permettaient aussi de compenser ce déficit, tout comme les 9.084 € de solde crédateur concernant les travaux reprise de structure. Ainsi les dettes des Copropriétaires de 61.915 € sont compensés partiellement à hauteur de 49.717,81 (15.633,78 € + 9.084 € + 25.000 €). Il manque 12.197,19 €. Pour des raisons de clarté comptable, les sommes du compte travaux et des comptes copropriétaires crédateurs doivent être "rendus" aux Copropriétaires.

Ainsi, il faut faire un appel de fonds de 36.915 € (12.197 € + 9.084,03 + 15.633,78), arrondi à 37.000 €, ce qui représente un décaissement réel de 12.282,19 €

L'Assemblée pleinement informée de l'obligation de donner les moyens financiers à son syndic accepte de voter cet appel de fonds de 37.000 € qui sera sera réalisé en même temps que la répartition des comptes clos au 31/12/2017.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 531 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 133 tantièmes.
MR ROUX CHRISTOPHE (133) représenté par SCI PYRAMIDE.

La résolution est adoptée (531/531 en voix). (Article 24)

Point 12 : Point d'information sur les démarches engagées par le cabinet DM GESTION accompagné du Conseil Syndical afin de faire rentrer la Copropriété dans le cadre d'une OPAH (Opération programmé d'amélioration de l'habitat).

Au jour de l'envoi de la convocation, la Mairie de Paris n'avait pas encore décidé si elle accompagnait le Syndicat des Copropriétaires pour une réhabilitation de l'immeuble par l'accompagnement d'un opérateur, URBANIS, spécialisé en redressement de Copropriété et par l'octroi de subventions.

Entre la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale le cabinet de syndic a reçu la réponse suivante:"

« Lors de l'examen en comité de suivi OAHD 4 du diagnostic réalisé par URBANIS, les partenaires ont décidé de surseoir à la décision sur l'accompagnement opérationnel de la copropriété.

Cette décision a été prise dans l'attente de précisions sur :

- l'évolution de la situation financière et la reprise de la gestion de la copropriété (trésorerie, état des impayés,...)
- la confirmation de la mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical pour le redressement de la copropriété et
- l'engagement de la copropriété pour la définition et la réalisation d'un programme global de réhabilitation

En parallèle, le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris doit poursuivre ses investigations pour procéder à des constats sur l'état d'un certain nombre de logements permettant aussi d'ajuster le suivi opérationnel de votre immeuble.

Pouvez-vous nous apporter des précisions sur l'évolution de la copropriété (gestion, financier, mobilisation) ?

L'Assemblée Générale souhaite s'engager dans un programme de réhabilitation de l'immeuble et demande au syndic de faire toute diligence auprès des différents intervenants pour que la Copropriété puisse rentrer dans le programme OAHD 4.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 13 : Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 28/03/2018 pour se terminer le 30/06/2019. La mission, les honoraires d'un montant de 5.100 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2018 au 31/12/2018 d'un montant de 30.890 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 34.890 euros (augmentation de 4.000 € du budget procédures) et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 15 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 d'un montant de 30.890 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 34.890 euros (augmentation de 4.000 € du budget procédures) et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 16 : Modalités de contrôle des comptes

Nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967 (introduit par le décret du 30 décembre 2015) : - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic. Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical ". Ainsi, le syndic indique à l'Assemblée Générale que les comptes seront accessibles à chaque Copropriétaire qui le souhaite 8 jours avant la date d'Assemblée Générale aux heures d'ouvertures du bureau sur rendez-vous pris à l'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/664 en voix). (Article 24)

Point 17 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2019 :

- SCI PYRAMIDE (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)
- M REMEDIO (vote adopté individuellement à l'unanimité des présents et représentés)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 18 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 19 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 900 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 20 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 21 : Constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 3.500 € HT qui seront appelés le 1/07/2018 pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 22 : Création d'un fonds de travaux conformément à la Loi ALUR-Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie, à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux

urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Lesdites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires. Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.744,50 € Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 664 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (664/1000 en voix). (Article 25)

Point 23 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 20H45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « 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. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra , si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à Paris, le 28/03/2019

Notifié le

PRESIDENT



SCRUTATEUR



SECRETARE



Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

83 RUE PAJOL

75018 PARIS

Les copropriétaires de l'immeuble **83 RUE PAJOL**, sis - - 75018 PARIS, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 6 Juin 2019 à 18 heures

CABINET DM GESTION
22 RUE LEON FROT
75011 PARIS

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 6 copropriétaires représentant 272 sur 1000 tantièmes, soit :

MR OU MME ATTIAS PATRICK (44), MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45), SCI PYRAMIDE (45), SCI PYRAMIDE (48), MR REMEDIO MARIO (47).

REPRESENTES : 2 copropriétaires représentant 89 sur 1000 tantièmes, soit :

MR FAVRE D'ECHALLENS / M (45) représenté(e) par MR OU MME ATTIAS PATRICK, MR KHEMACHE KARIM (44) représenté(e) par MME NORA KHEMACHE.

ABSENTS : 13 copropriétaires représentant 639 sur 1000 tantièmes, soit :

CONSORTS CHIDIAC OU MR A (45), SCI ALMAH (43), SCI AZEEMI (44), MR BROUSSOT RENE (40), MME CHEREAU MATHILDE (17), MR CHIQUET ADRIEN (47), MME DING XIAOLI (24), MR YAHIAOUI OU MME JAMA (25), MR KRSTENIK RUDOLPH (40), MR LAFARGUE JEROME (91), MR OU MME LATROBE (43), MR QUINIO (47), MR ROUX CHRISTOPHE (133).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M REMEDIO.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 361 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (361/361 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice MME DUDOT.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 361 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (361/361 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M Mosewicz.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 361 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (361/361 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2018

Arrivée(s) de : MR LAFARGUE JEROME (91).

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 et de la situation financière au 31/12/2018 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 35050.89 € euros.

La répartition des comptes sera réalisée au 01/07/2019.

Le relevé des compteurs de la société sera adressée au Conseil Syndical et un rendez-vous sera organisé avec le

syndic, les membres du CS qui le souhaitent, et les propriétaires se recensant auprès du syndic sur des problèmes de consommation d'eau.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du compte travaux sondage courettes pour 0,01 € TTC.

Montant voté et appelé: 3.000 €
Montant dépensé: 0,01 €
Montant à rembourser: 2.999,99 €

L'Assemblée Générale approuve le compte travaux pour un montant de 0,01 € TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2018 au 31/12/2018

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet DM GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2018 au 31/12/2018

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 07 : Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri

Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 06/06/2019 pour se terminer le 30/06/2020. La mission, les honoraires d'un montant de 5.227 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 07 :+ Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 06/06/2019 pour se terminer le 30/06/2020. La mission, les honoraires d'un montant de 5.227 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 08 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2019 au 31/12/2019 d'un montant de 34890.00 € euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 34890.00 € euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 09 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 d'un montant de 34.890 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 34.890 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 10 : Modalités de contrôle des comptes

Nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967 (introduit par le décret du 30 décembre 2015) : - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic. Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical ". Ainsi, le syndic indique à l'Assemblée Générale que les comptes seront accessibles à chaque Copropriétaire qui le souhaite 8 jours avant la date d'Assemblée Générale aux heures d'ouvertures du bureau sur rendez-vous pris à l'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 11 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2020 :

- SCI PYRAMIDES (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M REMEDIO (vote adopté individuellement à l'unanimité)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 11 :+ Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2020 :

- SCI PYRAMIDES (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M REMEDIO (vote adopté individuellement à l'unanimité)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 12 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 12 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 13 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 800 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 13 :+ Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 800 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 14 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 14 :+ Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 15 : Point d'information sur les procédures en cours.

Un point est fait en séance.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 16 : Saisie immobilière des lots n°5 et n° 31 appartenant aux conjoints CHIDIAC ACHMAOUI.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre des Conjointes ACHMAOUI-CHIDIAC, propriétaires des lots n°5 et n°31, redevables au syndicat des Copropriétaires de la somme de 20.490 € à la date du 14/05/2019, décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots. L'Assemblée Générale autorise, conformément aux termes du décret du 09.06.1986, la saisie-immobilière en vue de la vente des lots dont les détenteurs sont propriétaires.

L'Assemblée Générale habilite le syndic en mettre en œuvre la procédure de saisie-immobilière à l'encontre des

CONSORTS ACHMAOUI-CHIDIAC.

Elle donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 17 : Fixation du montant de la mise à prix pour la saisie immobilière des lots n°5 et n°31 appartenant aux consorts CHIDIAC-ACHMAOUI.

L'Assemblée Générale ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie-immobilière telle qu'indiquée dans la précédente résolution décide afin notamment de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des Copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix selon l'usage à une somme comprise entre le tiers et la moitié de la valeur des biens, soit la somme de 70.000 €.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enrichisseur, le syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 18 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses.

Eu égard aux sommes dues telles que résultent des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues au sens de l'article 11.1 du décret du 17 Mars 1967, complété par l'article 7 du décret du 20 Avril 2010, que l'Assemblée évalue à 4.000 € qui sera appelé de la façon suivante:

- Par un appel de fonds spécifique :

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 2 votants soit 88 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 364 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (88/452 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 88 tantièmes.
MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45).

Point 19 : Point sur les impayés.

Un point est fait en séance.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 20 : Point sur les demandes d'accompagnement de la Mairie de Paris et de l'ANAH dans la rénovation de la Copropriété du 83 rue Pajol.

Un point est fait en séance.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 21 : A la demande du Conseil Syndical : "Mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes, pourriez-vous nous proposer des devis ou une estimation de ces travaux, le conseil syndical devrait pouvoir en proposer le jour de l'AG."

En cas de vote adopté, le conseil syndical recevra une délégation pour choisir l'entreprise chargée de réaliser ces travaux sur la base de devis qui auront été obtenus.

L'Assemblée Générale décide la mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 452 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 22 : Délégation à donner au conseil syndical pour retenir le choix de l'entreprise la mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes.

L'Assemblée Générale décide de donner délégation au conseil syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes dans le cadre d'un budget de 130.000 €

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 452 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 22 :+ Délégation à donner au conseil syndical pour retenir le choix de l'entreprise la mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes.

L'Assemblée Générale décide de donner délégation au conseil syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la mise en sécurité des courettes en réalisant le ravalement des courettes dans le cadre d'un budget de 130.000 €

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 452 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 23 : Modalités de financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide de financer les travaux votés de la façon suivante :

4 Appels de fonds identiques :

- 01/01/2020
- 01/04/2020
- 01/07/2020
- 01/10/2020

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 452 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 24 : Honoraires du syndic en sa qualité de Maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'Assemblée Générale accepte les honoraires du syndic au titre de sa Maîtrise d'ouvrage déléguée pour un montant des travaux votés de 2,70% HT du montant HT des travaux votés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 9 votants soit 452 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 25 : A la demande du conseil syndical: Vérification des colonnes descendantes avec leurs remplacements si nécessaire afin d'éviter les nombreuses inondations et factures de dégorgements (3 en 3 mois)

L'Assemblée Générale décide la vérification des colonnes descendantes et avec leur remplacements si nécessaire afin d'éviter les nombreuses inondations et factures de dégorgement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 26 : A la demande du Conseil Syndical : "Nos caves présentent un taux d'humidité important, le CS souhaiterait rétablir cette situation au plus vite, en normalisant la bonne circulation de l'aire, deux options : Rétablir la ventilation naturelle à l'aide des soupiraux existants, à ce jour il n'en manque qu'un seul sur quatre, obturé au niveau de la boutique de gauche. Les caves côté rue sont utilisées sur toute la largeur par M. Lafargue, copropriétaire de la boutique de droite. Pour des besoins personnels il a cloisonné ces caves jusqu'au plafond en annexant par la même occasion nos parties communes. Afin de pallier à l'humidité dans ses caves il a mise en place un puissant déshumidificateur qui n'a fait qu'accentuer l'humidité du côté cour. Nous demandons donc la remise immédiate à l'état initial des caves, assurant ainsi la bonne circulation de l'aire des caves de la rue à la cour. Nous demandons la restitution de notre cave commune N° 10 où devrait se trouver normalement les compteurs d'eau et autres installations générales. Cette fermeture et annexion a été constaté par huissier, pourriez vous nous communiquer la copie du constat.

L'Assemblée Générale est informée par M Lafargue en séance qu'il procède à la restitution de l'emprise réalisée sur les parties communes et qu'il s'engage à réaliser une aération en hauteur au-dessus de ses cloisons délimitant ses propres caves.

Dans ces conditions, l'Assemblée Générale décide de surseoir à cette question

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 27 : A la demande du Conseil Syndical: "A défaut d'une action concrète de sa part, nous demandons la mise en place d'une VMC à ses frais en attendant une décision de justice."

L'Assemblée Générale décide de surseoir à cette décision.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 28 : Le conseil syndical souhaiterait proposer la réfection de la cage d'escalier, pourriez-vous nous proposer des devis ou un budget minimum.

En cas de vote adopté, le conseil syndical recevra une délégation pour choisir l'entreprise chargée de réaliser ces travaux sur la base de devis qui auront été obtenus.

L'Assemblée Générale décide de réaliser la réfection de la cage d'escalier.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 29 : Délégation à donner au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la réfection de la cage d'escalier.

L'Assemblée Générale décide de donner délégation au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la réfection de la cage d'escalier.

Le budget voté de 130.000 € voté avec délégation au conseil syndical au point n°22 comprend aussi la réfection de la cage d'escalier.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 29 :+ Délégation à donner au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la réfection de la cage d'escalier.

L'Assemblée Générale décide de donner délégation au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise chargée de réaliser la réfection de la cage d'escalier.

Le budget voté de 130.000 € voté avec délégation au conseil syndical au point n°22 comprend aussi la réfection de la cage d'escalier.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 30 : Modalités de financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide de financer les travaux votés de la façon suivante

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 31 : Honoraires du syndic en sa qualité de Maître d'ouvrage délégué.

L'Assemblée Générale accepte les honoraires du syndic en sa qualité de 2,70% du montant HT des travaux HT votés.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

Point 32 : A la demande du Conseil Syndical: "Trouver une solution pour régler le pb avec la boutique de gauche qui vend des boissons alcoolisées créant un agroupement devant et dans le hall d'entrée. Mettre en demeure le copropriétaire et son locataire et signaler les faits à la préfecture de Police et à la Mairie."

L'Assemblée Générale décide de demander au syndic d'écrire les courriers au locataire, propriétaire, police et Mairie.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 317 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 135 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (317/452 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 135 tantièmes.
MR KHEMACHE KARIM (44) représenté par MME NORA KHEMACHE, MR LAFARGUE JEROME (91).

Point 33 : Prise de connaissance du courrier du Service Technique de l'Habitat de Paris joint à la présente convocation.

L'Assemblée prend acte du courrier.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 34 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux demandés par le STH de la mairie de Paris selon proposition de l'entreprise CCOD RENOV pour un montant de 2.422,97 € TTC.

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux demandés par le STH de la Mairie de Paris selon proposition de l'entreprise CCOD RENOV pour un montant de 2.422,97 € TTC.

Le financement sera réalisé de la façon suivante, par prélèvement de la réserve spéciale fond Alur disponible de 1.358,35 € TTC, le solde par utilisation de la réserve spéciale qui avait été votée pour un montant de 3.500 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 35 : A la demande de M Lafargue selon courrier joint: "Décision à prendre concernant le remplacement de la colonne d'évacuation des eaux usées (segment 1er étage), avec sondage caméra s'il le faut.

Décision à prendre concernant le remplacement de la colonne d'évacuation des eaux usées segment 1er étage

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 36 : A la demande de M Lafargue selon courrier joint: "Sondage du plafond de son lot situé juste en dessous de la courette".

Un sondage sera réalisé.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 37 : Crédit de copropriété

L'assemblée Générale informée de la disparition du crédit foncier et de l'impossibilité d'en souscrire un nouveau.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 38 : Constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, décide de NE PAS constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 38 :+ Constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, décide de NE PAS constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 39 : Alimentation fonds de travaux conformément à la Loi ALUR. Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie, à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Lesdites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires. Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.744,5 € Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (452/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 39 :+ Alimentation fonds de travaux conformément à la Loi ALUR. Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie, à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Lesdites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires. Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.744,5 € Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 452 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (452/452 en voix). (Article 24)

Point 40 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 20H50

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. »

Fait à Paris, le 06/06/2019

Notifié le

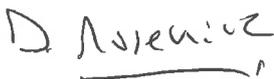
PRESIDENT



SCRUTATEUR



SECRETAIRE



Diffusé le 23/03/2021

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

83 RUE PAJOL

75018 PARIS

certifié conforme
à l'original:

CABINET DM GESTION
22 rue Léon Frot - 75011 Paris
Tél : 01 65 28 02 40
Fax : 01 65 28 02 46
E-mail : info@cabinetdmgestion.fr
RCS Paris B 780 133 373

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés :

Les copropriétaires de l'immeuble **83 RUE PAJOL**, sis - - 75018 PARIS, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 4 Mars 2021 à 18 heures

AG DEMATERIALISEE
UNIQUEMENT PAR VISIO
PAS DE REUNION PRESENTIELLE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 10 copropriétaires représentant **432 sur 1000** tantièmes, soit :

SCI ALMAH (43), MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45), MR FAVRE D'ECHALLENS / MLE VAL (45), MR YAHIAOUI OU MME JAMA (25), MR KHEMACHE KARIM (44), SCI PYRAMIDE (45), SCI PYRAMIDE (48), MR QUINIO (47), MR REMEDIO MARIO (47).

