



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE SIX NOVEMBRE  
A 10 H 00**

### A LA REQUETE DU :

**CNP CAUTION**, SA au capital de 258 734 553,36 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 383 024 098 et à la CPR sous le numéro 1263 04 02, dont le siège est à PARIS (75015), 4, rue Raoul Dautry, légalement représentée par son directeur général, Monsieur Guillaume KUCH domicilié en cette qualité audit siège,

### LAQUELLE M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur , né le , de nationalité , marié avec Madame , électricien, domicilié chez Monsieur , 7, rue Condorcet 95600 EAUBONNE, au rez-de-chaussée, appartement 2, elle me requiert à l'effet de procéder à la description d'un studio situé sur la commune d'AUBERVILLIERS (SEINE-SAINT-DENIS), au 171, rue des Cités, bâtiment A, premier étage, porte droite, cadastré section AX n °114, correspondant au lot n°5.

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VERSAILLES EN DATE DU 15 FEVRIER 2016, ACTUELLEMENT DEFINITIF.
- UNE INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE AU PROFIT DE CNP CAUTION PUBLIEE LE 15 AVRIL 2016, VOLUME 2016 V N°1663.
- UNE QUITTANCE SUBROGATIVE SOUS SEING PRIVE EN DATE DU 19 JANVIER 2015 POUR LA SOMME DE SOIXANTE-DEUX MILLE CENT CINQUANTE SIX EUROS ET DOUZE CENTIMES, EMISE PAR LE CIF ILE-DE-FRANCE AU PROFIT DE CNP CAUTION EN RAISON DU CAUTIONNEMENT DELIVRE EN SA FAVEUR EN VERTU DE LA CONVENTION DE CAUTION N°1300 POUR GARANTIR LE PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR MONSIEUR REMY HYPOLITE AU TITRE DE L'EXECUTION DU CONTRAT DE PRET D'UN MONTANT DE







---

CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DIX-SEPT CENTIMES, CONCLU LE 08 SEPTEMBRE 2008 ENTRE LE CIF ILE-DE-FRANCE ET MONSIEUR .

- UN PRECEDENT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 05 OCTOBRE 2017.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Clémence GARRIGUE, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24-26 avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée,**

Me suis rendue ce jour au 171, rue des Cités à AUBERVILLIERS, bâtiment A, premier étage, 2<sup>e</sup> porte droite,  
(La 1<sup>ère</sup> porte à droite sur le palier est une porte antieffraction)

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, diagnostiqueur de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### CONSTATATIONS

*L'immeuble se situe dans un quartier calme d'AUBERVILLIERS, à proximité immédiate d'une école et du Lycée LE CORBUSIER.*

*L'appartement se situe dans un immeuble en mauvais état. Je peux apprendre que cet immeuble fait l'objet d'un **arrêté de péril non imminent** en date du 5 Octobre 2009, dont copie est joint au présent procès-verbal.  
Aucun syndic ne gère cet immeuble.*





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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
 contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
 www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



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

Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
 Huissiers de Justice associés

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





---

*Sur place, je rencontre Madame, locataire en titre ainsi déclarée, qui m'autorise à procéder à mes opérations de description. Elle m'indique occuper les lieux avec sa fille.*

*Madame me présente son contrat de location que j'annexe au présent procès-verbal. Ce contrat est en date du 1er juin 2007, soumis aux dispositions de la loi du 06 juillet 89, consenti pour une durée de trois ans commençant à courir au 1er juin 2007 et prévoyant un loyer de 420 € charges comprises.*

*A la suite de la notification de l'arrêté de péril non imminent, don copie est jointe au présent procès-verbal, l'occupante me déclare ne plus avoir réglé ses loyers à Monsieur.*

### DESCRIPTION

Je précise que l'appartement se situe en haut de l'escalier situé à droite après les boîtes aux lettres.

J'accède à l'appartement derrière une porte en bois et métal qui s'ouvre et se ferme correctement.

Il s'agit d'un studio.

### PIECE PRINCIPALE

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

Au sol, je constate la présence d'un revêtement stratifié en état d'usage. Je constate que le sol présente une dénivellation.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC blanc, double battant, donnant sur la rue des Cités. Présence, à l'extérieur, d'un garde-corps en fer forgé.

Dans cette pièce, je constate la présence du tableau électrique au-dessus du lit.





STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



*Je précise que, sur la cloison située à droite, je distingue l'existence d'une ancienne ouverture donnant sur l'appartement situé sur le même palier, un peu plus bas à droite.*

### **COIN CUISINE**

A ma gauche, un renforcement accueille le coin cuisine.

Le sol et les cloisons sont entièrement carrelés, le tout en état d'usage.

