

OBSERVATIONS DU REGISTRE NUMERIQUE

Thème 1 Communication de la Soreqa et dossier
 Thème 2 Protection du passage National
 Thème 3 Préservation des espaces verts, de la biodiversité et de la qualité de vie
 Thème 4 Logement social et mixité sociale
 Thème 5 Contraintes/risques du chantier
 Thème 6 Aspects financiers
 Thème 7 Justification de l'expropriation

	Observation	PJ	Thèmes							Avis
			1	2	3	4	5	6	7	
1	Très grande proximité d'une résidence surplombant le projet (Résidence du 30 rue Nationale) : vue plongeante du bâtiment sur le projet. -Prendre en considération cette disposition pour éviter les nuisances réciproques (chutes d'objets, bruit qui monte) -Veiller à ne pas fragiliser les sols. -Limiter les nuisances de déconstruction/construction. Conserver l'esprit "petites maisons" de cet ensemble qui fait partie d'une rue avec cachet tout près du bâtiment Panhard je crois classé. Un apport de verdure comme un toit végétalisé serait un plus.	0		X	X		X			Pas d'avis
2	Le jardin, soigneusement entretenu depuis des années par la famille du 18 passage National est un espace vert précieux. Démolir et exproprier les 2 logements et détruire ce jardin serait une hérésie !	0			X				X	Contre
3	Je ne comprends qu'on démolisse de nos jours alors que les ressources sont rares et précieuses. La démolition entraînera des perturbations énormes pour les voisins bien au delà de simple travaux de construction d'une maison. Il y a assez de travaux à Paris. On va rajouter des nuisances pour les riverains alors même qu'on a accepté en même temps des travaux sur l'église chinoise voisine. Aucune considération pour la tranquillité des voisins. On a le droit d'habiter dans le calme. Réhabiliter les bâtiments existants est une solution plus pratique et respectueuse de l'environnement.	0					X			Contre
4	L'optimisation des espaces grâce à l'intégration des deux lots a permis de créer un environnement de vie plus spacieux et fonctionnel, répondant aux besoins des occupants. Tout cela s'intègre parfaitement dans un cadre de Vie respectable.	0			X				X	Contre
5	Les travaux ont transformé les deux lots en un ensemble cohérent, offrant un cadre de vie plus agréable et fonctionnel, en parfaite harmonie avec le style architectural du quartier.	0			X				X	Contre
6	Le caractère unique du Passage National (à l'exemple du Passage Bourgoin) avec ses petites maisons ouvrières, doit être préservé. Le Paris à échelle humaine ne doit pas laisser place aux cubes de béton impersonnels. Le 13ème est déjà assez défiguré comme ça avec toutes ces tours gigantesques. Seules quelques rues où il fait bon flâner subsistent. La démolition pour des logements sociaux détruirait l'harmonie de cette rue si typique. Que restera t-il de ce passé si la municipalité rase tout ce qui fait la configuration atypique de ces charmantes petites rues ? Un passant des passages.	0		X						Contre
7	J'habite actuellement passage National, qui est connu pour sa configuration harmonieuse et son architecture ouvrière. La démolition de certaines maisons qui apportent charme et caractère à ce lieu souvent transformé par d'importants projets immobiliers ne ferait que continuer à dénaturer le quartier. La réhabilitation des habitations existantes permettrait de préserver cette configuration unique .	0		X						Contre
8	La sécurité des résidents sera mise en péril par les travaux de démolition et de construction. Il est crucial de préserver les maisons actuelles pour éviter ces risques.	0					X			Contre