Dont :

Sur place: 0 copropriétaire représentant **0 sur 1000** tantièmes.

Par visioconférence : 8 copropriétaires représentant **342 sur 1000** tantièmes, soit :

MLE DANGUY VERONIQUE (43), MR OU MME DARMEIL (45), MR FAVRE D'ECHALLENS / MLE VAL (45), MR YAHIAOUI OU MME JAMA (25), MR KHEMACHE KARIM (44), SCI PYRAMIDE (45), SCI PYRAMIDE (48), MR QUINIO (47)

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant **90 sur 1000** tantièmes, soit :

SCI ALMAH (43), MR REMEDIO MARIO (47)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant **0 sur 1000** tantièmes.

ABSENTS : 10 copropriétaires représentant **568 sur 1000** tantièmes, soit :

CONSORTS CHIDIAC OU MR ACHMAOU (45), MR OU MME ATTIAS PATRICK (61), SCI AZEEMI (44), MR BROUSSOT RENE (40), MR CHIQUET ADRIEN (47), MME DING XIAOLI (24), MR KRSTENIK RUDOLPH (40), MR LAFARGUE JEROME (91), MR OU MME LATROBE (43), MR ROUX CHRISTOPHE (133).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance MME DUDOT (SCI PYRAMIDES).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 10 votants soit 432 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur M DARMEIL.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 10 votants soit 432 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M Mosewicz.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 10 votants soit 432 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2019

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 et de la situation financière au 31/12/2019 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 30013.07 euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 10 votants soit 432 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de

l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, et de la situation financière au 31/12/2020 adressés à chaque Copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur et imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 31.970,46 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2019 au 31/12/2019

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet DM GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2019 au 31/12/2019

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 07 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2020 au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 08 : Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 04/03/2021 pour se terminer le 30/06/2022. La mission, les honoraires d'un montant de 5.331 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (432/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 08 :+ Désignation du Cabinet DM GESTION en tant que syndic selon les

modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet DM GESTION représenté par Dimitri Mosewicz. Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 04/03/2021 pour se terminer le 30/06/2022. La mission, les honoraires d'un montant de 5.331 euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 09 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 d'un montant de 30.000 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 30.000 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels de fonds identiques exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

Point 10 : Modalités de contrôle des comptes

Nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967 (introduit par le décret du 30 décembre 2015) : - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic. Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical ". Ainsi, le syndic indique à l'Assemblée Générale que les comptes seront accessibles à chaque Copropriétaire qui le souhaite 8 jours avant la date d'Assemblée Générale aux heures d'ouvertures du bureau sur rendez-vous pris à l'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 385 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (385/385 en voix). (Article 24)

Point 11 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2022 :

- Mme VALETTE (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- Mme DUDOT, représentant la SCI Pyramides (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 385 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (385/1000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 11 :+ Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'au 30/06/2022 :

- Mme VALETTE (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- Mme DUDOT, représentant la SCI Pyramides (vote adopté individuellement à l'unanimité)
- M ATTIAS (vote adopté individuellement à l'unanimité)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 385 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (385/385 en voix). (Article 24)

Point 12 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Arrivée(s) de : MR OU MME ATTIAS PATRICK (61), MR CHIQUET ADRIEN (47).

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 540 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (540/1000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 800 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 540 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (540/1000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500 euros HT le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 540 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (540/1000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Alimentation fonds de travaux conformément à la Loi ALUR. Décision à prendre pour la fixation du montant qui ne peut-être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) modifie, à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et instaure l'obligation pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux, de constituer un fonds travaux afin de faire face aux dépenses relatives aux travaux prescrits par les lois et règlements, pour les travaux décidés en AG, mais aussi pour les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon des modalités similaires au versement des provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation. Lesdites cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré distinct du compte courant, les intérêts étant acquis au syndicat des copropriétaires. Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée Compte tenu de l'ensemble de ces informations, l'assemblée générale dûment informée, décide d'alimenter le fonds travaux obligatoire et fixe le pourcentage de cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel soit 1.500 € Les modalités de versement seront identiques à celles des provisions du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 12 votants soit 540 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (540/1000 en voix). (Article 25)

Point 16 : Point sur les impayés et les procédures actuellement pendantes.

Un point sur les impayés est fait en séance.

Toute procédure, autre que le recouvrement de charges sont désormais finies.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 17 : Décision à prendre concernant le remboursement de l'appel de carrence d'un montant de 25.000 €

La situation de la Copropriété s'étant amélioré, il est possible de procéder à ce remboursement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 12 votants soit 540 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (540/540 en voix). (Article 24)

Point 18 : Information sur l'intégration de la Copropriété dans le cadre de l'OAH.

Arrivée(s) de : MR LAFARGUE JEROME (91).

La Copropriété est rentrée dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Le suivi est assuré par la Sorequa.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 19 : Mandat à donner au syndic pour solliciter une aide à la gestion.

Le détail des procédures à engager et du coût de ces sommes sera indiqué en séance et sera inscrit sur le PV d'AG.

L'Assemblée générale autorise le syndic à demander une aide à la gestion "copropriété en difficulté" à l'Agence Nationale pour l'Habitat dans le cadre du dispositif OAH. Ces aides apportées seront pour le soutien de l'activité de gestion et du redressement mené par le cabinet DM GESTION, syndic de copropriété du 83 rue Pajol, 75018 et contributeur au projet de redressement de ladite copropriété.

Le protocole de recouvrement des charges initié à l'encontre de:

- INDISION CHIDIAC/ACHMAOUI
- SUCESSION KRSTENIC

pouvant aller jusqu'à la saisie immobilière, représente des frais de procédure estimés à 8.000 TTC

Dans le cadre de l'OPAH, le SDC pourrait bénéficier d'une aide publique de l'ANAH dont le montant est plafonné à 80 % du coût global TTC de la dépense

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 631 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (631/631 en voix). (Article 24)

Point 20 : Suite à l'intégration de la Copropriété dans le périmètre de l'OAH, décision à prendre concernant la nomination d'un maître d'oeuvre afin de réaliser un audit global de la Copropriété.

Montant estimatif: 5.000 €.

L'Assemblée Générale décide de nommer un maître d'oeuvre afin de réaliser un audit global de la Copropriété.

Le financement sera réalisé de la façon suivante par prélèvement de la Réserve fons Travaux Loi Alur.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 631 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (631/631 en voix). (Article 24)

Point 21 : Délégation à donner au Conseil Syndical pour retenir le choix du maître d'oeuvre chargée de réaliser l'audit de la Copropriété dans le cadre d'un budget de 5.000 € TTC.

L'Assemblée Générale décide de donner délégation au Conseil Syndical pour retenir le choix du maître d'oeuvre chargée de réaliser l'audit de la Copropriété dans le cadre d'un budget de 5.000 € TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 13 votants soit 631 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (631/631 en voix). (Article 24)

Point 22 : A la demande de Mme Dudot, SCI Pyramides, selon mail joint: "Demande d'autorisation pour pouvoir acquérir les combles au-dessus du lot N°18, 4ème face droite."

La réalisation sera effectuée sous la responsabilité d'un architecte ou d'un ingénieur structure pour garantir la faisabilité.

L'Assemblée Générale décide d'autoriser Mme Dudot, représentant la SCI Pyramides à acquérir les combles au-dessus de son lot (n°18, 4ème face droite).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 494 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 94 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 43 tantièmes.
SCI ALMAH(43).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (10/20 en nombre et 494/1000 en voix) mais peut donner lieu à un nouveau vote. (Article 26)

+Point 22 :+ A la demande de Mme Dudot, SCI Pyramides, selon mail joint: "Demande d'autorisation pour pouvoir acquérir les combles au-dessus du lot N°18, 4ème

face droite."

La réalisation sera effectuée sous la responsabilité d'un architecte ou d'un ingénieur structure pour garantir la faisabilité.

L'Assemblée Générale décide d'autoriser Mme Dudot, représentant la SCI Pyramides à acquérir les combles au-dessus de son lot (n°18, 4ème face droite).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 494 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 94 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 43 tantièmes.
SCI ALMAH(43).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (494/1000 en voix). (Article 26-1 2ème vote)

Se sont opposés : 10 votants soit 494 tantièmes.
MR OU MME ATTIAS PATRICK(61), MLE DANGUY VERONIQUE(43), MR OU MME DARMEIL(45), MR FAVRE D'ECHALLENS / MLE VAL(45), MR KHEMACHE KARIM(44), MR LAFARGUE JEROME(91), SCI PYRAMIDE(45), SCI PYRAMIDE(48), MR QUINIO(47), MR YAHIAOUI OU MME JAMA(25).

Point 23 : A la demande de Mme Dudot, SCI Pyramides, selon mail joint: "Autorisation à donner pour supprimer les conduits entre de cheminée entre la cuisine et la pièce à vivre, pour le lot N°18, 4ème face droite."

La réalisation sera effectuée sous la responsabilité d'un architecte ou d'un ingénieur structure pour garantir la faisabilité.

L'Assemblée Générale décide d'autoriser Mme Dudot, SCI PYRAMIDES à supprimer les conduits entre la cuisine et la pièce à vivre, pour le lot N°18, 4ème face droite.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 2 votants soit 93 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 9 votants soit 470 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 68 tantièmes.
MR YAHIAOUI OU MME JAMA(25), SCI ALMAH(43).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (93/1000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 93 tantièmes.
SCI PYRAMIDE(45), SCI PYRAMIDE(48).

Point 24 : Information sur la possibilité de dématérialiser les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 (Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure)

En application du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure dans les copropriétés, toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 peuvent être valablement faites par voie électronique.

Les conditions et les modalités de mise en œuvre de la dématérialisation sont les suivantes :Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux d'assemblée générale.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux d'assemblée générale.

Les copropriétaires suivants présents à l'assemblée générale demandent à recevoir les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 par voie dématérialisée :

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 25 : Transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes d'électricité.

Il existe depuis plusieurs années un débat juridique d'ampleur nationale, entre, d'une part, les sociétés Gestionnaires du Réseau de Distribution d'électricité (ci-après, GRD), à savoir la société Enedis et les Entreprises Locales de Distribution (ci-après, ELD), et, d'autre part, les propriétaires et copropriétaires d'immeuble quant à la question de la propriété des colonnes montantes d'électricité présentes dans les immeubles desservant plusieurs niveaux.

Les enjeux de ce débat résident dans l'identification du débiteur de l'obligation d'entretenir et de rénover ces colonnes, et, par voie de conséquence, dans l'identification de la personne responsable notamment en cas de dommage qui serait causé aux personnes ou aux biens par le défaut d'entretien desdites colonnes.

Dans ce contexte, l'article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN) a clarifié cette question en créant au sein du Code de l'énergie les articles L. 346-1 à L. 346-5, dont il résulte, notamment, les règles suivantes :

Les colonnes montantes mises en service à compter de la publication de la loi (intervenue le 24 novembre 2018) appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Cela implique donc qu'elles appartiennent aux personnes publiques exerçant la compétence d'Autorité Organisatrice de la Distribution publique d'Electricité (AODE) et sont gérées et entretenues par les GRD.

S'agissant des colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi, le principe posé est également celui de leur appartenance au réseau public de distribution et ce, à l'expiration d'un délai de deux ans commençant à courir à compter de la promulgation de la loi, soit à partir du 24 novembre 2020. Cette incorporation intervient sans condition de remise en état préalable et sans aucun flux financier.

Néanmoins, dans le délai de deux ans courant à compter de la promulgation de la loi ELAN, les propriétaires ou copropriétaires d'immeubles ont la possibilité :

- Soit de notifier au gestionnaire du réseau leur acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages.

Dans ce cas, les colonnes montantes électriques sont incorporées de manière anticipée dans le réseau (sans attendre l'expiration du délai de deux ans susvisé), et ce, toujours sans condition, tenant notamment à leur état d'entretien.

- Soit de se manifester pour revendiquer la propriété de ces ouvrages, et faire ainsi échec à leur incorporation dans le réseau public de distribution d'électricité.

Afin de se prémunir, d'ici le 24 novembre 2020, contre toute contestation émanant du GRD quant à l'étendue de son obligation d'entretien et de renouvellement de la ou des colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'immeuble ainsi que contre tout risque de voir la responsabilité de la copropriété engagée à la suite d'un dommage affectant ou occasionné par la(es) colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'immeuble, il est préférable d'accepter, dès à présent et sans attendre l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article L. 346-2 du Code de l'énergie, le transfert définitif et sans aucune contrepartie, notamment financière, des colonnes montantes électriques dans le réseau de distribution d'électricité.

De cette manière, à supposer que la(es) colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'immeuble n'ai(en)t pas encore été incorporée(s) au réseau de distribution d'électricité par l'effet des dispositions antérieures à la loi ELAN (en particulier la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz et le décret n° 46-2503 du 8 novembre 1946 relatif aux colonnes montantes d'électricité), lesdits ouvrages seront transférés dans le réseau public de manière certaine à compter de la notification de cette décision aux différents GRD, conformément aux dispositions de l'article L. 346-2 du Code de l'énergie.

Ceci exposé, il est soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la résolution suivante :

Connaissance prise de l'avis favorable émis par le conseil syndical, aux termes de la présente résolution, le Syndicat des Copropriétaires entend :

ACCEPTER, le transfert définitif et sans condition de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité équipant l'(es) immeuble(s) et ce dès la notification de la présente décision d'acceptation au GRD ;

REITERER, en tout état de cause au regard des dispositions antérieures à la loi ELAN, ne pas être, ni être demeuré, propriétaire de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité située(s) au sein de(s) l'immeuble(s)

Il est précisé que le GRD réceptionnera et intégrera au réseau public de distribution d'électricité dont il assure la gestion dans sa zone de desserte, les équipements susvisés à compter de notification du présent acte.

Il est, en outre, précisé que le Syndicat des Copropriétaires assurera au gestionnaire les droits d'accès à ses immeubles nécessaires pour les besoins de la réalisation des travaux et études sur les colonnes montantes comme sur le réseau public de distribution d'électricité dans son ensemble.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 13 votants soit 631 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (631/1000 en voix). (Article 25)

Point 26 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 20h00

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait à PARIS, le 4 Mars 2021

Notifié le

Président : SCI PYRAMIDE

Scrutateur : MR OU MME DARMEIL

Secrétaire : CABINET DM GESTION

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près
le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01
73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie de :

- l'assignation délivrée le 14 février 2022 à **Monsieur Fathi ACHMAOUI** et
publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 le 17 février 2022.

- l'assignation délivrée le 14 février 2022 à **Madame Lisa CHIDIAC** et publiée
au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 le 17 février 2022.

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



**ASSIGNATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS****L'AN DEUX MIL VINGT DEUX****ET LE QUATORZE FEVRIER à 9 h 30 min****A LA REQUETE DE :**

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :**Maître Serge Pelletier**

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ : spelletier@rescue.law - Toque L 0094

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, SCP ABCJUSTICE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

A L'HONNEUR D'INFORMER LES DESTINATAIRES DE LA PRESENTE

- **Monsieur Fathi ACHMAOUI** né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris, où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte :

- **Madame Lisa CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost, où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte : **par exploit séparé**

Je vous cite à comparaître devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

Les destinataires de l'assignation, sont informés de ce qui suit :

*Cette affaire est inscrite à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du **Jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**.*

Ils sont tenus de comparaître à l'audience d'orientation, soit personnellement, soit par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution, rappelées ci-après.

Faute pour lui(eux) de comparaître à l'audience du Jeudi 17 mars 2022 à 10 heures, ils s'exposent à ce qu'un jugement soit rendu contre eux sur les seuls éléments fournis par le demandeur.

Ils peuvent également se présenter seuls s'ils souhaitent solliciter du juge l'autorisation de vendre l'immeuble à l'amiable, conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code de procédure civile d'exécution.

A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

Leur indiquant que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

Les informant que, s'ils ne sont pas présents ou représentés par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

Les sommant de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- *au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;*
- *ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.*

Leur indiquant que la mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de 70.000€ (soixante-dix mille euros) et qu'ils ont la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Les avertissant qu'ils peuvent demander au juge de l'exécution à être autorisés à vendre le bien saisi à l'amiable s'ils justifient qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

Leur indiquant, à nouveau, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;

Leur rappelant que les articles R. 322-16 et R. 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution disposent que :

- la demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.*
- la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.*

Leur indiquant, enfin, que s'ils en font préalablement la demande, ils peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de cette loi.

PLAISE A MADAME, MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION (ci-après le « **Requérant** ») a délivré un commandement de payer valant saisie à :

- **Madame Lisia CHIDIAC le 19 novembre 2021 ; et**
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI le 1^{er} décembre 2021**

Portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris cadastré section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

Dont Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC sont propriétaires, ayant acquis la toute propriété indivise à concurrence de 50% chacun, depuis l'acte de vente du 21 novembre 2008, établi par Me Bertrand LEVESQUE, Notaire, associé de la société civile professionnelle « Pierre LEMOGNE et Bertrand LESVEQUE, notaires » titulaire d'un office notarial à PARIS (75001) 204 boulevard Voltaire, par lequel Monsieur Yves DESPIERRE, vendeur, a vendu l'immeuble ci-dessus désigné à Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC, acquéreurs, et publié le 9 janvier 2009 volume 2009 P n° 69 au 10EME bureau des hypothèques de Paris.