*Elément d'équipement :*

- *Un évier, un bac, en inox, surmonté d'un robinet mitigeur en état d'usage.*





STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



### SALLE DE DOUCHE :

On y accède par une porte en bois après une petite marche.

Le sol et les cloisons sont carrelés.

Le plafond est en très mauvais état.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

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

*Paiement par Carte Bancaire sécurisé*

Huissiers de Justice associés

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







*Eléments d'équipement :*

- Une cabine de douche en PVC avec colonne de douche et robinet mitigeur.
- Un cabinet de toilette.
- Un chauffe-eau au-dessus du plafond.

Au-dessus de cette pièce et sur la cloison accueillant notamment la porte d'entrée, je constate la présence d'un renforcement type mezzanine utilisé à des fins de stockage.



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

- Le diagnostic de performance énergétique
- Le certificat de surface privative
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques.

**Telles sont mes constatations.**

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

**Clémence GARRIGUE**





STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

**CONTRAT DE LOCATION**  
Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989  
modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

**ENTRE LES SOUS-SIGNÉS**

CI - APRÈS DÉNOMMÉ ..... d'une part  
ET M. .....  
LE LOCATAIRE ..... part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après, désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

**DÉSIGNATION**

Appartement <sup>(1)</sup> STUDIO Maison individuelle <sup>(1)</sup> ✓  
sis à 171 RUE DES CITE 93300 AUBERVILLIER  
Bâtiment A ..... étage 7 ..... porte DROITE (2ème)  
consistance des locaux CHAMBRE, CUISINE, WC, SALLE DE  
BAIN  
plus cave N° ..... parking N° ..... garage N° .....

Chauffage : collectif ou individuel <sup>(1)</sup> ✓  
Eau chaude : collectif ou individuelle <sup>(1)</sup> ✓  
Equipement communs : antenne TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure <sup>(1)</sup> ✓

**DESTINATION**

HABITATION EXCLUSIVEMENT <sup>(1)</sup> ✓  
HABITATION ET EXERCICE de la profession de ..... sous réserve  
de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant  
d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> : Rayer la mention inutile

M.S

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



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

Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
Huissiers de Justice associés

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



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

**DURÉE**  
Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le 01/06/07 et se terminant le 01/06/2010 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Loyers et Charges**  
Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.  
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) quatre Cent euros plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) vingt euros 20 €.

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 1<sup>er</sup> juin de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) 2006 dont la valeur s'ajoute à

**Dépôt de Garantie**  
Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) deux Cent euros correspondant à un mois de loyer.

**Clause de travaux**  
Le locataire (1) propriétaire (1) exécute les travaux ci-après décrits :  
carrelage

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de 0 € pendant 0 mois.

**Clause Particulière**

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quittes parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art 9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art 15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art 16 des clauses générales du contrat)

RAYÉS NULS  
mob  
lignes

Fait à Paris le 01/06/07  
en 02 originaux dont un pour  
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



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

Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
Huissiers de Justice associés

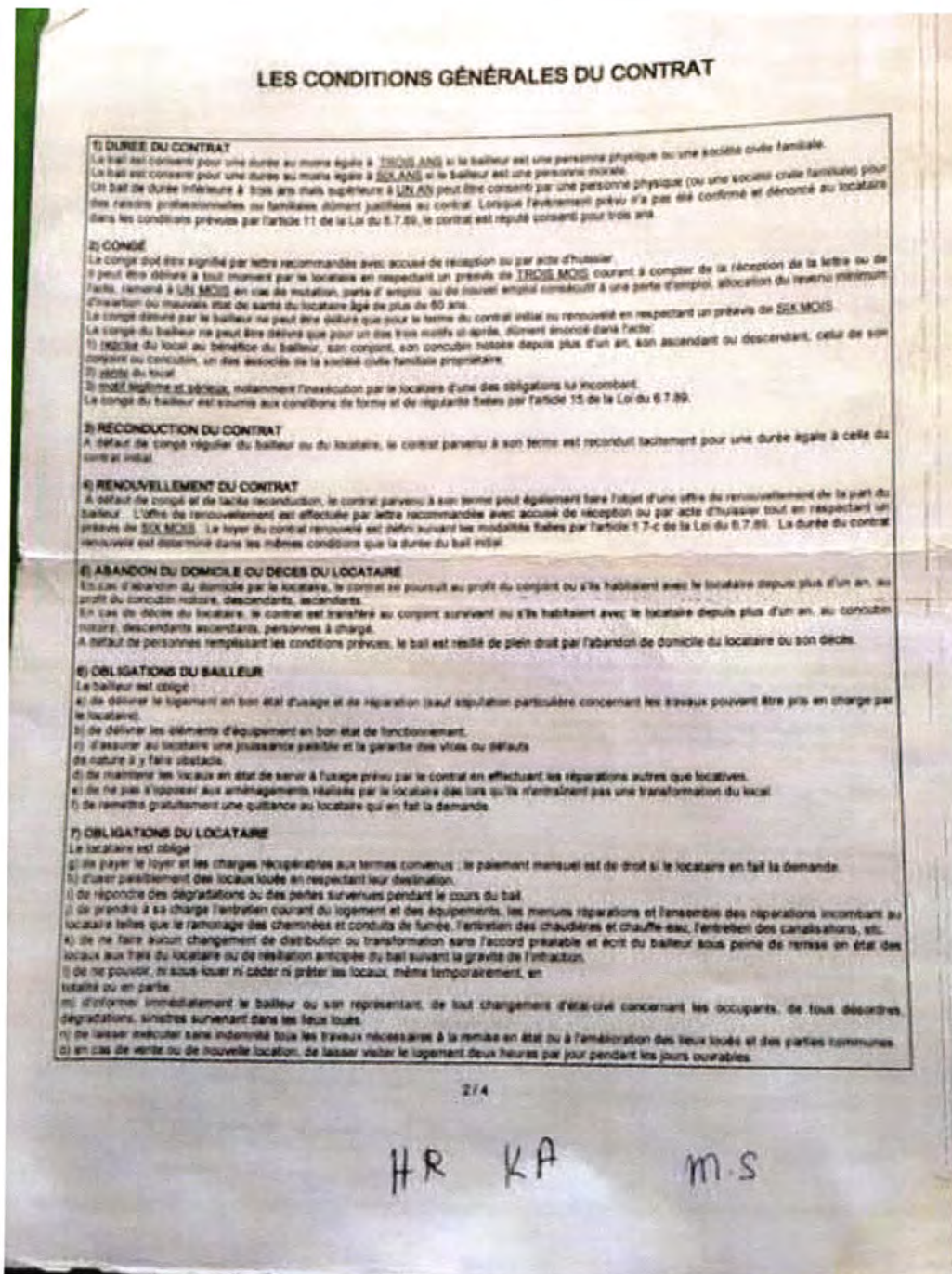
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

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



Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
Huissiers de Justice associés

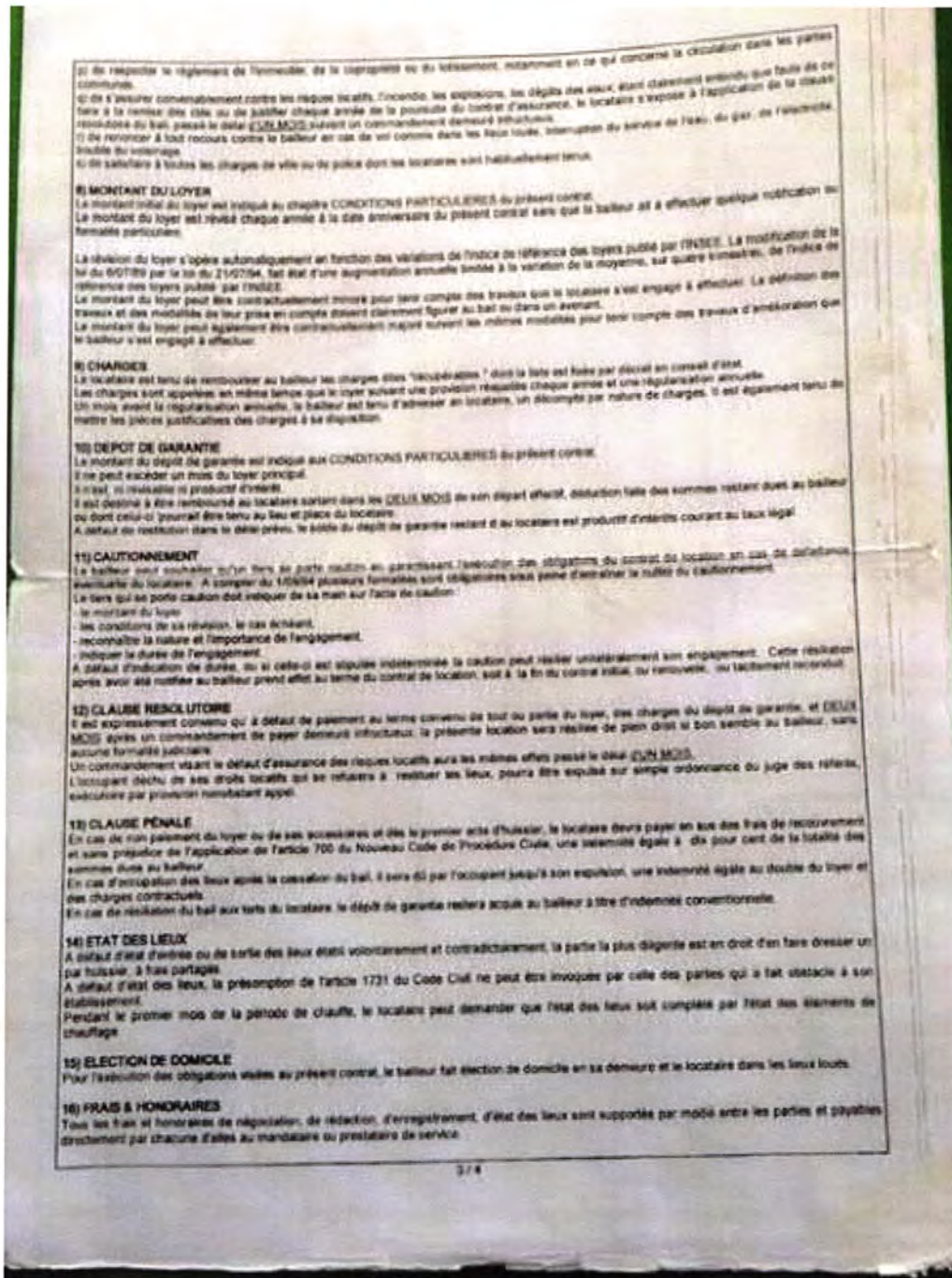
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