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie-immobilière, la créance du Requérant s'établissait comme suit :

1. Sommes dues à titre Principal	
- en vertu du jugement du 8 décembre 2014	2.652,43€
- en vertu du jugement du 7 janvier 2016	10.532,52€
- en vertu du jugement du 3 février 2017	1.987,61€
- en vertu du jugement du 25 février 2020	5.519,49€
Total Principal	20.692,05€
2. Intérêts légaux : <i>selon détails ci-après *</i>	10.047,17€
3. Solde au titre des dommages et intérêts	700,00€
4. Solde au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	3.800,00€
5. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	748,73€
Frais de signification du jugement du 8 décembre 2014	174,04€
Frais de signification du jugement du 7 janvier 2016	174,70€
Frais de signification du jugement du 3 février 2017	200,36€
Frais de signification du jugement du 25 février 2020	175,96€
Frais de signification du commandement de payer	353,98€
TOTAL	37.066,99€

Les causes du commandement de payer valant saisie-immobilière n'ont pas été réglées dans le délai imparti dans le commandement délivré.

Les commandements de payer valant saisie-immobilière ont été publiés au service de la publicité foncière de Paris 1, le 5 janvier 2022, sous les références :

- 2022 S 3 pour l'acte délivré à Madame Chidiac,
- 2022 S 4 pour l'acte délivré à Monsieur Achmaoui.

2. Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution, au cours de laquelle le juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifier que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies – en l'espèce le créancier poursuivant justifie qu'il agit en vertu d'un titre exécutoire passé en force de chose jugée – ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Le jugement à intervenir devant mentionner le montant de la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, le créancier poursuivant précise donc que sa créance, au jour de l'audience d'orientation, s'établira comme suit :

Sommes dues au 17 mars 2022 :

6. Sommes dues à titre Principal	
- en vertu du jugement du 8 décembre 2014	2.652,43€
- en vertu du jugement du 7 janvier 2016	10.532,52€
- en vertu du jugement du 3 février 2017	1.987,61€
- en vertu du jugement du 25 février 2020	5.519,49€
Total Principal	20.692,05€
7. Intérêts légaux : <i>selon détails ci-après *</i>	10.701,40€
8. Solde au titre des dommages et intérêts	700,00€
9. Solde au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	3.800,00€
10. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	748,73€
Frais de signification du jugement du 8 décembre 2014	174,04€
Frais de signification du jugement du 7 janvier 2016	174,70€
Frais de signification du jugement du 3 février 2017	200,36€
Frais de signification du jugement du 25 février 2020	175,96€
Frais de signification du commandement de payer	868,82€
TOTAL	38.236,06€

***Détail des intérêts légaux arrêtés au 17 mars 2022 :**

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier, en cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, assortie de l'exécution provisoire, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision.

- Au titre du Jugement du 8 décembre 2014

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
14-10-2014	0		2 652,43	0	0,00	0,00
31-12-2014	79		2 652,43	0,04	0,23	0,23
05-03-2015	64		2 652,43	4,06	18,88	19,11
30-06-2015	117		2 652,43	9,06	77,03	96,14
31-12-2015	184		2 652,43	9,29	124,22	220,36
30-06-2016	182		2 652,43	9,54	125,83	346,19
31-12-2016	184		2 652,43	9,35	124,68	470,87
30-06-2017	181		2 652,43	9,16	120,48	591,35
31-12-2017	184		2 652,43	8,94	119,54	710,89
30-06-2018	181		2 652,43	8,73	114,83	825,72
31-12-2018	184		2 652,43	8,6	114,99	940,71
30-06-2019	181		2 652,43	8,4	110,49	1 051,20
31-12-2019	184		2 652,43	8,26	110,45	1 161,65
30-06-2020	182		2 652,43	8,15	107,50	1 269,15
31-12-2020	184		2 652,43	8,11	108,14	1 377,29
30-06-2021	181		2 652,43	8,14	107,07	1 484,36
31-12-2021	184		2 652,43	8,12	108,57	1 592,93
17-03-2022	76		2 652,43	8,13	44,90	1 637,83

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
08-12-2014	0		400,00	0	0,00	0,00
31-12-2014	24		400,00	0,04	0,01	0,01
05-03-2015	64		400,00	4,06	2,85	2,86
30-06-2015	117		400,00	9,06	11,62	14,48
31-12-2015	184		400,00	9,29	18,73	33,21
30-06-2016	182		400,00	9,54	18,98	52,19
31-12-2016	184		400,00	9,35	18,80	70,99
30-06-2017	181		400,00	9,16	18,17	89,16
31-12-2017	184		400,00	8,94	18,03	107,19
30-06-2018	181		400,00	8,73	17,32	124,51
31-12-2018	184		400,00	8,6	17,34	141,85
30-06-2019	181		400,00	8,4	16,66	158,51
31-12-2019	184		400,00	8,26	16,66	175,17
30-06-2020	182		400,00	8,15	16,21	191,38
31-12-2020	184		400,00	8,11	16,31	207,69
30-06-2021	181		400,00	8,14	16,15	223,84
31-12-2021	184		400,00	8,12	16,37	240,21
17-03-2022	76		400,00	8,13	6,77	246,98

▪ **Au titre du Jugement du 7 janvier 2016**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
22-06-2015	0		10 532,52	0	0,00	0,00
30-06-2015	9		10 532,52	4.06	10,54	10,54
31-12-2015	184		10 532,52	4.29	227,78	238,32
19-04-2016	110		10 532,52	4.54	143,71	382,03
30-06-2016	72		10 532,52	9.54	197,67	579,70
31-12-2016	184		10 532,52	9.35	495,09	1 074,79
30-06-2017	181		10 532,52	9.16	478,42	1 553,21
31-12-2017	184		10 532,52	8.94	474,67	2 027,88
30-06-2018	181		10 532,52	8.73	455,97	2 483,85
31-12-2018	184		10 532,52	8.6	456,62	2 940,47
30-06-2019	181		10 532,52	8.4	438,73	3 379,20
31-12-2019	184		10 532,52	8.26	438,57	3 817,77
30-06-2020	182		10 532,52	8.15	426,85	4 244,62
31-12-2020	184		10 532,52	8.11	429,43	4 674,05
30-06-2021	181		10 532,52	8.14	425,15	5 099,20
31-12-2021	184		10 532,52	8.12	431,13	5 530,33
17-03-2022	76		10 532,52	8.13	178,30	5 708,63

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
07-01-2016	0		1 500,00	0	0,00	0,00
19-04-2016	104		1 500,00	4.54	19,35	19,35
30-06-2016	72		1 500,00	9.54	28,15	47,50
31-12-2016	184		1 500,00	9.35	70,51	118,01
30-06-2017	181		1 500,00	9.16	68,14	186,15
31-12-2017	184		1 500,00	8.94	67,60	253,75
30-06-2018	181		1 500,00	8.73	64,94	318,69
31-12-2018	184		1 500,00	8.6	65,03	383,72
30-06-2019	181		1 500,00	8.4	62,48	446,20
31-12-2019	184		1 500,00	8.26	62,46	508,66
30-06-2020	182		1 500,00	8.15	60,79	569,45
31-12-2020	184		1 500,00	8.11	61,16	630,61
30-06-2021	181		1 500,00	8.14	60,55	691,16
31-12-2021	184		1 500,00	8.12	61,40	752,56
17-03-2022	76		1 500,00	8.13	25,39	777,95

▪ **Au titre du Jugement du 3 février 2017**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
27-06-2016	0		1 987,61	0	0,00	0,00
30-06-2016	4		1 987,61	4.54	0,99	0,99
31-12-2016	184		1 987,61	4.35	43,47	44,46
14-04-2017	104		1 987,61	4.16	23,56	68,02
30-06-2017	77		1 987,61	9.16	38,41	106,43
31-12-2017	184		1 987,61	8.94	89,58	196,01
30-06-2018	181		1 987,61	8.73	86,05	282,06
31-12-2018	184		1 987,61	8.6	86,17	368,23
30-06-2019	181		1 987,61	8.4	82,79	451,02
31-12-2019	184		1 987,61	8.26	82,76	533,78
30-06-2020	182		1 987,61	8.15	80,55	614,33
31-12-2020	184		1 987,61	8.11	81,04	695,37
30-06-2021	181		1 987,61	8.14	80,23	775,60
31-12-2021	184		1 987,61	8.12	81,36	856,96
17-03-2022	76		1 987,61	8.13	33,65	890,61

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-02-2017	0		200,00	0	0,00	0,00
14-04-2017	71		200,00	4,16	1,62	1,62
30-06-2017	77		200,00	9,16	3,86	5,48
31-12-2017	184		200,00	8,94	9,01	14,49
30-06-2018	181		200,00	8,73	8,66	23,15
31-12-2018	184		200,00	8,6	8,67	31,82
30-06-2019	181		200,00	8,4	8,33	40,15
31-12-2019	184		200,00	8,26	8,33	48,48
30-06-2020	182		200,00	8,15	8,11	56,59
31-12-2020	184		200,00	8,11	8,15	64,74
30-06-2021	181		200,00	8,14	8,07	72,81
31-12-2021	184		200,00	8,12	8,19	81,00
17-03-2022	76		200,00	8,13	3,39	84,39

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-02-2017	0		400,00	0	0,00	0,00
14-04-2017	71		400,00	4,16	3,24	3,24
30-06-2017	77		400,00	9,16	7,73	10,97
31-12-2017	184		400,00	8,94	18,03	29,00
30-06-2018	181		400,00	8,73	17,32	46,32
31-12-2018	184		400,00	8,6	17,34	63,66
30-06-2019	181		400,00	8,4	16,66	80,32
31-12-2019	184		400,00	8,26	16,66	96,98
30-06-2020	182		400,00	8,15	16,21	113,19
31-12-2020	184		400,00	8,11	16,31	129,50
30-06-2021	181		400,00	8,14	16,15	145,65
31-12-2021	184		400,00	8,12	16,37	162,02
17-03-2022	76		400,00	8,13	6,77	168,79

▪ **Au titre du Jugement du 25 février 2020**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-05-2019	0		5 519,49	0	0,00	0,00
30-06-2019	59		5 519,49	3,4	30,33	30,33
31-12-2019	184		5 519,49	3,26	90,71	121,04
30-06-2020	182		5 519,49	3,15	86,46	207,50
24-09-2020	86		5 519,49	3,11	40,33	247,83
31-12-2020	98		5 519,49	8,11	119,86	367,69
30-06-2021	181		5 519,49	8,14	222,80	590,49
31-12-2021	184		5 519,49	8,12	225,93	816,42
17-03-2022	76		5 519,49	8,13	93,44	909,86

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
25-02-2020	0		500,00	0	0,00	0,00
30-06-2020	127		500,00	3,15	5,47	5,47
24-09-2020	86		500,00	3,11	3,65	9,12
31-12-2020	98		500,00	8,11	10,86	19,98
30-06-2021	181		500,00	8,14	20,18	40,16
31-12-2021	184		500,00	8,12	20,47	60,63
17-03-2022	76		500,00	8,13	8,46	69,09

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
25-02-2020	0		1 500,00	0	0,00	0,00
30-06-2020	127		1 500,00	3.15	16,40	16,40
24-09-2020	86		1 500,00	3.11	10,96	27,36
31-12-2020	98		1 500,00	8.11	32,57	59,93
30-06-2021	181		1 500,00	8.14	60,55	120,48
31-12-2021	184		1 500,00	8.12	61,40	181,88
17-03-2022	76		1 500,00	8.13	25,39	207,27

Total des intérêts des jugements poursuivis : 10.701,40€
 ({1.637,83€+246,98€} + {5.708,63+777,95€} + {890,61€+84,39€+168,79€} +
 {909,86€+69,09€+207,27€})

3. En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au juge de l'exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

En outre, le Requérant demande au juge de fixer, comme suit les modalités de visite de l'immeuble : visite organisée par la SCP ABCJUSTICE, Huissiers de Justice Associés à Paris – sis 6 rue Alain Chartier – 75001 Paris, ou tel autre huissier que le juge de l'exécution voudra bien désigner, avec le concours de la force publique si nécessaire, le **mardi 17 mai 2022 de 10h00 à 11h00**.

Enfin, les dépens devront être passés en frais taxés de vente.

PAR CES MOTIFS

Vu notamment les dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6, R. 322-5 et R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution,

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, demande au juge de l'exécution de :

- **CONSTATER** que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu de titres exécutoires, comme il est dit à l'article L. 311-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **DIRE ET JUGER** valable la procédure de saisie immobilière engagée contre **Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC**, sur l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca), à savoir sur les lots n°5 et 31 comme répondant notamment aux dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **CONSTATER** que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;

- **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- **DETERMINER** les modalités de poursuite de la procédure ;
- **DIRE ET JUGER** que le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour de l'audience à intervenir, s'élève à la somme de **38.236,06€** à parfaire.

En cas de vente forcée :

- **FIXER LA DATE DE L'AUDIENCE DE VENTE** et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus ;
- **ORDONNER** l'emploi des dépens en frais taxés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES SUR LESQUELLES LA DEMANDE EST FONDEE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1. Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2. Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3. Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4. Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5. Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6. Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7. Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8. Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9. Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10. État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE**
■
**COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES**

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chartier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris
David BUZY – Vincent ADAM
Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	51,08
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	58,75
TVA 20,00%	11,75
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	7,80
DEBOURS	
T.T.C.	78,30



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

ASSIGNATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

(PROCES VERBAL 659) - Article 659 du C.P.C.

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUATORZE FEVRIER à 09h30

Nous SCP ABCJUSTICE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal Judiciaire de Paris (75), y demeurant 6 rue Alain Chartier, Paris 15ème et 26 rue de l'Etoile, Paris 17ème, par l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

Elisant domicile en mon Etude,

Chargés de signifier l'acte dont photocopie est donnée en tête des présentes.

A

Monsieur ACHMAOUI Fathi demeurant 83 rue Pajol à 75018 PARIS 18EME ARRONDISSEMENT

Certifie m'être transporté à l'adresse ci-dessus déclarée par le requérant ou son mandataire, comme étant l'adresse de la dernière demeure connue du défendeur, avoir constaté qu'à ce jour, aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte, n'y a son établissement.

- Où étant à ladite adresse, il n'y a pas de liste.
- Les lieux sont dépourvus de concierge.
- Le nom de l'intéressé est à moitié arraché sur la boîte aux lettres et il y figure une nouvelle étiquette avec deux noms dessus.
- Je n'ai pu rencontrer aucun voisin dans les lieux.
- Mes recherches effectuées sur le site internet des renseignements téléphoniques sont infructueuses.
- J'ai alors informé mon correspondant celui-ci m'a communiqué un numéro de téléphone correspondant à l'intéressé : 06.43.78.38.82, le numéro n'est plus attribué et une adresse mail achmaoui.f@gmail.com, je lui ai adressé un mail à ce jour je n'ai eu aucune réponse.

Les diligences ainsi effectuées n'ayant pas permis de retrouver le destinataire de l'acte, l'Huissier de Justice soussigné, constate que celui-ci n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, et a dressé le présent procès-verbal conformément aux dispositions de l'article 659 du Code de Procédure Civile pour servir et valoir ce que de droit.

Une copie du présent procès-verbal, auxquelles ont été ajoutées les mentions prescrites par l'article 659, alinéa 3, du Code de Procédure Civile, a été envoyée, ce jour au destinataire de l'acte, à la dernière adresse connue du destinataire ci-dessus indiquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La copie du présent acte comporte 126 feuillets.

Me David BUZY



B21 IPol 2022 D N° 689 (Maloney N°
Mentionné le 17/02/2022 au marge de la formalité publiée le
07/01/2022 Supco, B21 IPol N° 2022 S S° 4, et de son modification
Successive, au SPF de PARIS 1

Droits : Nuls

GST : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR

Reste : quinze euros

**ASSIGNATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS**

annule et remplace l'acte délivré le 14/02/22 à 9H59

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX

ET LE QUATORZE FEVRIER

à 15H36

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge Pelletier

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ : spelletier@rescue.law - Toque L 0094

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

J'AI, HUISSIER DE JUSTICE

Nous, Karine GAUSSUIN et Jean-Charles BARON, Huissiers de Justice associés, membres de la Société Civile Professionnelle HUISSIERS-GRATTECIEL, ayant son siège à VILLEURBANNE (69100), 138 crs Émile Zola, y demeurant, l'un d'eux soussigné;

A L'HONNEUR D'INFORMER LES DESTINATAIRES DE LA PRESENTE

- **Monsieur Fathi ACHMAOUI** né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris, où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte :

par acte séparé

- **Madame Lisa CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost, où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte :

comme il est dit ci-après

Je vous cite à comparaître devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

Les destinataires de l'assignation, sont informés de ce qui suit :

Cette affaire est inscrite à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du Jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

Ils sont tenus de comparaître à l'audience d'orientation, soit personnellement, soit par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution, rappelées ci-après.

Faute pour lui(eux) de comparaître à l'audience du Jeudi 17 mars 2022 à 10 heures, ils s'exposent à ce qu'un jugement soit rendu contre eux sur les seuls éléments fournis par le demandeur.

Ils peuvent également se présenter seuls s'ils souhaitent solliciter du juge l'autorisation de vendre l'immeuble à l'amiable, conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code de procédure civile d'exécution.

A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

Leur indiquant que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

Les informant que, s'ils ne sont pas présents ou représentés par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

Les sommant de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

Leur indiquant que la mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de 70.000€ (soixante-dix mille euros) et qu'ils ont la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Les avertissant qu'ils peuvent demander au juge de l'exécution à être autorisés à vendre le bien saisi à l'amiable s'ils justifient qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

Leur indiquant, à nouveau, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;

Leur rappelant que les articles R. 322-16 et R. 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution disposent que :

- *la demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.*
- *la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.*

Leur indiquant, enfin, que s'ils en font préalablement la demande, ils peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de cette loi.