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

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

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





51-33 rue de la Commune de Paris  
93308 Aubervilliers cedex



Unité territoriale Habitat

**AUBERVILLIERS**

mairie

tél. 01 48 39 52 66

fax 01 48 39 51 74

www.aubervilliers.fr



Aubervilliers, le 21 avril 2009

Dossier suivi par :

Monsieur  
Technicien territorial  
Tel. : 01.48.39.52.85

Monsieur  
gérant de la  
107 rue Martyrs de la Résistance  
60110 MERU

Nos réf. : E.Y/V.D/L.G/C.N

Lettre RAR n° 1A 001 478 6611 8 + lettre simple

**Objet : Désordres pouvant donner lieu à un arrêté de péril non imminent au 171 rue des Cités à Aubervilliers (section cadastrale AX 114).**

**Information délivrée aux propriétaires au titre de l'article R. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation.**

Monsieur,

Je vous signale par la présente l'état de péril du bâtiment sis à l'adresse ci-dessus indiquée, dont vous êtes copropriétaire au sein d'une copropriété en cours de constitution (à notre connaissance sans syndicat à ce jour).

En application de l'article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique... Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice ».*

Or, lors d'une visite effectuée le 11 février 2009 suite au signalement du Service Communal d'Hygiène et de Santé d'Aubervilliers, Monsieur Laurent , technicien territorial de l'Unité territoriale Habitat d'Aubervilliers, a constaté les désordres suivants à l'adresse citée en objet,  **dans le logement de Monsieur et Madame - locataires (rez-de-chaussée escalier droite - 1<sup>er</sup> étage porte gauche) :**

La visite lui a permis de constater que le plancher bois du logement manifestait une souplesse significative. Ceci indique un ensemble structural instable du fait d'un manque de rigidité et en conséquence les éléments porteurs sont fortement sollicités.

Il a observé l'existence d'humidité au droit d'une plinthe et remarqué un colmatage de fortune. Cette "réparation" tente de contenir le cheminement de l'eau mais surtout n'apporte pas de réponse sur la provenance de l'eau. L'injection de mousse de synthèse n'est pas la prescription appropriée mais peut au contraire accentuer la dispersion de l'humidité.

Il est à craindre que cette dernière s'accumule dans l'épaisseur du plancher et contribue à la dégradation des propriétés physiques des bois de la structure porteuse, affectant notamment les

points d'encastrement de celle-ci. Il apparaît difficile d'établir avec certitude l'origine de l'humidité qui se manifeste le long du mur et du plancher. Monsieur a cependant noté que la façade aveugle donnant dans la "ruelle de la Grande Cour" présente un retrait de la maçonnerie qui est marqué d'une inclinaison pour l'écoulement de l'eau dont la pente est parallèle à la rive de la couverture. Ce retrait est recouvert d'une bande de zinc formant solin. Cette protection n'assure peut-être plus son rôle d'étanchéité à l'eau, ce qui en fait une piste à explorer.

Le long du cordon de mousse de synthèse, sur une bande d'environ 0,60 m le long du mur, l'humidité affleure le parquet. Elle est perceptible par des zones sombres irrégulières. Aussi, il pourrait y avoir une fuite sur une conduite qui aurait été installée dans l'épaisseur du plancher ou de la condensation qui se déposerait sur cette même conduite ou une masse de température plus basse que l'air ambiant confiné. De nombreuses hypothèses peuvent se présenter. C'est pourquoi il est nécessaire d'envisager une investigation invasive pour remonter jusqu'à la cause ou les causes ainsi en action.

Monsieur a également constaté par endroit un décalage entre la plinthe et le parquet d'environ 1 à 2 cm : indication d'un léger affaissement et signe de la défaillance de certaines parties porteuses du plancher.

Le contexte est préoccupant pour la sécurité des occupants. Ce plancher est un ouvrage inscrit dans un processus de dégradation. Par ailleurs, les déplacements mettent en vibration le mobilier, indication qu'un seuil dans la stabilité de l'ouvrage a été franchi et, de plus, il se trouve exposé à une source d'humidité.

**Il en résulte un risque pour la sécurité des occupants et du public. Au vu de cette situation, je considère que les désordres constatés sont susceptibles de justifier le recours à la procédure de péril non imminent prévue par l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.**

Ces désordres impliquent de prendre des mesures pour remédier à cette situation. Les propriétaires devront :

- se rapprocher d'une entreprise éprouvée et confirmée.

L'entreprise retenue interviendra en 2 étapes :

- Pour la 1<sup>ère</sup> étape, elle procédera à une dépose soignée du parquet et des lambourdes - si pose sur lambourdes (réemploi éventuel et ce, sous réserve d'une qualité irréprochable) sur une superficie allant du cordon de mousse de synthèse jusqu'à la cloison de la salle d'eau comme indiqué sur le plan joint. L'entreprise établira un état précis de l'ensemble des pièces de la structure porteuse, de tous les points d'appuis et encastresments. A partir de cet état, elle procédera au renforcement et au remplacement de toutes les parties défectueuses.
- Si l'entreprise a conclu à un état particulièrement dégradé de la structure porteuse du plancher, une 2<sup>ème</sup> étape sera nécessaire, nécessitant la dépose complète du parquet voire de l'ouvrage dans sa totalité notamment afin d'obtenir une parfaite stabilité du plancher. Ceci impliquerait une dépose complète du plancher.

**Ces travaux seront impérativement réalisés en milieu non occupé au R.D.C. et à l'étage.**

Seront compris tous travaux et toutes suggestions rendus nécessaires par cette intervention et qui concourent à la bonne tenue de l'ouvrage et au confort du logement.

Le temps estimé pour exécuter ces travaux est d'**un mois et demi** (non compris les temps de séchages préconisés par les DTU, avis techniques et règlements).

Du fait que cet immeuble est dans le périmètre d'un ouvrage inscrit, l'entreprise devra consulter le :

**service départemental de l'architecture et du patrimoine**  
14 boulevard de la Commune de Paris - 93 200 Saint-Denis

**Cela étant exposé, conformément aux dispositions de l'article R.511-1 du Code de la construction et de l'habitation, je vous invite à me faire part de vos observations, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente lettre, sur le constat ainsi dressé de la situation ainsi que sur les solutions projetées pour y mettre un terme.**

Dans l'hypothèse où la situation resterait inchangée d'ici là, je serai contraint de prendre à l'encontre de la copropriété un arrêté de péril non imminent assorti d'**une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les logements de Monsieur et Madame** ainsi que des occupants situés juste en dessous, au rez-de-chaussée.

Cet arrêté mettrait l'ensemble des copropriétaires en demeure de réaliser les travaux susvisés dans un délai déterminé. Si ce dernier délai n'était pas respecté, il pourrait entraîner à terme la réalisation de ces travaux d'office par mes services à vos frais et à ceux des autres copropriétaires. **De plus, cet arrêté conduirait à la suspension du versement des loyers par l'ensemble des locataires.**

Pour votre parfaite information, vous trouverez ci-joint :

- photos prises par le technicien.

Je demeure naturellement à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez concernant ce dossier et vous remercie par avance de bien vouloir me faire connaître vos observations dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente lettre.