PLAISE A MADAME, MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION (ci-après le « **Requérant** ») a délivré un commandement de payer valant saisie à :

- **Madame Lisia CHIDIAC le 19 novembre 2021 ; et**
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI le 1^{er} décembre 2021**

Portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris cadastré section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

Dont Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC sont propriétaires, ayant acquis la toute propriété indivise à concurrence de 50% chacun, depuis l'acte de vente du 21 novembre 2008, établi par Me Bertrand LEVESQUE, Notaire, associé de la société civile professionnelle « Pierre LEMOGNE et Bertrand LESVEQUE, notaires » titulaire d'un office notarial à PARIS (75001) 204 boulevard Voltaire, par lequel Monsieur Yves DESPIERRE, vendeur, a vendu l'immeuble ci-dessus désigné à Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC, acquéreurs, et publié le 9 janvier 2009 volume 2009 P n° 69 au 10EME bureau des hypothèques de Paris.

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie-immobilière, la créance du Requérant s'établissait comme suit :

1. Sommes dues à titre Principal	
- en vertu du jugement du 8 décembre 2014	2.652,43€
- en vertu du jugement du 7 janvier 2016	10.532,52€
- en vertu du jugement du 3 février 2017	1.987,61€
- en vertu du jugement du 25 février 2020	5.519,49€
Total Principal	20.692,05€
2. Intérêts légaux : <i>selon détails ci-après *</i>	10.047,17€
3. Solde au titre des dommages et intérêts	700,00€
4. Solde au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	3.800,00€
5. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	748,73€
Frais de signification du jugement du 8 décembre 2014	174,04€
Frais de signification du jugement du 7 janvier 2016	174,70€
Frais de signification du jugement du 3 février 2017	200,36€
Frais de signification du jugement du 25 février 2020	175,96€
Frais de signification du commandement de payer	353,98€
TOTAL	37.066,99€

Les causes du commandement de payer valant saisie-immobilière n'ont pas été réglées dans le délai imparti dans le commandement délivré.

Les commandements de payer valant saisie-immobilière ont été publiés au service de la publicité foncière de Paris 1, le 5 janvier 2022, sous les références :

- 2022 S 3 pour l'acte délivré à Madame Chidiac,
- 2022 S 4 pour l'acte délivré à Monsieur Achmaoui.

2. Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution, au cours de laquelle le juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifier que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies – en l'espèce le créancier poursuivant justifie qu'il agit en vertu d'un titre exécutoire passé en force de chose jugée – ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Le jugement à intervenir devant mentionner le montant de la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, le créancier poursuivant précise donc que sa créance, au jour de l'audience d'orientation, s'établira comme suit :

Sommes dues au 17 mars 2022 :

6. Sommes dues à titre Principal	
- en vertu du jugement du 8 décembre 2014	2.652,43€
- en vertu du jugement du 7 janvier 2016	10.532,52€
- en vertu du jugement du 3 février 2017	1.987,61€
- en vertu du jugement du 25 février 2020	5.519,49€
Total Principal	20.692,05€
7. Intérêts légaux : <i>selon détails ci-après *</i>	10.701,40€
8. Solde au titre des dommages et intérêts	700,00€
9. Solde au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	3.800,00€
10. Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	748,73€
Frais de signification du jugement du 8 décembre 2014	174,04€
Frais de signification du jugement du 7 janvier 2016	174,70€
Frais de signification du jugement du 3 février 2017	200,36€
Frais de signification du jugement du 25 février 2020	175,96€
Frais de signification du commandement de payer	868,82€
TOTAL	38.236,06€

***Détail des intérêts légaux arrêtés au 17 mars 2022 :**

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier, en cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, assortie de l'exécution provisoire, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision.

- Au titre du Jugement du 8 décembre 2014

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
14-10-2014	0		2 652,43	0	0,00	0,00
31-12-2014	79		2 652,43	0,04	0,23	0,23
05-03-2015	64		2 652,43	4,06	18,88	19,11
30-06-2015	117		2 652,43	9,06	77,03	96,14
31-12-2015	184		2 652,43	9,29	124,22	220,36
30-06-2016	182		2 652,43	9,54	125,83	346,19
31-12-2016	184		2 652,43	9,35	124,68	470,87
30-06-2017	181		2 652,43	9,16	120,48	591,35
31-12-2017	184		2 652,43	8,94	119,54	710,89
30-06-2018	181		2 652,43	8,73	114,83	825,72
31-12-2018	184		2 652,43	8,6	114,99	940,71
30-06-2019	181		2 652,43	8,4	110,49	1 051,20
31-12-2019	184		2 652,43	8,26	110,45	1 161,65
30-06-2020	182		2 652,43	8,15	107,50	1 269,15
31-12-2020	184		2 652,43	8,11	108,14	1 377,29
30-06-2021	181		2 652,43	8,14	107,07	1 484,36
31-12-2021	184		2 652,43	8,12	108,57	1 592,93
17-03-2022	76		2 652,43	8,13	44,90	1 637,83

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
08-12-2014	0		400,00	0	0,00	0,00
31-12-2014	24		400,00	0,04	0,01	0,01
05-03-2015	64		400,00	4,06	2,85	2,86
30-06-2015	117		400,00	9,06	11,62	14,48
31-12-2015	184		400,00	9,29	18,73	33,21
30-06-2016	182		400,00	9,54	18,98	52,19
31-12-2016	184		400,00	9,35	18,80	70,99
30-06-2017	181		400,00	9,16	18,17	89,16
31-12-2017	184		400,00	8,94	18,03	107,19
30-06-2018	181		400,00	8,73	17,32	124,51
31-12-2018	184		400,00	8,6	17,34	141,85
30-06-2019	181		400,00	8,4	16,66	158,51
31-12-2019	184		400,00	8,26	16,66	175,17
30-06-2020	182		400,00	8,15	16,21	191,38
31-12-2020	184		400,00	8,11	16,31	207,69
30-06-2021	181		400,00	8,14	16,15	223,84
31-12-2021	184		400,00	8,12	16,37	240,21
17-03-2022	76		400,00	8,13	6,77	246,98

▪ **Au titre du Jugement du 7 janvier 2016**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
22-06-2015	0		10 532,52	0	0,00	0,00
30-06-2015	9		10 532,52	4,06	10,54	10,54
31-12-2015	184		10 532,52	4,29	227,78	238,32
19-04-2016	110		10 532,52	4,54	143,71	382,03
30-06-2016	72		10 532,52	9,54	197,67	579,70
31-12-2016	184		10 532,52	9,35	495,09	1 074,79
30-06-2017	181		10 532,52	9,16	478,42	1 553,21
31-12-2017	184		10 532,52	8,94	474,67	2 027,88
30-06-2018	181		10 532,52	8,73	455,97	2 483,85
31-12-2018	184		10 532,52	8,6	456,62	2 940,47
30-06-2019	181		10 532,52	8,4	438,73	3 379,20
31-12-2019	184		10 532,52	8,26	438,57	3 817,77
30-06-2020	182		10 532,52	8,15	426,85	4 244,62
31-12-2020	184		10 532,52	8,11	429,43	4 674,05
30-06-2021	181		10 532,52	8,14	425,15	5 099,20
31-12-2021	184		10 532,52	8,12	431,13	5 530,33
17-03-2022	76		10 532,52	8,13	178,30	5 708,63

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
07-01-2016	0		1 500,00	0	0,00	0,00
19-04-2016	104		1 500,00	4,54	19,35	19,35
30-06-2016	72		1 500,00	9,54	28,15	47,50
31-12-2016	184		1 500,00	9,35	70,51	118,01
30-06-2017	181		1 500,00	9,16	68,14	186,15
31-12-2017	184		1 500,00	8,94	67,60	253,75
30-06-2018	181		1 500,00	8,73	64,94	318,69
31-12-2018	184		1 500,00	8,6	65,03	383,72
30-06-2019	181		1 500,00	8,4	62,48	446,20
31-12-2019	184		1 500,00	8,26	62,46	508,66
30-06-2020	182		1 500,00	8,15	60,79	569,45
31-12-2020	184		1 500,00	8,11	61,16	630,61
30-06-2021	181		1 500,00	8,14	60,55	691,16
31-12-2021	184		1 500,00	8,12	61,40	752,56
17-03-2022	76		1 500,00	8,13	25,39	777,95

▪ **Au titre du Jugement du 3 février 2017**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
27-06-2016	0		1 987,61	0	0,00	0,00
30-06-2016	4		1 987,61	4,54	0,99	0,99
31-12-2016	184		1 987,61	4,35	43,47	44,46
14-04-2017	104		1 987,61	4,16	23,56	68,02
30-06-2017	77		1 987,61	9,16	38,41	106,43
31-12-2017	184		1 987,61	8,94	89,58	196,01
30-06-2018	181		1 987,61	8,73	86,05	282,06
31-12-2018	184		1 987,61	8,6	86,17	368,23
30-06-2019	181		1 987,61	8,4	82,79	451,02
31-12-2019	184		1 987,61	8,26	82,76	533,78
30-06-2020	182		1 987,61	8,15	80,55	614,33
31-12-2020	184		1 987,61	8,11	81,04	695,37
30-06-2021	181		1 987,61	8,14	80,23	775,60
31-12-2021	184		1 987,61	8,12	81,36	856,96
17-03-2022	76		1 987,61	8,13	33,65	890,61

Date	Nbre jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-02-2017	0		200,00	0	0,00	0,00
14-04-2017	71		200,00	4,16	1,62	1,62
30-06-2017	77		200,00	9,16	3,86	5,48
31-12-2017	184		200,00	8,94	9,01	14,49
30-06-2018	181		200,00	8,73	8,66	23,15
31-12-2018	184		200,00	8,6	8,67	31,82
30-06-2019	181		200,00	8,4	8,33	40,15
31-12-2019	184		200,00	8,26	8,33	48,48
30-06-2020	182		200,00	8,15	8,11	56,59
31-12-2020	184		200,00	8,11	8,15	64,74
30-06-2021	181		200,00	8,14	8,07	72,81
31-12-2021	184		200,00	8,12	8,19	81,00
17-03-2022	76		200,00	8,13	3,39	84,39

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-02-2017	0		400,00	0	0,00	0,00
14-04-2017	71		400,00	4,16	3,24	3,24
30-06-2017	77		400,00	9,16	7,73	10,97
31-12-2017	184		400,00	8,94	18,03	29,00
30-06-2018	181		400,00	8,73	17,32	46,32
31-12-2018	184		400,00	8,6	17,34	63,66
30-06-2019	181		400,00	8,4	16,66	80,32
31-12-2019	184		400,00	8,26	16,66	96,98
30-06-2020	182		400,00	8,15	16,21	113,19
31-12-2020	184		400,00	8,11	16,31	129,50
30-06-2021	181		400,00	8,14	16,15	145,65
31-12-2021	184		400,00	8,12	16,37	162,02
17-03-2022	76		400,00	8,13	6,77	168,79

■ **Au titre du Jugement du 25 février 2020**

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
03-05-2019	0		5 519,49	0	0,00	0,00
30-06-2019	59		5 519,49	3,4	30,33	30,33
31-12-2019	184		5 519,49	3,26	90,71	121,04
30-06-2020	182		5 519,49	3,15	86,46	207,50
24-09-2020	86		5 519,49	3,11	40,33	247,83
31-12-2020	98		5 519,49	8,11	119,86	367,69
30-06-2021	181		5 519,49	8,14	222,80	590,49
31-12-2021	184		5 519,49	8,12	225,93	816,42
17-03-2022	76		5 519,49	8,13	93,44	909,86

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
25-02-2020	0		500,00	0	0,00	0,00
30-06-2020	127		500,00	3,15	5,47	5,47
24-09-2020	86		500,00	3,11	3,65	9,12
31-12-2020	98		500,00	8,11	10,86	19,98
30-06-2021	181		500,00	8,14	20,18	40,16
31-12-2021	184		500,00	8,12	20,47	60,63
17-03-2022	76		500,00	8,13	8,46	69,09

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
25-02-2020	0		1 500,00	0	0,00	0,00
30-06-2020	127		1 500,00	3,15	16,40	16,40
24-09-2020	86		1 500,00	3,11	10,96	27,36
31-12-2020	98		1 500,00	6,11	32,57	59,93
30-06-2021	181		1 500,00	8,14	60,55	120,48
31-12-2021	184		1 500,00	8,12	61,40	181,88
17-03-2022	76		1 500,00	8,13	25,39	207,27

Total des intérêts des jugements poursuivis : 10.701,40€
 ({1.637,83€+246,98€} + {5.708,63+777,95€} + {890,61€+84,39€+168,79€} +
 {909,86€+69,09€+207,27€})

3. En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au juge de l'exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

En outre, le Requérant demande au juge de fixer, comme suit les modalités de visite de l'immeuble : visite organisée par la SCP ABCJUSTICE, Huissiers de Justice Associés à Paris – sis 6 rue Alain Chartier – 75001 Paris, ou tel autre huissier que le juge de l'exécution voudra bien désigner, avec le concours de la force publique si nécessaire, **le mardi 17 mai 2022 de 10h00 à 11h00.**

Enfin, les dépens devront être passés en frais taxés de vente.

PAR CES MOTIFS

Vu notamment les dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6, R. 322-5 et R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution,

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, demande au juge de l'exécution de :

- **CONSTATER** que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu de titres exécutoires, comme il est dit à l'article L. 311-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **DIRE ET JUGER** valable la procédure de saisie immobilière engagée contre **Monsieur Fathi ACHMAOUI et Madame Lisa CHIDIAC**, sur l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca), à savoir sur les lots n°5 et 31 comme répondant notamment aux dispositions des articles L. 311-2, L. 311-4, L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- **CONSTATER** que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;

- **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- **DETERMINER** les modalités de poursuite de la procédure ;
- **DIRE ET JUGER** que le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires, au jour de l'audience à intervenir, s'élève à la somme de **38.236,06€** à parfaire.

En cas de vente forcée :

- **FIXER LA DATE DE L'AUDIENCE DE VENTE** et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus ;
- **ORDONNER** l'emploi des dépens en frais taxés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES SUR LESQUELLES LA DEMANDE EST FONDEE, *annexées à la copie du présent acte*

- Pièce n°1. Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2. Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3. Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4. Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5. Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6. Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7. Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8. Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9. Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10. État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.

S.C.P. HUISSIERS-GRATTECIEL
Huissiers de Justice associés
138, Cours Emile Zola
CS 35002
69100 VILLEURBANNE
FR10 4003 1000 010000174945G44
(BIC) CDCG FR PP
Tél:0478689500 RANG n°12
N°TVA:FR5345265112800012
contact@huissiers-gratteciel.fr

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	36,18
D.E.P	
Art A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T	43,85
TVA 20,00%	8,77
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	2,32
T.T.C.	54,94



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

ASSIGNATION DEVANT MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION

(REMISE A DOMICILE)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUATORZE FEVRIER à 15h36

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des copropriétaires du 83 rue Pajol 75018 PARIS, agissant poursuites et diligences de son syndic le Cabinet DM GESTION, SAS inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 750 133 373 dont le siège social est situé 22 rue Léon Frot à PARIS 11EME ARRONDISSEMENT (75011), prise en la personne de son Président, domicilié en cette qualité audit siège social

SIGNIFIE A

Madame CHIDIAC Lisa
chez Monsieur et Madame CHIDIAC 20 rue des Iris
69630 CHAPONOST

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
le nom du destinataire figure sur la boîte aux lettres
confirmation par la personne présente sur place

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes :
le destinataire de l'acte est absent

J'ai rencontré : Monsieur CHIDIAC Ferris, son père ainsi déclaré qui a accepté de recevoir la copie.

J'ai laissé copie de l'acte sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le nom de la personne ayant reçu la copie a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 68 feuilles.

Visa de l'Huissier des mentions relatives à la signification

GAUSSUIN Karine



B21-P01 2022 D N° 6393 Volume : 15
Mentionné le 17/02/2022 en marge de la formation publiée le
05/01/2022 Sages : B21-P01 Vol 2022 S N° 3, et de ses modificatifs
J. Guichet, au SPF de PARIS 1
Droits : Néant
CST : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR

Reçu : Quinze euros

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près
le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01
73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie de :

- la dénonciation à créancier inscrit délivrée à la SOCIETE GENERALE le 15 février 2022 ;
- la dénonciation à créancier inscrit délivrée au Service des Impôts des Particuliers du 18^{ème} arrondissement le 15 février 2022 ;
- la dénonciation à créancier inscrit délivrée à la BFR INVEST le 15 février 2022 ;
- la dénonciation à créancier inscrit délivrée à la Trésorerie Principale Amendes 2^{ème} division le 15 février 2022 ;
- la dénonciation à créancier inscrit délivrée à l'Administration PRS PARIS NORD EST le 15 février 2022 ;
- la dénonciation à créancier inscrit délivrée au CREDIT LOGEMENT le 15 février 2022.