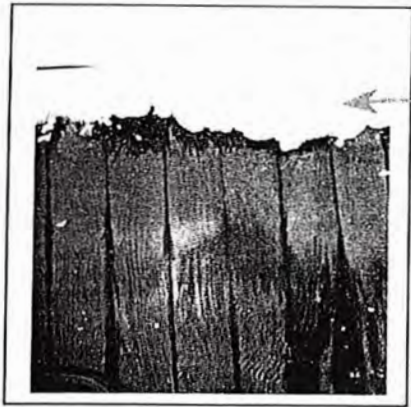
Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



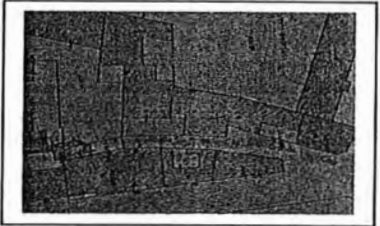
Pour le Maire,  
Evelyne YONNET,  
1<sup>re</sup> adjointe

PJ : 1

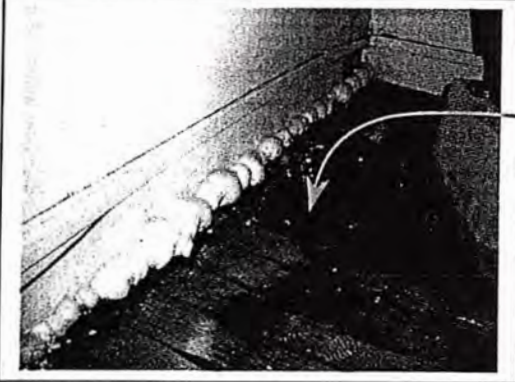
*PS : courrier transmis à chaque copropriétaire connu.*



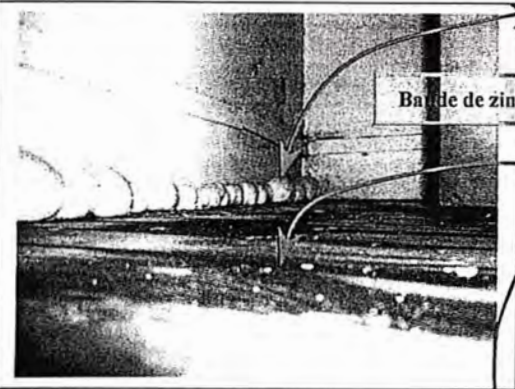
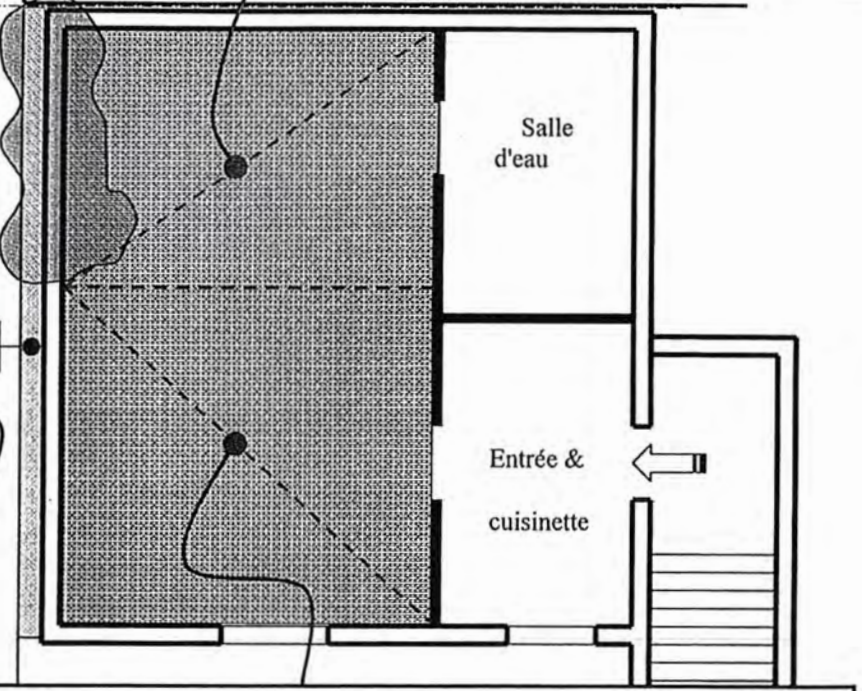
Souche de cheminée en mauvais état  
retrait de la maçonnerie incliné avec bande de zinc formant solin - ouvrage peut-être défailant à l'origine d'infiltrations ?



Mousse de synthèse - réponse inadaptée car ne remédiant nullement à l'origine de la présence d'humidité