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



**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

▪ **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité **Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte**

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'**une hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost **le 19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris **le 1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,
DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

B214P01 2022 D N° 6903 Volume : N°
Mentionné le 17/02/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 3, et de ses modificatifs
Ajoutés, au SPF de PARIS 1
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR Reçu : Quinze euros
TOTAL : 15,00 EUR

B214P01 2022 D N° 6904 Volume : N°
Mentionné le 17/02/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 4, et de ses modificatifs
Ajoutés, au SPF de PARIS 1
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros
TOTAL : 15,00 EUR

BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉES A LA DENONCE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE

COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chartier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris

David BUZY – Vincent ADAM

Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3 178,56

D.E.P.
Art.A444.15
VACATION

TRANSPORT 7,67

H.T. 186,23
TVA 20,00% 37,25

TAXE FORFAITAIRE
Art. 302 bis Y CGI
FRAIS POSTAUX 1,95

DEBOURS
T.T.C. 225,43



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION

(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE PHYSIQUE)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

SOCIETE GENERALE, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
Maître BERTRAND KEVESQUE, notaire qui refuse de prendre l'acte

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons :
a refusé de prendre l'acte
L'avis de passage à été laissé dans les lieux

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, cet acte a été déposé en notre Etude sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Me David BUZY





**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
 ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

▪ **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilege de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité **Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte**

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,
- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'**une hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost **le 19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris **le 1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,
DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTE DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉES A LA DENONCE, *annexées à la copie du présent acte*

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE

■
COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chartier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris
David BUZY – Vincent ADAM

Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	178,56
D.E.P. Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	186,23
TVA 20,00%	37,25
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	1,95
DEBOURS	
T.T.C.	225,43



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION
(REMISE A PERSONNE MORALE)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18ème arrondissement
4 rue Boucuy
75018 PARIS 18EME ARRONDISSEMENT

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré :

Monsieur RAFFIER Philippe, RESPONSABLE

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Me David BUZY



**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats
17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris
T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85
@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

▪ **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité **Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte**

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,
- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'**une hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost le **19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris le **1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,

DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉES A LA DENONCE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE
COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Charrier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris
David BUZY – Vincent ADAM

Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COÛT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	178,56
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	186,23
TVA 20,00%	37,25
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	1,95
DEBOURS	
T.T.C.	225,43



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION
(REMISE A DOMICILE ELU)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

SARL BFR INVEST 88 AVENUE DES TERNES 75017 PARIS

AYANT élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à PARIS, 106 avenue Mozart 75016 PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré : Monsieur Arthur FAURE, STAGIAIRE

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

J'ai laissé copie de l'acte sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le nom de la personne ayant reçu la copie a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La lettre prévue par l'article 658 alinéa 1 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée au domicile réel le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

BOJ 1701 2022 D N° 6307 Volume N°
Mentionné le 17.02.2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Suppl. BOJ HUI Vol 2022 S N° 3, et de ses modifications
éventuelles, au SIF de PARIS 1
Droits : Néant
CST : 15,00 EUR Rem : Quinze euros
TOTAL : 15,00 EUR

Me David BUZY



BOJ 1701 2022 D N° 6298 Volume N°
Mentionné le 17.02.2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Suppl. BOJ HUI Vol 2022 S N° 3, et de ses modifications
éventuelles, au SIF de PARIS 1
Droits : Néant
CST : 15,00 EUR Rem : Quinze euros
TOTAL : 15,00 EUR

**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

▪ **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilege de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité **Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte**

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- laquelle a élu domicile au sein du **Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,
- laquelle a élu domicile au sein du **Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'une **hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost **le 19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris **le 1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,
DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

B214P01 2022 D N° 6905 Volume : N°
Mentionné le 17/02/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 3, et de ses modifications
éventuelles, au SPF de PARIS 1
Droit : Néant
CST : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros
TOTAL : 15,00 EUR

B214P01 2022 D N° 6906 Volume : N°
Mentionné le 17/02/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 4, et de ses modifications
éventuelles, au SPF de PARIS 1
Droit : Néant
CST : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros
TOTAL : 15,00 EUR

BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉES A LA DENONCE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE

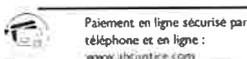
**COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES**

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chartier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris
David BUZY - Vincent ADAM
Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COÛT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	178,56
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	186,23
TVA 20,00%	37,25
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	1,95
DEBOURS	
T.T.C.	225,43



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION
(REMISE A PERSONNE MORALE)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2ème DIVISION
15 rue Maryse Hilsz
75020 PARIS 20EME ARRONDISSEMENT

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré :

MADame BUIS Marie Josée, RESPONSABLE ADJOINTE

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Me David BUZY



**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, **le Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

- **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité **Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte**

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,
- laquelle a élu domicile au sein du **Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'une **hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost le **19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris le **1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,

DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.
Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).
Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉES A LA DENONCE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE

COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chartier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris

David BUZY – Vincent ADAM

Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COÛT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3 178,56

D.E.P.
Art.A444.15

VACATION

TRANSPORT 7,67

H.T. 186,23
TVA 20.00% 37,25

TAXE FORFAITAIRE
Art. 302 bis Y CGI
FRAIS POSTAUX 1,95

DEBOURS

T.T.C. 225,43



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION
(REMISE A PERSONNE MORALE)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST
5 rue de Londres
75009 PARIS 9EME ARRONDISSEMENT

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré :

Monsieur MARIE René, Employé

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

B21 IP01 2022 D N° 6805 Volume : N°
Mentionné le 17 02 2022 en marge de la formalité publiée le
05 01 2022 Suppl. B21 IP01 Vol 2022 S N° 8, et de ses modifications
éventuels, au SPF de PARIS 1
Droit : Néant
CST : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR Rem : quinze euros

Me David BUZY



B21 IP01 2022 D N° 6806 Volume : N°
Mentionné le 17 02 2022 en marge de la formalité publiée le
05 01 2022 Suppl. B21 IP01 Vol 2022 S N° 8, et de ses modifications
éventuels, au SPF de PARIS 1
Droit : Néant
CST : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR Rem : quinze euros

**DENONCIATION A CREANCIERS INSCRITS VALANT
ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE QUINZE FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le **Cabinet DM GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) – 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Serge PELLETIER

Avocat associé de Rescue, société d'avocats

17 rue Dumont d'Urville - 75116 Paris

T: 01.73.79.58.89 | F: 01.73.79.58.85

@ spelletier@rescue.law - Toque L 94

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

Nous, **SCP ABCJUSTICE**, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75), y demeurant 6, rue Alain Chartier Paris 15^{ème} et 26, rue de l'Etoile Paris 17^{ème}, par l'un des Huissiers de Justice soussigné,

DENONCE ET LAISSE COPIE A :

▪ **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de 1 046 405 540, dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux,

laquelle a élu domicile au sein de l'étude de Maître Bertrand LEVESQUE, Notaire, demeurant sis 5 rue d'Auteuil – 75016 Paris OÙ étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V28 ;

- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V29 ;
- dans le cadre d'un **privilège de prêteur de deniers**, reçu par acte notarié de Maître LEVESQUE, en date du 21 novembre 2008, et publié au service de la publicité foncière de Paris, en date du 9 janvier 2009, sous les références 2009V30

▪ **Service des Impôts des Particuliers de Paris du 18^{ème} arrondissement, demeurant sis 4 rue Boucry – 75879 Paris 18** - représenté par son Comptable Public domicilié à cette adresse en cette qualité Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2011, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 27 septembre 2012, sous les références 2012V1585 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 3 octobre 2012 publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 25 octobre 2012 sous le numéro 2012V1715 ;

▪ **BFR INVEST**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ ayant son siège social sis 88 avenue des Ternes – 75017 Paris – immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 483 490 173, prise en la personne de ses représentants légaux,

- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Frédéric POIRIER, Avocat à Paris, demeurant sis 106 avenue Mozart – 75016 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire** du 25 mars 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 19 novembre 2014, sous les références 2014V1983 ;

Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

- **TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2^{ème} DIVISION**, demeurant sis 15 rue Maryse Hilsz – 75020 Paris - représenté par son Trésorier domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 30 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 5 juin 2015, sous les références 2015V864 ;

- **ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST**, demeurant sis 5 rue de Londres – 75009 Paris, représenté par son Directeur domicilié à cette adresse en cette qualité
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte
- dans le cadre de son **hypothèque légale** du 31 août 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 2 septembre 2015, sous les références 2015V1418 ;

- **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270€, ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol – 75003 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 302 493 275 – prise en la personne de ses représentants légaux,
- **laquelle a élu domicile au sein du Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, Avocat à Paris, demeurant sis 22 rue de Tocqueville – 75017 Paris**, dans le cadre de son **hypothèque judiciaire provisoire** du 28 octobre 2014, publiée au service de la publicité foncière de Paris le 30 octobre 2014 sous les références 2014V1873, ayant fait l'objet d'**une hypothèque judiciaire définitive** de la formalité susvisée le 4 février 2016, publiée au service de la publicité foncière de Paris, le 28 juillet 2016, sous les références 2016V1419 ;
Où étant et parlant à ; comme il est dit en fin d'acte

DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE-IMMOBILIERE délivré à :

- **Madame Lisia CHIDIAC**, née le 6 janvier 1983 à Venissieux (69200), de nationalité française, demeurant chez Madame CHIDIAC, 20 rue des Iris (69630) Chaponost le **19 novembre 2021** par Maître Karine GAUSSUIN, huissier de justice au sein de l'étude SCP K.GAUSSUIN, JC BARON, huissiers de justice associés sis 138 Cours Emile Zola – 69100 Villeurbanne ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, né le 1^{er} juillet 1985 à Vitry-sur-Seine (94400), de nationalité française, demeurant 83 rue Pajol (75018) Paris le **1^{er} décembre 2021**, par Maître David BUZY, huissier de justice au sein de la SCP ABCJustice, huissiers de justice associés, sis 6 rue Alain Chartier - 75015 Paris.

ET LUI AI, PAR LE MEME ACTE,

DONNE ASSIGNATION :

D'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au palais de justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris, 75859 Paris en salle 4.22 pour l'audience d'orientation du :

JEUDI 17 MARS 2022 A 10 HEURES

TRES IMPORTANT

1. Agissant en vertu :

- D'un Jugement du Tribunal d'instance de Paris 18^{ème} du 8 décembre 2014, signifié respectivement le 5 janvier 2015 à Monsieur Achmaoui et le 5 janvier 2015 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **2.652,43€** compte arrêté au 12 septembre 2014 représentant les charges de copropriété dues et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 7 janvier 2016, signifié respectivement le 1^{er} février 2016 pour tentative et le 4 février 2016 pour signification à Monsieur Achmaoui et le 19 février 2016 à Madame Chidiac, à l'encontre duquel il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **10.532,52€** au titre des charges de copropriété impayées au 1^{er} avril 2015, comprenant le 2^{ème} appel trimestriel de charges de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 22 juin 2015, date de l'assignation ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal de Proximité de Paris 18^{ème} du 3 février 2017, signifié respectivement pour tentatives le 10 février 2017 et le 14 février 2017, et pour tentative à une autre adresse le 14 février 2017 au 83 rue Pajol – 75018 Paris, et le même jour, mois et an pour le procès-verbal de recherches infructueuses à Monsieur Achmaoui et le 14 février 2017 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **1.987,61€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 21 juin 2016 (appel du 3^{ème} trimestre inclus), assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 27 juin 2016 ;
 - la somme de **200€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **400€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- D'un Jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 25 février 2020, signifié respectivement le 13 juillet 2020 à Monsieur Achmaoui et le 24 juillet 2020 à Madame Chidiac, dont il n'a pas été fait appel, par lequel Monsieur Achmaoui et Madame Chidiac ont été condamnés à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris :
 - la somme de **5.519,49€** au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 28 mars 2019, comprenant le premier appel trimestriel de charges de l'année 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 3 mai 2019, date de l'assignation ;
 - la somme de **500€** à titre de dommages et intérêts ;
 - la somme de **1.500€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - les dépens.

- Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 juin 2019.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a délivré un commandement de payer valant saisie-immobilière à :

- **Madame Lisia CHIDIAC** lequel lui a été signifié le 19 novembre 2021 à son domicile sis chez Monsieur et Madame CHIDIAC, demeurant sis 20 rue des Iris – 69630 CHANOPOST ;
- **Monsieur Fathi ACHMAOUI**, lequel lui a été signifié le 1^{er} décembre 2021 à son domicile, demeurant sis 83 rue Pajol – 7508 Paris.

portant sur les biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier sis 83 rue Pajol – 75018 Paris - cadastré section section CZ, numéro 51, pour une superficie de un are quatre-vingt-seize centiares (00ha 01a 96 ca) :

Lot numéro cinq (5) : Un appartement situé dans le bâtiment sur rue, au premier étage, face gauche, comprenant : entrée, cuisine et deux pièces sur rue.

Et les quarante-quatre/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement intérieur réalisés par un précédent propriétaire sans atteinte quelconque aux parties communes de l'immeuble et sans création de surface habitable, l'appartement comprend aujourd'hui : entrée, cuisine, une pièce principale, une salle d'eau avec water-closet broyeur.

Lot numéro trente et un (31) : Une cave située dans le bâtiment sur cour, portant le numéro neuf (9).

Et un/millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec toutes leurs dépendances et droits y attachés.

2. Le **lundi 14 février 2022** le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol – 75018 Paris, représenté par son Syndic, le Cabinet DM GESTION, a assigné Madame Lisia CHIDIAC et Monsieur Fathi ACHMAOUI, à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris du jeudi 17 mars 2022 à 10 heures.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures**, par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Paris, conformément aux dispositions de l'article R. 311-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Vous êtes sommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté :

- au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de **70.000 (soixante-dix mille euros) €** et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

Vous êtes sommé d'avoir à déclarer vos créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LES CREANCIERS SOMMÉS DE DECLARER LEUR CREANCE ET QUI ONT OMIS DE LE FAIRE SONT DECHUS DU BENEFICE DE LEUR SURETE POUR LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution :

« LE DELAI DANS LEQUEL LE CREANCIER INSCRIT, A QUI A ETE DENONCE LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, DECLARE SA CREANCE EST DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA DENONCIATION.

TOUTEFOIS, LE CREANCIER QUI JUSTIFIE QUE SA DEFAILLANCE N'EST PAS DE SON FAIT PEUT DEMANDER A ETRE AUTORISE A DECLARER SA CREANCE POSTERIEUREMENT AU DELAI IMPARTI.

LE JUGE STATUE PAR ORDONNANCE SUR REQUETE QUI EST DEPOSEE, A PEINE D'IRRECEVABILITE, QUINZE JOURS AU PLUS TARD AVANT LA DATE FIXEE POUR L'AUDIENCE D'ADJUDICATION OU DE CONSTATATION DE LA VENTE AMIABLE ».

Aux termes de l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

ET CE AFIN QU'IL N'EN IGNORE

B21 IP01 2022 D N° 6890 Volume : N°
Mentionné le 17.02.2022 en marge de la formalité publiée le
05.01.2022 pages : B21 IP01 Vol 2022 S N° 3, et de ses modificatifs
éventuels, au SIF de PARIS 1
Droits : Néant
CSI 15,00 EUR Recu : Quinze euros
TOTAL : 15,00 EUR

B21 IP01 2022 D N° 6900 Volume : N°
Mentionné le 17.02.2022 en marge de la formalité publiée le
05.01.2022 pages : B21 IP01 Vol 2022 S N° 4, et de ses modificatifs
éventuels, au SIF de PARIS 1
Droits : Néant
CSI 15,00 EUR Recu : Quinze euros
TOTAL : 15,00 EUR

BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES A LA DENONCE, annexées à la copie du présent acte

- Pièce n°1.** Jugement du 8 décembre 2014 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°2.** Jugement du 7 janvier 2016 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°3.** Jugement du 3 février 2017 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°4.** Jugement du 25 février 2020 (a) ; sa signification (b) et certificat de non-appel (c) ;
- Pièce n°5.** Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 6 juin 2019 ;
- Pièce n°6.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Madame Chidiac le 19 novembre 2021 ;
- Pièce n°7.** Commandement de payer valant saisie-immobilière délivré à Monsieur Achmaoui le 1^{er} décembre 2021 ;
- Pièce n°8.** Facture de l'étude Abcjustice en date du 9 décembre 2021 (délivrance des commandements de payer valant saisie-immobilière et bordereaux de publication) ;
- Pièce n°9.** Décomptes des intérêts ;
- Pièce n°10.** État hypothécaire sur formalité de l'immeuble au 13 janvier 2022.



**HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES**
QUALIFIES COMMISSAIRES DE
JUSTICE

**COURS D'APPEL DE PARIS &
VERSAILLES**

Paris Rive Gauche
6, rue Alain Chardier
75015 PARIS
T. 01 44 17 99 77

contact@abcjustice.com

Associés des Offices de Paris
David BUZY – Vincent ADAM
Margaux CODELUPPI

Domiciliation Bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR85 4003 1007 5000 0044 4609 V44
BIC/SWIFT : CDCGFRPPXXX



Paiement en ligne sécurisé par
téléphone et en ligne :
www.abcjustice.com

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	178,56
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	186,23
TVA 20,00%	37,25
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	1,95
DEBOURS	
T.T.C.	223,48



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCIATION A CREANCIER INS.VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A UNE AUDIENCE
D'ORIENTATION
(REMISE A DOMICILE ELU)

L'An DEUX MILLE VINGT DEUX le QUINZE FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol 75018 Paris - agissant poursuites et diligences de son Syndic, le Cabinet DM GESTION, société par actions simplifiée au capital de 20.000€, ayant son siège social à Paris (75011) 22 rue Léon Frot, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 133 373, pris en la personne de son Président, domicilié audit siège en cette qualité

SIGNIFIE A

CREIDT LOGEMENT 50 BOULEVARD DE SEBASTOPOL 75003 PARIS

Ayant élu domicile au sein du Cabinet de Maître Denis LANCEREAU, AVOCAT A PARIS 22 rue de Tocqueville 75017 PARIS 17EME ARRONDISSEMENT

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré :Maître Denis LANCEREAU, AVOCAT

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

J'ai laissé copie de l'acte sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le nom de la personne ayant reçu la copie a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La lettre prévue par l'article 658 alinéa 1 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée au domicile réel le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 122 feuillets.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Me David BUZY



**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près
le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01
73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Jugement d'orientation du 21 avril 2022, publié le 13 mai 2022 sous les
références suivantes :
- o 2022DN°19849 concernant la saisie à l'encontre de Madame Chidiac
- o 2022DN°19850 concernant la saisie à l'encontre de Monsieur Achmaoui.

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



**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

Saisies immobilières

N° RG 22/00048 - N°
Portalis
352J-W-B7G-CWHG
T

N° MINUTE : 22/136

**SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
SAISIES IMMOBILIERES
JUGEMENT rendu le 21 avril 2022**

DEMANDEUR

**Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris 18°, 83
rue Pajol, agissant poursuites et diligences de son Syndic, le cabinet
DM GESTION
22 RUE LEON FROT
75011 PARIS
représenté par Me Serge PELLETIER, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #L0094**

DÉFENDEURS

Monsieur Fathi ACHMAOUI
né le 01 Juillet 1985 à VITRY SUR SEINE (94400)
83 RUE PAJOL
75018 PARIS
non comparant ni représenté

Madame Lisa CHIDIAC épouse BOU NAKHLE MOUJAES
née le 06 Janvier 1983 à VENISSIEUX (69200)
20 rue des Iris
69630 CHAPONOST
représentée par Me Maude HUPIN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #G0625

B214P01 2022 D N° 19849 Volume : N°
Mentionné le 13/05/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 3 , et de ses modificatifs
éventuels, au SPF de PARIS 1

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR

TOTAL : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

B214P01 2022 D N° 19850 Volume : N°
Mentionné le 13/05/2022 en marge de la formalité publiée le
05/01/2022 Sages : B214P01 Vol 2022 S N° 4 , et de ses modificatifs
éventuels, au SPF de PARIS 1

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR

TOTAL : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

Copie exécutoire délivrée
à chaque avocat
copie hypothécaire délivrée
à Me Pelletier
copie certifiée conforme
délivrée à M. Achmaoui,
la Société Générale,
au SIP de Paris 18e,
à la Sarl Bfr Invest,
à la Trésorerie principale et
à l'Administration PRS Paris Nord Est
le 02/05/2022

SOCIETE GENERALE

ayant élu domicile en l'Etude de Me Bertrand LEVESQUE, notaire
5 rue d'Auteuil
75016 PARIS
non représentée

**SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE PARIS DU
18E ARRONDISSEMENT**

4 RUE BOUCRY
75018 PARIS
non représenté

SARL BFR INVEST

ayant élu domicile au Cabinet de Me Frédéric POIRIER, avocat
106 AVENUE MOZART
75016 PARIS
non représentée

TRESORERIE PRINCIPALE AMENDES 2EME DIVISION

15 RUE MARYSE HILSZ
75020 PARIS
non représentée

ADMINISTRATION PRS PARIS NORD EST

5 RUE DE LONDRES
75009 PARIS
non représentée

CREDIT LOGEMENT

50 boulevard de Sébastopol
75003 PARIS
représenté par Me Denis LANCEREAU, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #R050

JUGE : Florence GAINOT, Vice-présidente, Juge de l'Exécution par
délégation du Président du Tribunal judiciaire de PARIS

GREFFIER : Daniel ARAGNOUET, faisant fonction de greffier

DÉBATS : à l'audience du 17 mars 2022 tenue publiquement

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
réputé contradictoire
susceptible d'appel

* * *
* *
*

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Selon commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 19 novembre 2021 à madame Lisa Chidiac et le 1er décembre 2021 à monsieur Fathi Achmaoui, publiés le 5 janvier 2022 au Service de la Publicité Foncière de Paris 1, sous le volume 2022, S n°3 et 4, le syndicat des copropriétaires sis 83, rue Pajol a poursuivi la vente de droits et biens immobiliers dépendant d'un immeuble sis 83 rue Pajol - 75018 Paris appartenant à madame Lisa Chidiac et monsieur Fathi Achmaoui, plus amplement désignés dans le cahier des conditions de vente déposé au greffe du juge de l'exécution le 17 février 2022.

Par exploits d'huissier en date du 14 février 2022, le syndicat des copropriétaires sis 83 rue Pajol a assigné monsieur Fathi Achmaoui et madame Lisa Chidiac devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation du 17 mars 2022 aux fins de voir, à titre principal :

- ordonner la vente forcée des biens immobiliers saisis,
- mentionner que sa créance en principal et intérêts est d'un montant de 38.236,06 euros,
- dire que les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

Ces assignations ont été dénoncées à la Sa Société Générale, au Service des Impôts des partiuliers de Paris 18ème, à la Sarl Bfr Invest, à la Trésorerie Principale Amendes 2ème division, à l'administration PRS Paris Nord Est et à la Sa Crédit Logement en qualité de créanciers inscrits par exploits d'huissier en date du 15 février 2022.

A l'audience du 17 mars 2022, le créancier saisissant a réitéré ses prétentions tendant à la vente forcée.

La débitrice saisie madame Lisa Chidiac épouse Bou Nakhle Moujaes, par conclusions signifiées par Rpva le 15 mars 2022, demande au juge de l'exécution de débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, de dire que les justificatifs de décompte sont erronés, de juger nul et de nul effet le commandement de payer valant saisie immobilière, de condamner le saisissant à procéder à la mainlevée de ce commandement et, subsidiairement, d'autoriser la vente amiable et de se voir accorder un délai de 4 mois.

Monsieur Fathi Achmaoui, débiteur saisi, n'a pas comparu.

La Sa Crédit Logement n'a fait valoir aucune observation et les autres créanciers inscrits n'ont pas comparu.

A l'issue des débats, il a été indiqué aux parties présentes que la décision serait mise à disposition au greffe le 21 avril 2022.

MOTIFS DU JUGEMENT

Sur la nullité du commandement de payer

Madame Lisa Chidiac se prévaut en premier lieu, sur le fondement de l'article R321-3 du code des procédures civiles d'exécution, de la nullité du commandement de payer aux fins de saisie immobilière qui lui a été délivré, au motif que l'huissier n'a pas justifié des titres exécutoires visés dans son acte lors de la délivrance du commandement, et que ledit commandement ne mentionne pas que l'avocat est inscrit au barreau de Paris.

Toutefois, si l'article R321-3 du code des procédures civiles d'exécution prescrit sous peine de nullité notamment : au 1°, "*la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile*" et au 2° "*l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré*", il ne saurait être ajouté à la loi en exigeant du créancier saisissant qu'il mentionne que l'avocat est inscrit au Barreau de Paris et qu'il délivre les titres exécutoires en vertu duquel la saisie est effectuée, du moment que ces titres exécutoires ont fait l'objet d'une signification dont la date est portée sur l'acte de saisie.

En outre, aucun grief n'est démontré ni même allégué à l'appui de la demande de nullité en violation de l'alinéa 2 de l'article 114 du code de procédure civile.

Madame Lisa Chidiac fait valoir en second lieu que le créancier ne justifie pas avoir, conformément aux dispositions de l'article R322-6 du code des procédures civiles d'exécution, dénoncé aux créanciers inscrits le commandement de payer au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur et que ce délai est prescrit à peine de caducité du commandement.

Toutefois, il ressort des pièces versées aux débats par le créancier saisissant que ce dernier justifie avoir dénoncé l'assignation qu'il a délivrée le 14 février 2022 à monsieur Achmaoui et madame Chidiac à l'ensemble des créanciers saisissants par actes du 15 février 2022, soit dans les cinq jours prescrits par la loi, plusieurs pièces étant annexées à l'acte de dénonciation, notamment les deux commandements de payer valant saisie immobilière délivrés aux débiteurs saisis (page 9 de l'acte de dénonciation).

Enfin, en dernier lieu, madame Lisa Chidiac expose que le créancier poursuivant n'a pas respecté les disposition de l'article R321-3 3° du code des procédures civiles d'exécution, soit en portant des indications erronées sur le commandement, soit en ne portant pas les indications requises par la loi.

Toutefois, le commandement critiqué délivré à la débitrice saisie (comme celui délivré à monsieur Achmaoui) comporte, conformément aux dispositions de l'article R321-3 3° un décompte des sommes réclamées en principal, frais de signification des assignations pour chaque procédure, frais de signification des quatre jugements et frais de signification des commandements de payer, et intérêts échus avec un décompte détaillé des intérêts échus arrêtés au 20 novembre 2021.

Le créancier poursuivant justifie en outre de quatre titres exécutoires, à savoir :

- d'un jugement du tribunal d'instance de Paris 18ème en date du 8 décembre 2014, signifié par actes du 5 janvier 2015 à monsieur Achmaoui et madame Chidiac, dont il n'a pas été interjeté appel ainsi qu'en fait foi le certificat du 14 mai 2021,
- d'un jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 7 janvier 2016, signifié par actes des 19 février 2016 à monsieur Achmaoui et madame Chidiac, dont il n'a pas été interjeté appel ainsi qu'en fait foi le certificat du 14 mai 2021,
- d'un jugement de la juridiction de proximité de Paris 18ème en dernier ressort en date du 3 février 2017, signifié par actes des 10 et 14 février 2017 à monsieur Achmaoui et madame Chidiac,
- d'un jugement du tribunal judiciaire de Paris en date du 25 février 2020, signifié par actes des 13 et 24 juillet 2020 à monsieur Achmaoui et madame Chidiac, dont il n'a pas été interjeté appel ainsi qu'en fait foi le certificat du 20 octobre 2020.

Il s'ensuit que les demandes de nullité et de mainlevée du commandement de payer valant saisie immobilière délivré contre madame Chidiac seront rejetées.

Sur le montant de la créance

Sur le fondement des quatre titres exécutoires cités ci-dessus, le créancier saisissant a établi un décompte de créance qui est strictement conforme au titre exécutoire.

Il convient donc de l'entériner et de mentionner que la créance s'élève à 38.236,06 euros en principal, intérêts arrêtés au 17 mars 2022 et frais de signification des assignations, des jugements et des deux commandements de payer compris.

La demande d'autorisation de vente amiable, qui n'est faite que par l'un des co-débiteurs saisis, ne peut qu'être rejetée.

Il y a donc lieu d'ordonner la vente forcée des biens et droits immobiliers faisant l'objet des poursuites, selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement étant rappelé qu'en vertu de l'article R.322-26 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision et détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Les mesures de publicité seront celles habituellement pratiquées, sauf à la partie poursuivante de les étendre s'il y a lieu dans le respect des dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

Les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe,

Rejette la demande de nullité du commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré le 19 novembre 2021 à madame Lisa Chidiac,

Ordonne la vente forcée des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière,

Fixe l'audience d'adjudication au jeudi 30 juin 2022 à 14 heures,

Mentionne que le montant retenu pour la créance du poursuivant est de 38.236,06 euros en principal, intérêts arrêtés au 17 mars 2022 et frais de signification des assignations, des jugements et des deux commandements de payer compris,

Désigne Maître Jean-Luc Thuillier, huissier de justice à Paris 10ème, pour procéder à la visite des lieux dans la quinzaine qui précédera la vente pendant la durée d'une heure avec l'assistance si besoin est d'un serrurier et d'une autorité de police ou de deux témoins majeurs et de tout professionnel qualifié utile à la procédure de saisie immobilière,

Dit qu'en cas d'empêchement de l'huissier de justice, Maître Eléonore Friant pourvoira à son remplacement,

Dit que les mesures de publicité sont celles de droit commun des articles R.322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution avec possibilité d'aménagement dans les conditions requises aux articles R.322-37 et suivants du même code,

Dit que les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

Fait et jugé à Paris, le 21 avril 2022,

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXECUTION

En conséquence, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :
A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les
tribunaux de grande instance d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte
lorsqu'ils en seront requis.
En foi de loi la présente a été signée et délivrée par nous,
greffier en chef soussigné au greffe du tribunal de grande instance de Paris.

P / le greffier en chef



**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat
près le Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél
: 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie
de :

- État hypothécaire en date du 14 avril 2021 ;
- État hypothécaire sur formalité en date du 13 janvier 2022.

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



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PARIS 1

Demande de renseignements n° B214P01 2021H8166 (52)
déposée le 13/04/2021, par la Société RESCUE SELARL

Réf. dossier : HF CZ 51 LOTS 5 31

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1971 au 12/04/2021 (date de mise à jour fichier) ,
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 7 faces de copies ci-jointes,

[x] Il n'existe que les 21 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 13/04/2021 au 13/04/2021 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A PARIS 1, le 14/04/2021
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Didier AROLD

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

FICHE GÉNÉRALE

A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M
 N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE : 118^{ème} 1804 CZ SECTION : / N° du PLAN : 51 RUE : PAJOL N° 83

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

Immeuble comprenant : 1 bât en façade d'une
 double en profondeur il est à usage R.C. 4 étages
 1 bât d'une seule il est à usage R.C. 2 étages
 Couv et couvertes. Contenance : 178 m² sur un
 Contenance cadastrale : 1a 96ca

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
Totalité	a) 31-10-1956 N° 2198 et 22- Règlement de Co. Pte 11-9-1956 1/4 Paulinette de Ribes Soc. la "Société Civile Immobilière" du 83 rue PAJOL - Conditio le 26-3-1955 - (31 lots n° 1 à 31)				

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces nées ou nature du lot	Milleèmes	Renseignements complémentaires
1	Rue		R.C	Boutique	125	FP
2	Rue		R.C	Boutique	89	FP
3	Rue		R.C	1 p. h.	16	
4	Rue		1 ^{er}	2 p. h.	43	FP
5	Rue		R.E.G	2 p. p.	111	FP
6	Rue		1 ^{er}	2 p. h.	44	FP
7	Rue		1 ^{er}	2 p. h.	44	FP
8	Rue		2 ^{er}	2 p. h.	43	FP
9	Rue		2 ^{er}	2 p. h.	47	FP
10	Rue		2 ^{er}	2 p. h.	47	FP
11	Rue		2 ^{er}	2 p. h.	43	FP
12	Rue		3 ^{er}	2 p. h.	43	FP
13	Rue		3 ^{er}	2 p. h.	47	F.P.I
14	Rue		3 ^{er}	2 p. h.	47	FP
15	Rue		3 ^{er}	2 p. h.	43	FP
16	Rue		4 ^{er}	2 p. h.	39	FP
17	Rue		4 ^{er}	2 p. h.	43	FP
18	Rue		4 ^{er}	2 p. h.	43	FP
19	Rue		4 ^{er}	2 p. h.	39	FP
20	Rue		R.C	dormant	8	FP
21	Rue		1 ^{er}	1 p. h.	24	FP
22	Rue		2 ^{er}	1 p. h.	24	FP

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)		
Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus ou moins une partie du lot	Militaires	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
1	2	3	4	5	6	7						
23	1/10m	S-S	causé n° 1	1	FP							
24	1/10m	S-S	causé n° 2	1	FP							
25	1/10m	S-S	causé n° 3	1	FP							
26	1/10m	S-S	causé n° 4	1	FP							
27	1/10m	S-S	causé n° 5	1	FP							
28	1/10m	S-S	causé n° 6	1	F.P.							
29	1/10m	S-S	causé n° 7	1	FP							
30	1/10m	S-S	causé n° 8	1	FP							
31	1/10m	S-S	causé n° 9	1	FP							
32	1/10m	S-S	causé n° 11	1	F.P.							
33	1/10m	S-S	causé n° 12	1	voir lot 15							
34	1/10m	S-S	causé n° 13	1	FP							
35	1/10m	S-S	causé n° 14	1	F.P.							
36	1/10m	S-S	causé n° 15	1	FP							
37	1/10m	S-S	causé n° 16	1	FP							

51106

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)		
N°	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus ou nature du lot	Mètres	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
1	2	3	4	5	6	7						
							Totale	5) Mars 1985 vol 1880 n°31 formalité en Attente	rep par gis			
							Totale	5) 25 Mai 1985, vol 1963, n° 19, ATTESTATION RECTIFICATIVE du 21.5.1985, M° Morand de Jouffroy not ass à La Colle St Claud (Vaucluse), à l'attestation publiée le 25.2 et 22.5.85 et H.S.F. n° 4 (pli 3) ayant pour but de donner la date de l'acte	pli 3 avec lot 31			
							Totale	6) 7 Jan et 22 Mai 1985, vol 1880 n°31 PARTAGE du 21-11-1984, M° MORAND de JUFFREY not ass à La Colle St Claud (Vaucluse) acte: CARLIOZ, n° le 2-11-1984 et CARLIOZ, Lucie n° le 14-7-1925 Attribution à cette dernière, Evaluation pièce 1 90000F,	rep par gis avec lot 31 avec 3m Attest			
							TC	7) 9 Janvier 1992 vol 1901 n°12 ATTESTATION du 18.10.1991 = H° THOMAS. Notaire amoué à La Colle St Claud Après décès intervenu le 8.7.1988 de CARLIOZ. n° le 1.1.1925 l'ayant: CARLIOZ n° le 2-11-1924 Evaluation: 90000F (1/2)	avec lot 31 Fair 6, pi 4			