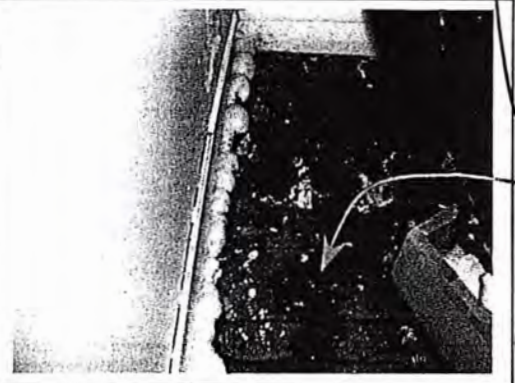


1<sup>ère</sup> étape - état précis dressé par l'entreprise



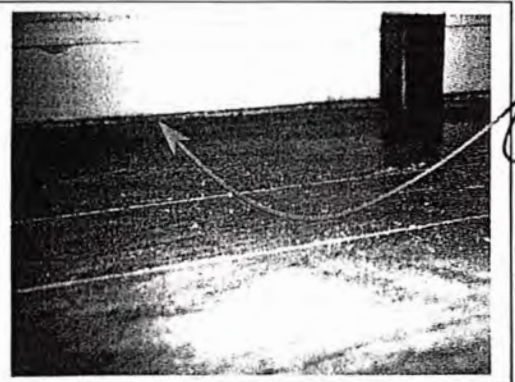
Bande de zinc

2<sup>ème</sup> étape - état remis par l'entreprise implique une dépose complète du plancher.



l'humidité affleure en surface et accentue la teinte du parquet (en sombre)  
diffusion bien marquée au droit des joints de jonction des lattes du parquet

affaissement du plancher - espace d'environ 1 à 2 cm entre la plinthe et le parquet -  
signe de défaillance de certaines parties de la structure porteuse.  
seuil entre pièce de vie et salle d'eau - infiltrations ???





## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

**Objet** : Péril Non Imminent sis 171 rue des Cités à Aubervilliers (93)

**Parcelle cadastrale** : AX 114

**Syndic** : absence de syndic

**Propriétaires** :

Monsieur

Le Maire de la Commune d'Aubervilliers,

Vu les articles L. 2131-1, L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L. 111-6-1, L. 511-1 à L. 511-6, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu les articles R. 511-1 à R. 511-12 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article R. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation,

Et vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France sollicité le 7 septembre 2009,

Vu les articles 2374 à 2384-1 et suivants du Code Civil,

Vu le rapport établi le 11 février 2009 par Monsieur , technicien territorial à l'Unité territoriale Habitat d'Aubervilliers, constatant des désordres dans le logement de Monsieur et Madame (locataires au 1<sup>er</sup> étage porte gauche, escalier de droite depuis le rez-de-chaussée) (pièce n°1 ci-jointe),

Vu la lettre d'information adressée le 21 avril 2009 en l'absence de syndic à l'ensemble des copropriétaires, signalant des désordres touchant une partie commune de type plancher localisés dans le logement de Monsieur et Madame , susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et leur demandant leurs observations sur le constat dressé de la situation et les solutions projetées pour y mettre un terme dans un délai de 2 mois,

Vu l'absence de réponse à la lettre d'information envoyée par Monsieur le Maire dans le délai imparti,

Vu le rapport du 7 août 2009 de Monsieur , technicien territorial à l'Unité territoriale Habitat d'Aubervilliers, constatant la non réalisation des travaux de réparation demandés pour remédier aux désordres constatés (pièce n°2 ci-jointe),

Vu la lettre du 14 août 2009 par laquelle les copropriétaires, déclarent être "prêts à faire ce qui est nécessaire" mais souhaitent préalablement se renseigner juridiquement pour "savoir s'il n'y a pas eu de vices de procédures lors de l'achat des différents biens immobiliers",

Considérant qu'il y a lieu de préserver la sécurité publique et la sécurité des occupants, qu'il n'est pas possible dans ce cadre d'attendre les résultats des démarches engagées sur un plan juridique par les copropriétaires – et sans préjudice de celles-ci,

## A R R E T E

**Article 1 :** A compter de la date de la notification du présent arrêté, en l'absence de syndic représentant le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires ci-dessus désignés devront de façon indispensable, pour remédier aux désordres constatés à l'adresse ci-dessus mentionnée, faire exécuter - au 1<sup>er</sup> étage porte gauche, escalier de droite depuis le rez-de-chaussée - par une entreprise compétente les travaux suivants en parties communes :

L'entreprise retenue interviendra en 2 étapes :

- Pour la 1<sup>re</sup> étape, elle procédera à une dépose soignée du parquet et des lambourdes - si pose sur lambourdes (réemploi éventuel et ce, sous réserve d'une qualité irréprochable) sur une superficie allant du cordon de mousse de synthèse jusqu'à la cloison de la salle d'eau comme indiqué sur le plan joint. L'entreprise établira un état précis de l'ensemble des pièces de la structure porteuse, de tous les points d'appuis et encastremets. A partir de cet état, elle procédera au renforcement et au remplacement de toutes les parties défectueuses.

- Si l'entreprise a conclu à un état particulièrement dégradé de la structure porteuse du plancher, une 2<sup>e</sup> étape sera nécessaire, nécessitant la dépose complète du parquet voire de l'ouvrage dans sa totalité notamment afin d'obtenir une parfaite stabilité du plancher. Ce qui implique une dépose totale du plancher.