01103

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)		
1 Numéros	2 Bâtiment	3 Escalier	4 Etage	5 Nombre de pièces, plans ou nature du lot	6 Mètres	7 Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
								<p>sursumme le 8-7-1988 de CARLIOZ me le 1-7- 1925 - Passant CARLIOZ me le 9-11-1921 Evaluation: 90000 F (10)</p>				
							totalité	<p>9) 4 septembre 2002 Del. 2001 P 5361 VENTE du 19.7.2002 de LE GAL- CHAMORIN not à Senoncha (Eucet lois) par CARLIOZ me le 2.11.1921 à DESPIERRE me le 24.10.1975 Prix /lot de 32 cm, 29 euros</p>	<p>PIE 7 avec lots</p>			

28005

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 11/07/2003	Référence d'enlissement : B214P10 2003P4289	Date de l'acte : 24/06/2002
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT CAJET / LIANCOURT		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 02/09/2003	Référence d'enlissement : B214P10 2003P5370	Date de l'acte : 02/09/2003
	Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 11/07/2003 Sages : B214P10 Vol 2003P N° 4289		
	Rédacteur : NOT CAJET / LIANCOURT CEDEX		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2003P5370 : ATTESTATION APRES DECES DU 24/06/2002

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	FONTAINE	25/09/1914

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	MONTREAU	12/09/1913
3	MONTREAU	09/09/1938
4	MONTREAU	30/09/1949

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 41		31

Prix / évaluation : 20.600,00 EUR

Complément : Droit transmis : 1/2
Disposante décédée le : 02/12/2001
laissant

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2003P5370 : ATTESTATION APRES DECES DU 24/06/2002

MONTREAU Maurice donataire de l'usufruit
 MONTRFAU Guy et Jean-Claude héritiers de la nue-propiété

Rectificatif concernant les références cadastrales.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009P69	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009P69 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	DESPIERRE	24/10/1975

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	PARIS 18	CZ 51		5
					31

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propiété en indivision NP : Nue-propiété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 100.000,00 EUR

Complément : Bénéficiaires, acquéreurs chacun pour moitié.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V28	Date de l'acte : 21/11/2008
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V28 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5
					31

Montant Principal : 40.400,00 EUR Accessoires : 8.080,00 EUR Taux d'intérêt : 5,41 %
 Date extrême d'exigibilité : 07/12/2028 Date extrême d'effet : 07/12/2029

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V29	Date de l'acte : 21/11/2008
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS			
Domicile élu : EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V29 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V29 :

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5
					31

Montant Principal : 20.000,00 EUR Accessoires : 4.000,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %
 Date extrême d'exigibilité : 07/12/2030 Date extrême d'effet : 07/12/2031

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V30	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		
	Domicile élu : EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V30 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5
					31

Montant Principal : 39.600,00 EUR Accessoires : 7.920,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V30 :

Date extrême d'exigibilité : 07/12/2023 Date extrême d'effet : 07/12/2024

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 27/09/2012	Référence d'enlèvement : B214P10 2012V1585	Date de l'acte : 31/08/2011
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : ADM LE COMPTABLE PUBLIC DU SIP 18EME GOUTTE D'OR / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 25/10/2012	Référence d'enlèvement : B214P10 2012V1715	Date de l'acte : 03/10/2012
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 27/09/2012 Sages : B214P10 Vol 2012V N° 1585		
	Rédacteur : ADM LE COMPTABLE PUBLIC DU SIP 18EME GOUTTE D'OR / PARIS		
	Domicile élu : Service des Impôts des Particuliers, 4 Rue Bouery 75879 PARIS 18 en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2012V1715 : HYPOTHEQUE LEGALE DU 31/08/2011

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2012V1715 : HYPOTHEQUE LEGALE DU 31/08/2011

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ 14		
	PARIS 18	CZ 51		11
				5

Montant Principal : 6.065,00 EUR
Date extrême d'effet : 14/09/2022

Complément : Inscription prise sur les parts et portions du lot 5 de l'immeuble cadastré CZ 51, et la totalité du lot 11 de l'immeuble cadastré CZ 14 en vertu des rôles d'impôts régulièrement émis et rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de Paris entre le 31/08/2011 et le 31/12/2011.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 30/10/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V1873	Date de l'acte : 28/10/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 19/11/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V1983	Date de l'acte : 25/03/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / PARIS		
	Domicile élu : Au cabinet de ME POIRIER Avocat à PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V1983 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BFR INVEST	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V1983 :

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ.51		5

Montant Principal : 98.175,00 EUR
Date extrême d'effet : 17/11/2024

Complément : Inscription prise sur les parts et portions en vertu d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 25/03/2014.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 26/11/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V2022	Date de l'acte : 25/11/2014
Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 30/10/2014 Sages : B214P10 Vol 2014V N° 1873			
Rédacteur : ME LANCEREAU / PARIS			
Domicile élu : PARIS au cabinet de Me LANCEREAU Avocat			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V2022 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 28/10/2014

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V2022 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 28/10/2014

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ.14		11
	PARIS 18	CZ.51		5 31
	PARIS 18	BQ.137		239

Montant Principal : 220.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 26/11/2017

Complément : Droits grevés : les parts et portions des lots 5 et 31 de l'immeuble CZ.51 et la totalité du lot 239 de l'immeuble BQ.137 et du lot 11 de l'immeuble CZ.14
Inscription prise en vertu d'une ordonnance du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 28/10/2014.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 05/06/2015	Référence d'enlèvement : B214P10 2015V864	Date de l'acte : 30/10/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM TRESORERIE PPALE AMENDES 2EME DIVISION / PARIS			
Domicile élu : PARIS A LA TRESORERIE PPALE AMENDES 2EME DIVISION			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V864 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V864 :

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
PI	PARIS 18	CZ 51		5
	PARIS 18	CZ 51		31

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur
 PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en
 indivision US : Usufruit

Montant Principal : 13.406,00 EUR
 Date extrême d'effet : 03/06/2025

Complément : **En vertu de diverses Amendes Forfaitaires Majorées et Titres exécutoires émis par l'Officier du Ministère Public auprès du Tribunal de Police de PARIS entre le
 11/09/2009 et le 30/10/2014.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 16/07/2015	Référence d'enlissement : B214P10 2015V1124	Date de l'acte : 11/06/2015
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : M COHEN Huissier de Justice / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités
 révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 02/09/2015	Référence d'enlissement : B214P10 2015V1418	Date de l'acte : 31/08/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : ADM PRS PARIS NORD EST / PARIS		
	Domicile élu : PARIS AU PRS PARIS NORD EST		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V1418 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ.51		5
					31

Montant Principal : 598.321,00 EUR
Date extrême d'effet : 31/08/2025

Complément : Inscription prise sur les parts et portions appartenant au débiteur, en vertu de rôles d'impôts directs émis entre le 31/08/2014 et le 30/06/2015.

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 29/02/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V372	Date de l'acte : 24/02/2016
Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 16/07/2015 Sages : B214P10 Vol 2015V N° 1124			
Rédacteur : ME ME CHARDON BOUQUEREL / PARIS			
Domicile élu : Au cabinet de Me CHARDON-BOUQUEREL Avocat à PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V372 : HYPOTHEQUE LEGALE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V372 : HYPOTHEQUE LEGALE

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 11.138,05 EUR
Date extrême d'effet : 12/07/2025

Complément : HYPOTHEQUE LEGALE des 11 et 15/06/2015 selon assignation délivrée par Me Cohen Huissier de Justice à Paris et du 22/06/2015 selon assignation délivrée par Me Grange Huissier de Justice à Oullins.
Bordereau rectificatif concernant la désignation des immeubles, soit les lots 5 et 31 de l'immeuble cadastré CZ n° 51

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 28/07/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V1419	Date de l'acte : 04/02/2016
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 30/10/2014 Sages : B214P10 Vol 2014V N° 1873			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS / PARIS			
Domicile élu : PARIS au cabinet de Me LANCREAU Avocat à PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1419 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ 14		11
	PARIS 18	CZ 51		5 31
	PARIS 18	BQ 137		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1419 :

Montant Principal : 454.909,73 EUR
Date extrême d'effet : 20/07/2026

Complément : Droits grevés : les parts et portions des lots 5 et 31 de l'immeuble CZ 51 et la totalité du lot 239 de l'immeuble BQ 137 et du lot 11 de l'immeuble CZ 14
Inscription prise en vertu d'un jugement rendu par la 9ème chambre du TGI de Paris le 04/02/2016
Certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de Paris le 22/06/2016
HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE se substituant à la définitive publiée le 30/10/2014 VOL 2014V N° 1873 reprise pour ordre le 26/11/2014 VOL 2014V N°2022

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 03/10/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V1783	Date de l'acte : 08/12/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL D'INSTANCE / PARIS 18 EME			
Domicile élu : PARIS ME CHARDON BOUQUEREL AVOCAT			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1783 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SDC 83 RUE DE PAJOL 75018 PARIS	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ 51		5
				31

Montant Principal : 3.552,43 EUR
Date extrême d'effet : 29/09/2026

Complément : En vertu d'un jugement du Tribunal d'Instance de Paris 18ème rendu le 08/12/2014

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017S10	Date de l'acte : 14/02/2017
Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE			
Rédacteur : M COHEN Jérôme Huissier de Justice / PARIS			
Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat à PARIS 3			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S10 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ.51		5 31

Complément : -Droits saisis : Parts et portions soit 1/2 indivise.

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017S11	Date de l'acte : 08/02/2017
Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE			
Rédacteur : ME CHATELARD Huissier de Justice / TASSIN DEMI-LUNE			
Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat à PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S11 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S11 :

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ.51		5 31

Complément : -Droits saisis : Parts et portions soit 1/2 indivise.

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017V328	Date de l'acte : 03/02/2017
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : ADM JURIDICTION DE PROXIMITE DE PARIS 18EME / PARIS			
Domicile élu : A PARIS 18ème en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat.			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017V328 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 83 RUE PAJOL PARIS 18EME	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PARIS 18	CZ.51		5 31

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 12/04/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017V328 :

Montant Principal : 3.087,61 EUR
Date extrême d'effet : 22/02/2027

Complément : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE prise en vertu d'un jugement rendu le 03/02/2017 par la JURIDICTION DE PROXIMITE DE PARIS 18EME

N° d'ordre : 21	Date de dépôt : 23/05/2019	Référence d'enlissement : B214P10 2019V869	Date de l'acte : 12/04/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : HUI COHEN / GRANGE / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2019V869 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 83 RUE PAJOL PARIS 18ÈME	349 157 230

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ.51		5
					31

Montant Principal : 7.340,99 EUR
Date extrême d'exigibilité : 20/05/2019 Date extrême d'effet : 19/05/2029

Complément : Hypothèque légale prise en vertu d'une assignation à comparaître signifiée le 12 avril 2019 et le 6 mai 2019.

Hypothèque prise sur les part et portions leur appartenant (50% de la propriété indivise).



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PARIS 1**

**Demande de renseignements n° B214P01 2022H3549 (37)
déposée le 12/01/2022, par la Société RESCUE SELARL**

Réf. dossier : HFRE 118 CZ 51

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 30/12/2021 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 7 faces de copies ci-jointes,

[x] Il n'existe que les 23 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 31/12/2021 au 12/01/2022 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A PARIS 1, le 13/01/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Didier AROLD

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

FICHE GÉNÉRALE

COMMUNE : **18^{ème}** SECTION : **1804 cz** N° du PLAN : **51** RUE : **PAJOL** No **83-**

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE **III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)**

Immeuble en prenant : 1 bât en façade d'une double en profondeur élevé d'au-dessus R.C. 4 étages
1 bât d'au-dessus de l'ancien, élevé d'au-dessus plain R.C. 2 étages
Cave et courtoise. Surface : 175 m² environ
Contenance Cadastre : 1a 96ca

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces par pièce ou nature du lot	Mètres	Renseignements complémentaires
1	1/1		R.C	Barrière	125	FP
2	1/1		R.C	Barrière	89	FP
3	1/1		R.C	1 p.p.	16	
4	1/1	1 ^{er}	2 p.p.	43	FP	
5	1/1	1 ^{er} EG	2 p.p.	44	FP	
6	1/1	1 ^{er}	2 p.p.	44	FP	
7	1/1	1 ^{er}	2 p.p.	44	FP	
8	1/1	2 ^e	2 p.p.	43	FP	
9	1/1	2 ^e	2 p.p.	47	FP	
10	1/1	2 ^e	2 p.p.	47	FP	
11	1/1	2 ^e	2 p.p.	43	FP	
12	1/1	3 ^e	2 p.p.	43	FP	
13	1/1	3 ^e	2 p.p.	47	F.P.	
14	1/1	3 ^e	2 p.p.	47	FP	
15	1/1	3 ^e	2 p.p.	43	FP	
16	1/1	4 ^e	2 p.p.	39	FP	
17	1/1	4 ^e	2 p.p.	43	FP	
18	1/1	4 ^e	2 p.p.	43	FP	
19	1/1	4 ^e	2 p.p.	39	F.P.	
20	1/1		R.C	albaras	8	FP
21	1/1	1 ^{er}	1 p.p.	24	FP	
22	1/1	2 ^e	1 p.p.	24	FP	

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES		
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
Totalité	1) 31-10-1956 - N° 2498 m. 22. Règlement de Co. Lté 44-9-1956 N° Adjudication de Ribes Soc. de "Société Civile Immobilière du 83 rue PAJOL" - Créteil le 26-3-1955 - (37 lots n° 1 à 37)				

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)		
Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
1	2	3	4	5	6	7						
23	1/10m		S.S	comm n° 1	1	FP						
24	1/10m		S.S	comm n° 2	1	FP						
25	1/10m		S.S	comm n° 3	1	FP						
26	1/10m		S.S	comm n° 4	1	FP						
27	1/10m		S.S	comm n° 5	1	FP						
28	1/10m		S.S	comm n° 6	1	F.P.						
29	1/10m		S.S	comm n° 7	1	FP						
30	1/10m		S.S	comm n° 8	1	FP						
31	1/10m		S.S	comm n° 9	1	FP						
32	1/10m		S.S	comm n° 11	1	FP						
33	1/10m		S.S	comm n° 12	1	voir lot 15						
34	1/10m		S.S	comm n° 13	1	FP						
35	1/10m		S.S	comm n° 14	1	F.P.						
36	1/10m		S.S	comm n° 15	1	FP						
37	1/10m		S.S	comm n° 16	1	FP						

HT 100

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)		
Numeros	Batiment	Escalier	Etage	Nombre de pieces, pas ou nature du lot	Milliemes	Renseignements complementaires	Immeuble totalite ou lots	Dates, numeros et nature des formalites	Observations	Immeuble totalite ou lots	Dates, numeros et nature des formalites	Observations
1	2	3	4	5	6	7						
							Totalite	7 Mars 1985, vol 4880 n° 31	rép par fig 6			
								Formalite en Attente				
							Totalite	5) 29 Mai 1985, vol 4963 n° 19	fig 3			
								ATTESTATION RECTIFICATIVE	avec lot 31			
								du 21.5.1985, M ^e MORAND de				
								Jouffroy not ass à La Colle St				
								Cloud (Juelines) à l'attestation				
								publique du 25.2 et 22.5.85				
								et 4871 n° 7 (fig 3), ayant pour				
								but de donner la date de l'acte				
							Totalite	6) 7 Mars et 22 Mai 1985, vol 4880 n° 31	rép fig 4			
								PARTAGE du 21.11.1984, M ^e MORAND	avec lot 31			
								de JAFFREY not ass à La Colle St	avec 3			
								Cloud (Juelines) acte: CARLIOZ	Attent 7			
								du 2.11.1925 et CARLIOZ du				
								acte du 1 ^{er} 7.1925				
								Attribution à cette dernière				
								Evaluation pte de 1 90 000 F,				
							TTC	7) 9 Mars 1985, vol 4921 n° 124	avec lot 31			
								ATTESTATION sur	Fig 6			
								du 18.10.1981 = M ^e THOMAS	fig 4			
								Notari associé de La Colle St Cloud				
								Après décès survenue le 8.7.1988				
								de CARLIOZ acte du 1.7.1925				
								l'ancien: CARLIOZ				
								acte du 2.11.1924				
								Evaluation: 90 000 F (fig)				

01109

A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M
 N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE : SECTION : **CZ** N° du PLAN : **51** RUE : **PAJOL** N° **833**

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE							III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)					
9/9 LOT 5 SUITE FICHE 1							A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES			B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES		
							Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)							3) 7 septembre 2001 Vol 2001 P 5963 VENTE du 17.9.2001 de LE GAL - PHAMORIN not à Senones (Euse et lair) par CARLOZ n° le 24.11.1981 à DESPIERRE n° le 24.10.1995 Prix flote de 32014, 29 euros					
1	2	3	4	5	6	7						

Modèle B 8 47248 D - Juin 1998 - 820787 1 N° 3381 - IMPRIMERIE NATIONALE

A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M
 N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE : PARIS

1804 *ca*

SECTION : / N° du PLAN : 51

RUE : PAJOL

N° 83

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

LOT 31 : cave n° 9 1/1000^e des PC /

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
Totalité	1 18-10-1956 Vol. 2489 n° 88 Vente - 11-9-1956 1 ^{er} Champetier de Ribes par : la Société Civile Immobilière du 83 rue PAJOL à VALLEUX vi à Paris le 29-1- 1935 Prix : partie de 900.000 F	Vendu avec le lot 5	totalité	1 18-10-1956 Vol. 843 n° 58 Privilège de Vendeur 11-9-1956 1 ^{er} Champetier de Ribes Au profit de la Société Anonyme IMMOBILIA bailleur de fonds Domicile élu à Paris en l'étude de 1 ^{er} Champetier de Ribes Contre : VALLEUX vi à Paris le 29-1-1935 Prix : 450.000 F. Accessoires 25.000 60 mensualités de 10.710 F comprenant l'intérêt et la somme nécessaire à l'amortissement. Billets à ordre	Affecté avec le lot 5 Remise 12-10-66
Totalité	2) 2.8.59 Vol. 772 n° 12 Vente + même cadastre lot 5 + n° 2	avec lot 5 art 3			
Totalité	3) 25 Février 1985 Vol. 4871 n° 7 ATTESTATION - voir fte 3 au cadastre fiche lot 5 FTE en Attente Régularisée le	avec lots aug 2 rectif 5 / part 22 mai 1985			
Totalité	4) 7 Mars 1985 Vol. 4880 n° 31 Formalité en attente	avec lot 5 rég par fte 6			
Totalité	5) 22 Mai 1985 Vol. 4963 n° 19 ATTESTATION RECTIFICATIVE voir fte 5 au cadastre fiche lot 5	avec lot 5 fte 3			
Totalité	6) 7 Mars et 22 Mai 1985 Vol. 4880 n° 31 PARTAGE - voir fte 6 au cadastre fiche lot 5	avec lot 5 aug 3			
ITE	9) 9 Janvier 1992 Vol. 9281 n° 24 ATTESTATION du 18.10.1991 - M. THOMAS notaire amoué à des Cellés St Cloud - Paris Déces	avec lots Part 6 fte 8			

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces par lot ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7

Modèle B

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 11/07/2003	Référence d'enlissement : B214P10 2003P4289	Date de l'acte : 24/06/2002
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT CAJET / LIANCOURT		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 02/09/2003	Référence d'enlissement : B214P10 2003P5370	Date de l'acte : 02/09/2003
	Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 11/07/2003 Sages : B214P10 Vol 2003P N° 4289		
	Rédacteur : NOT CAJET / LIANCOURT CEDEX		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2003P5370 : ATTESTATION APRES DECES DU 24/06/2002

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
1	FONTAINE				25/09/1914
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
2	MONTREAU				12/09/1913
3	MONTREAU				09/09/1938
4	MONTREAU				30/09/1949
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 41		31

Prix / évaluation : 20.600,00 EUR

Complément : Droit transmis : 1/2
 Disposante décédée le : 02/12/2001
 laissant

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2003P5370 : ATTESTATION APRES DECES DU 24/06/2002

MONTREAU Maurice donataire de l'usufruit
MONTREAU Guy et Jean-Claude héritiers de la nue-propriété

Rectificatif concernant les références cadastrales.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009P69	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009P69 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
3	DESPIERRE				24/10/1975
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
2	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	PARIS 18	CZ 51		5 31

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 100.000,00 EUR

Complément : Bénéficiaires,acquéreurs chacun pour moitié.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V28	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		
	Domicile élu : EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V28 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
2	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 40.400,00 EUR Accessoires : 8.080,00 EUR Taux d'intérêt : 5,41 %
Date extrême d'exigibilité : 07/12/2028 Date extrême d'effet : 07/12/2029

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V29	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		
	Domicile élu : EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V29 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V29 :

Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
2	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 20.000,00 EUR Accessoires : 4.000,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %
 Date extrême d'exigibilité : 07/12/2030 Date extrême d'effet : 07/12/2031

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 09/01/2009	Référence d'enlissement : B214P10 2009V30	Date de l'acte : 21/11/2008
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT LEVESQUE / PARIS		
	Domicile élu : EN L'ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V30 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	SOCIETE GENERALE				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
2	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 39.600,00 EUR Accessoires : 7.920,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2009V30 :

Date extrême d'exigibilité : 07/12/2023 Date extrême d'effet : 07/12/2024

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 27/09/2012	Référence d'enlissement : B214P10 2012V1585	Date de l'acte : 31/08/2011
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : ADM LE COMPTABLE PUBLIC DU SIP 18EME GOUTTE D'OR / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 25/10/2012	Référence d'enlissement : B214P10 2012V1715	Date de l'acte : 03/10/2012
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 27/09/2012 Sages : B214P10 Vol 2012V N° 1585		
	Rédacteur : ADM LE COMPTABLE PUBLIC DU SIP 18EME GOUTTE D'OR / PARIS		
	Domicile élu : Service des Impôts des Particuliers, 4 Rue Boucry 75879 PARIS 18 en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2012V1715 : HYPOTHEQUE LEGALE DU 31/08/2011

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2012V1715 : HYPOTHEQUE LEGALE DU 31/08/2011

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 14		11
		PARIS 18	CZ 51		5

Montant Principal : 6.065,00 EUR
Date extrême d'effet : 14/09/2022

Complément : Inscription prise sur les parts et portions du lot 5 de l'immeuble cadastré CZ 51, et la totalité du lot 11 de l'immeuble cadastré CZ 14 en vertu des rôles d'impôts régulièrement émis et rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de Paris entre le 31/08/2011 et le 31/12/2011.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 30/10/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V1873	Date de l'acte : 28/10/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 19/11/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V1983	Date de l'acte : 25/03/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / PARIS Domicile élu : Au cabinet de ME POIRIER Avocat à PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V1983 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BFR INVEST	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V1983 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5

Montant Principal : 98.175,00 EUR
Date extrême d'effet : 17/11/2024

Complément : Inscription prise sur les parts et portions en vertu d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 25/03/2014.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 26/11/2014	Référence d'enlissement : B214P10 2014V2022	Date de l'acte : 25/11/2014
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 30/10/2014 Sages : B214P10 Vol 2014V N° 1873		
	Rédacteur : ME LANCEREAU / PARIS		
	Domicile élu : PARIS au cabinet de Me LANCEREAU Avocat		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V2022 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 28/10/2014

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2014V2022 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 28/10/2014

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 14		11
		PARIS 18	CZ 51		5 31
		PARIS 18	BQ 137		239

Montant Principal : 220.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 26/11/2017

Complément : Droits grevés : les parts et portions des lots 5 et 31 de l'immeuble CZ 51 et la totalité du lot 239 de l'immeuble BQ 137 et du lot 11 de l'immeuble CZ 14
Inscription prise en vertu d'une ordonnance du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 28/10/2014.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 05/06/2015	Référence d'enlissement : B214P10 2015V864	Date de l'acte : 30/10/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM TRESORERIE PPALE AMENDES 2EME DIVISION / PARIS			
Domicile élu : PARIS A LA TRESORERIE PPALE AMENDES 2EME DIVISION			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V864 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V864 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	PI	PARIS 18	CZ 51		5
		PARIS 18	CZ 51		31

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur
 PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en
 indivision US : Usufruit

Montant Principal : 13.406,00 EUR

Date extrême d'effet : 03/06/2025

Complément : **En vertu de diverses Amendes Forfaitaires Majorées et Titres exécutoires émis par l'Officier du Ministère Public auprès du Tribunal de Police de PARIS entre le 11/09/2009 et le 30/10/2014.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 16/07/2015	Référence d'enlissement : B214P10 2015V1124	Date de l'acte : 11/06/2015
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : M COHEN Huissier de Justice / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 02/09/2015	Référence d'enlissement : B214P10 2015V1418	Date de l'acte : 31/08/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : ADM PRS PARIS NORD EST / PARIS		
	Domicile élu : PARIS AU PRS PARIS NORD EST		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2015V1418 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 598.321,00 EUR
Date extrême d'effet : 31/08/2025

Complément : Inscription prise sur les parts et portions appartenant au débiteur, en vertu de rôles d'impôts directs émis entre le 31/08/2014 et le 30/06/2015.

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 29/02/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V372	Date de l'acte : 24/02/2016
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 16/07/2015 Sages : B214P10 Vol 2015V N° 1124		
	Rédacteur : ME ME CHARDON BOUQUEREL / PARIS		
	Domicile élu : Au cabinet de Me CHARDON-BOUQUEREL Avocat à PARIS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V372 : HYPOTHEQUE LEGALE

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985
2	CHIDIAC	06/01/1983

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V372 : HYPOTHEQUE LEGALE

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 11.138,05 EUR
Date extrême d'effet : 12/07/2025

Complément : HYPOTHEQUE LEGALE des 11 et 15/06/2015 selon assignation délivrée par Me Cohen Huissier de Justice à Paris et du 22/06/2015 selon assignation délivrée par Me Grange Huissier de Justice à Oullins.
Bordereau rectificatif concernant la désignation des immeubles, soit les lots 5 et 31 de l'immeuble cadastré CZ n° 51

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 28/07/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V1419	Date de l'acte : 04/02/2016
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 30/10/2014 Sages : B214P10 Vol 2014V N° 1873			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS / PARIS			
Domicile élu : PARIS au cabinet de Me LANCEREAU Avocat à PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1419 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT LOGEMENT	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI	01/07/1985

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 14		11
		PARIS 18	CZ 51		5 31
		PARIS 18	BQ 137		239

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1419 :

Montant Principal : 454.909,73 EUR
Date extrême d'effet : 20/07/2026

Complément : Droits grevés : les parts et portions des lots 5 et 31 de l'immeuble CZ 51 et la totalité du lot 239 de l'immeuble BQ 137 et du lot 11 de l'immeuble CZ 14
Inscription prise en vertu d'un jugement rendu par la 9ème chambre du TGI de Paris le 04/02/2016
Certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de Paris le 22/06/2016
HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE se substituant à la définitive publiée le 30/10/2014 VOL 2014V N° 1873 reprise pour ordre le 26/11/2014 VOL 2014V N°2022

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 03/10/2016	Référence d'enlissement : B214P10 2016V1783	Date de l'acte : 08/12/2014
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL D'INSTANCE / PARIS 18 EME		
	Domicile élu : PARIS ME CHARDON BOUQUEREL AVOCAT		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2016V1783 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	SDC 83 RUE DE PAJOL 75018 PARIS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	ACHMAOUI			01/07/1985	
2	CHIDIAC			06/01/1983	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 3.552,43 EUR
Date extrême d'effet : 29/09/2026

Complément : En vertu d'un jugement du Tribunal d'Instance de Paris 18ème rendu le 08/12/2014

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017S10	Date de l'acte : 14/02/2017
	Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE		
	Rédacteur : M COHEN Jérôme Huissier de Justice / PARIS		
	Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat à PARIS 3		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S10 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 83 RUE PAJOL 75018 PARIS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Complément : -Droits saisis : Parts et portions soit 1/2 indivise.

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017S11	Date de l'acte : 08/02/2017
	Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE		
	Rédacteur : ME CHATELARD Huissier de Justice / TASSIN DEMI-LUNE		
	Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat à PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S11 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017S11 :

Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Complément : -Droits saisis : Parts et portions soit 1/2 indivise.

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 24/02/2017	Référence d'enlissement : B214P10 2017V328	Date de l'acte : 03/02/2017
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : ADM JURIDICION DE PROXIMITE DE PARIS 18EME / PARIS			
Domicile élu : A PARIS 18ème en l'étude de Me CHARDON BOUQUEREL avocat.			

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017V328 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 83 RUE PAJOL PARIS 18EME				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	ACHMAOUI				01/07/1985
2	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2017V328 :

Montant Principal : 3.087,61 EUR
Date extrême d'effet : 22/02/2027

Complément : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE prise en vertu d'un jugement rendu le 03/02/2017 par la JURIDICTION DE PROXIMITÉ DE PARIS 18ÈME

N° d'ordre : 21	Date de dépôt : 23/05/2019	Référence d'enlèvement : B214P10 2019V869	Date de l'acte : 12/04/2019
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
	Rédacteur : HUI COHEN / GRANGE / PARIS		
	Domicile élu : PARIS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité B214P10 2019V869 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 83 RUE PAJOL PARIS 18ÈME			349 157 230	
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	ACHMAOUI			01/07/1985	
2	CHIDIAC			06/01/1983	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Montant Principal : 7.340,99 EUR
Date extrême d'exigibilité : 20/05/2019 Date extrême d'effet : 19/05/2029

Complément : Hypothèque légale prise en vertu d'une assignation à comparaître signifiée le 12 avril 2019 et le 6 mai 2019.

Hypothèque prise sur les part et portions leur appartenant (50% de la propriété indivise).

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

N° d'ordre : 22	Date de dépôt : 09/09/2021	Référence de dépôt : B214P01 2021D25685	Date de l'acte : 05/08/2021
	Nature de l'acte : SPF 10 2017 S 10 MENTION PEREMPTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 24/02/2017 Sages : B214P10 Vol 2017S N° 10		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE / PARIS		
	Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me PELLETIER, avocat.		

Disposition n° 1 de la formalité B214P01 2021D25685 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	SYCO IMMEUBLE SIS 83 RUE PAJOL 75018 PARIS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	ACHMAOUI			01/07/1985	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Complément : Jugement rendu le 05/08/2021 par le Tribunal Judiciaire de Paris constatant la péremption du commandement valant saisie, aucune vente n'ayant été publiée à l'expiration du délai de deux ans depuis la publication du commandement le 24/02/2017.

N° d'ordre : 23	Date de dépôt : 09/09/2021	Référence de dépôt : B214P01 2021D25686	Date de l'acte : 05/08/2021
	Nature de l'acte : SPF 10 2017 S 11 MENTION PEREMPTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 24/02/2017 Sages : B214P10 Vol 2017S N° 11		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE / PARIS		
	Domicile élu : A PARIS en l'étude de Me PELLETIER, avocat.		

Disposition n° 1 de la formalité B214P01 2021D25686 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SYCO IMMEUBLE SIS 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 30/12/2021

Disposition n° 1 de la formalité B214P01 2021D25686 :

Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	CHIDIAC				06/01/1983
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 18	CZ 51		5 31

Complément : Jugement rendu le 05/08/2021 par le Tribunal Judiciaire de Paris constatant la péremption du commandement valant saisie, aucune vente n'ayant été publiée à l'expiration du délai de deux ans depuis la publication du commandement le 24/02/2017.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 31/12/2021 AU 12/01/2022

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
05/01/2022 D00161	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI GAUSSUIN VILLEURBANNE	19/11/2021	SDC DU 83 RUE PAJOL 75018 PARIS CHIDIAC	B214P01 S00003
05/01/2022 D00162	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI BUZY PARIS	22/11/2021	SDC DU 83 RUE PAJOL 75018 PARIS ACHMAOUI	B214P01 S00004

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 26 pages y compris le certificat.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 24 pages y compris le certificat.

**AFFAIRE : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 rue Pajol –
75018 Paris / Chidiac - Achmaoui**

RG n° 22/00048

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-cinq mai,

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

Maître Serge Pelletier, Avocat associé de Rescue, société d'avocats, Avocat près le
Tribunal Judiciaire de Paris, 17 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, Tél : 01 73 79
58 89 – Fax : 01 73 79 58 85 – Toque L0094

Poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie :

- Pré-état daté en date du 25 mai 2022 ;
- Fiche synthétique de la copropriété.

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



IMMEUBLE SIS A : 83 RUE PAJOL 75018 PARIS	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CHIDIAC / ACTHMAOUI	N° DES LOTS 5 31	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES
DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT

- I -

PARTIE FINANCIERE

- II -

**RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE
DELAJ DE RETRACTATION (LOI SRU)**

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété

Date de la demande :	Dé livré par le Syndic :	Date : 25.05.2022
Demandeur :	DM GESTION	Cachet et signature :
Référence : Dossier n° Clerc	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire	
	Référence : Dossier n° Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH).

1^{ERE} PARTIE :

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)
- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)

31002,15

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1°c)

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la future vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)

**4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)**

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

5 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)
- autres causes telles que condamnations

6- des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour l'établissement du présent document à la charge du vendeur

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

SOUS-TOTAL

TOTAL (A + B)

31002,15

2^{EME} PARTIE :

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

AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°)..... 126,00

A2 – avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°).....

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

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

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

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C) 126,00

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 ⁽¹⁾

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

126,00

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

Solution 2 ⁽¹⁾

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

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

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °)	<input type="text" value="126,00"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	<input type="text"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<input type="text"/>

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01.07.2022"/>	Montant	<input type="text" value="337,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01.10.2022"/>	Montant	<input type="text" value="337,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01.01.2023"/>	Montant	<input type="text" value="337,00"/>

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

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

ANNEXE A LA 3^{EME}
PARTIE :

INFORMATIONS

QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1572,00	1584,49	—	—
Exercice (N-2)	1572,00	1482,42	—	—

4^{EME} PARTIE

INFORMATIONS DIVERSES

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence d'un impayé

oui non

Montant

45 851,31 €

- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

Existence d'une dette

oui non

Montant

€

- **Existence d'un fonds de travaux**

non

oui

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

101,16 €

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

16,87 €

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

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

- Police - N° 1146708E 8251000/002124678 Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent Cabinet JOURDAN

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances SIA

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

- . Au titre de la construction d'origine : oui non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : oui non



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC3-488-210

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 04/05/2021



**83 r pajol
75018 PARIS**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		83 RUE PAJOL	
Adresse de référence de la copropriété		83 r pajol 75018 PARIS	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	30/03/2018	Numéro d'immatriculation	AC3-488-210
Date du règlement de copropriété	11/09/1956	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	DM GESTION de numéro SIRET 75013337300027
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	22 RUE LEON FROT 75011 PARIS
Numéro de téléphone	0155280240

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	37
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	21
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Non connue Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2020
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2020
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	04/03/2021
Charges pour opérations courantes	31 970 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	25 000 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	3 067 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	82 484 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	10
Montant du fonds de travaux	3 489 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 25/05/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**