Seront compris tous travaux et toutes suggestions rendus nécessaires par cette intervention et qui concourent à la bonne tenue de l'ouvrage et au confort du logement.

Le temps estimé pour exécuter ces travaux est d'un mois et demi (non compris les temps de séchages préconisés par les DTU, avis techniques et règlements).

Du fait que cet immeuble est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques (église Notre-Dame des Vertus), l'entreprise devra consulter le service départemental de l'architecture et du patrimoine - 14 boulevard de la Commune de Paris - 93 200 Saint-Denis.

**Article 2 :** Le délai de réalisation des dits travaux est fixé à 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

**Article 3 :** Faute par les copropriétaires d'avoir exécuté dans les délais demandés les travaux de réparation prescrits à l'article 1 du présent arrêté, il y sera procédé d'office par la commune aux frais des copropriétaires après un courrier de mise en demeure.

**Article 4 :** Durant les travaux de réparation durables qui seront réalisés au titre du présent arrêté de péril dans les logements de Monsieur et Madame (logement du 1<sup>er</sup> étage) et de Monsieur et Madame A et leurs deux enfants (logement du rez-de-chaussée), les logements des familles \ , seront interdits temporairement à l'habitation et à l'utilisation.

**Article 5 :** Les propriétaires sont tenus de respecter les droits des occupants dont les logements sont interdits temporairement à l'habitation et à l'utilisation en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Monsieur est tenu d'assurer l'hébergement temporaire :

- de la famille durant la réalisation des travaux de réparation effectués dans son logement situé au 1<sup>er</sup> étage gauche - escalier de droite depuis le rez-de-chaussée ;
- de la famille durant la réalisation des travaux de réparation effectués dans son logement en rez-de-chaussée dans la cour à droite.

Monsieur devra avoir informé l'Unité territoriale Habitat des offres d'hébergement qu'il aura faites aux familles dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

Le bail dont bénéficie la famille sera suspendu durant la réalisation des travaux effectués au titre du présent arrêté dans son logement.

**Article 6 :** Faute par Monsieur d'avoir mis en œuvre les mesures d'interdiction temporaires d'habiter et d'avoir assuré l'hébergement provisoire de Monsieur et Madame (1<sup>er</sup> étage) et de Monsieur et Madame (rez-de-chaussée) ainsi que demandé aux articles 4 et 5, il y sera procédé d'office par la commune et à ses frais.

**Article 7 :** Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

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

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

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

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

**Article 8 :** Il est rappelé qu'en application des dispositions combinées des articles L. 511-2, L. 511-3, L. 511-5, L. 511-6, L. 521-1, L. 521-2 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation :

- est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits dans le présent arrêté de péril en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 ;
- est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros, le fait :
  - de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

- de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

**Article 9 :** Le présent arrêté pourra faire l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des copropriétaires.

Si, en application des articles 3 et 6 du présent arrêté, la Ville est contrainte de procéder d'office aux mesures demandées dans les articles 1, 2, 4 et 5 du présent arrêté, les frais avancés par la Ville seront recouvrés comme en matière de contributions directes.

Les titres de recouvrement émis pourront donner lieu à des inscriptions hypothécaires.

En application des articles 2374-8 et 2384-1 et suivants du Code Civil, la Ville aura la possibilité d'inscrire un privilège spécial immobilier sur l'immeuble à la conservation des hypothèques sur la base de l'évaluation sommaire suivante du coût des mesures et des travaux à exécuter :

Travaux .....	25 000 €	→	pour tous les copropriétaires
Hébergement .....	10 800 €	}	pour Monsieur
Evacuation garde meuble .....	700 €		

**Article 10 :** Le présent arrêté sera notifié par lettre remise contre signature aux propriétaires visés au présent arrêté.

Il sera également affiché en Mairie d'Aubervilliers ainsi que sur la façade de l'immeuble concerné.

Il sera aussi notifié par lettre remise contre signature aux familles | (1<sup>er</sup> étage) et (rez-de-chaussée) visées au présent arrêté, dont les logements seront temporairement interdits à l'habitation et à l'utilisation durant la réalisation des travaux.

**Article 11 :** Le présent arrêté sera transmis pour ampliation :

- au Président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune,
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement,
- au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement.

**Article 12 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire d'Aubervilliers dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours peut également être introduit devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à Aubervilliers, le cinq octobre deux mille neuf.



Pour le Maire  
Evelyne YONNET  
1<sup>re</sup> adjointe

*[Handwritten signature of Evelyne Yonnet]*