9	Je ne comprends pas très bien pourquoi vouloir démolir les maisons existantes. Cela pourrait entraîner des dommages aux structures voisines. Préserver les structures est plus sûr et éviter des travaux coûteux	0					X			Contre
10	La préservation des espaces verts devrait être l'enjeu majeur de la politique de la ville. Le Paris, que nous aimons pas exister, plus dans le ridicule série Netflix, mais bien être une réalité. Merci de préserver le passage national, une enclave de calme et de verdure dans ce quartier déjà très vertical. C'est un bonheur de venir travailler dans ce passage, loin du bruit et des grands, immeubles.	0			X					Contre
11	Les travaux de démolition causeraient des nuisances prolongées. Préservons les habitations déjà construites et améliorons les parties insalubres.	0					X			Contre
12	Habitant du quartier depuis une dizaine d'années je trouve que ces maisons représentent l'histoire vivante du Passage National. Elles sont le reflet de notre passé ouvrier et doivent être conservées pour les générations futures	0		X						Contre
13	Habitant le passage National ,je trouve dommage de défigurer cette jolie rue.Un immeuble ,cela veut dire du monde ,des voitures ,beaucoup de passage,bref de nuisances .Pourquoi ne pas rénover ces maisons et ainsi garder le charme de cette rue ?	0		X						Contre
14	La zone est construite sur d'anciennes carrières. Démolir les maisons et reconstruire pourrait déstabiliser le sol et cause des dommages aux structures avoisinantes. Préserver les bâtiments actuels est plus sûr	0					X			Contre
15	Démolir ces 2 studios appartenant à Mme Pouillet et Mr Borderie pourrait contribuer à fragiliser les murs de leur maison et ainsi causer des dégâts sur les structures adjacentes.	0					X			Contre
16	Le projet de démolition n'a pas inclus les résidents dans les discussions, il faudrait mettre en place un processus de concertation pour respecter les intérêt de habitants. Une enquête ne suffit pas.	0	X							Contre
17	Nous ne souhaitons plus de logements sociaux dans notre quartier. Au contraire, tout logement nouveau devrait être en accès à la propriété pour élever la mixité sociale et participer à un apaisement des rapports, qui ont tendance à se tendre vue la densité dans cet environnement. Nous souhaitons une réhabilitation des logements dits insalubres. Il est inhumain d'exproprier certaines personnes en totalité ou en partiel.	0				X			X	Contre
18	Ne pas rajouter en densité : cela amène de la tension dans notre quartier. Ne pas rajouter de logements sociaux, mais au contraire ouvrir tout nouveau logement à la pleine propriété. Ces petites maisons tarabiscotées sont pleines de charme : les réhabiliter au lieu de les détruire. Mettez vous à la place des personnes expropriées, au nom de quoi !??? Ne dites surtout pas au nom du bien public puisque c'est juste ce que nous ne vouons pas !	0		X		X				Contre
19	Cette opération de construction me paraît être très dommageable pour l'environnement du quartier dans la mesure où le jardin au fond, autrefois une cour abandonnée, est maintenant un havre de paix. Détruire cet espace vert pour des logements sociaux serait une perte pour la biodiversité locale.	0			X					Contre
20	Le Passage National est caractérisé par ses maisons alignées de manière harmonieuse La démolition de certaines d'entre elles pour des logements sociaux perturberait cette configuration unique. Cela serait vraiment dommageable pour tout le monde, riverains comme promeneurs. La réhabilitation est une meilleure option pour préserver cette harmonie.	0		X						Contre

21	La cour commune au fond n'a jamais été utilisée par les autres résidents de la copro et elle était négligée, laissée à l'abandon. La famille du 18 a pris l'initiative de la réhabiliter, créant un espace vert apprécié qui fait maintenant partie intégrante de leur maison. Leur espace vert est un véritable nid pour tous les oiseaux du quartier, ne détruisez pas ce qui a été aménagé avec soin sans nuire à autrui.	0			X					Contre
22	Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations de Monsieur BORDERIE et Madame POUILLET sollicitant que vous émettiez un avis défavorable au projet. Ces observations sont développées dans le courrier ci-après qui comporte une pièce jointe (17 pages). Maître Gilles CAILLET Avocat	1	X						X	Contre
23	Le passage National est un témoignage vivant de notre histoire ouvrière. Ces maisons construites à la fin du 19ème, sont un précieux héritage. Les détruire effacerait une partie de notre patrimoine.	0		X						Contre
24	Pour avoir passé des moments très agréables. Le jardin, autrefois une cour abandonnée, est maintenant un élément central de la propriété, apportant beauté et sérénité à l'ensemble de la maison.	0			X					Contre
25	C'est avec regret que j'ai pris connaissance de cette nouvelle sur laquelle je souhaite vous transmettre mon opposition absolue. Il s'agit d'un endroit qui a contribué à la convivialité et l'épanouissement des enfants du quartier, amis de la famille Borderie. De même pour les adultes et voisins-amis, souvent invités à partager de moments clés dans nos vies : anniversaires, fin d'études des enfants, départs des enfants, etc... Aussi, la démolition des maisons historiques du Passage National serait une perte irréparable. Leur architecture unique, témoignant de la fin du XIXe siècle, doit être protégée et préservée. En espérant que ces arguments puissent vous faire modifier ce projet,	0		X	X					Contre

26	C'est avec une profonde tristesse que nous avons pris connaissance du projet d'expropriation et de démolition de nos maisons et de notre jardin du quartier. Nous souhaitons exprimer notre ferme opposition à ce projet, qui représente une menace directe pour notre patrimoine historique et notre qualité de vie. Un Lieu de Vie et de Convivialité Le Passage National est plus qu'un simple ensemble de maisons ; c'est un véritable lieu de convivialité et d'épanouissement pour les familles et les enfants du quartier. Les maisons historiques de cette rue, dont l'architecture unique témoigne de la fin du XIXe siècle, ont été le théâtre de nombreux moments précieux partagés entre voisins : anniversaires, célébrations de fin d'études, et bien d'autres événements marquants. Une Perte Irréparable pour le Patrimoine Démolir ces maisons historiques serait une perte irréparable pour notre patrimoine. Le Passage National est un témoignage vivant de notre histoire ouvrière. Ces maisons, construites à la fin du XIXe siècle, sont un précieux héritage que nous devons protéger et préserver pour les générations futures. Une Opposition Unanime et Argumentée De nombreux résidents et voisins ont exprimé leur opposition à ce projet à travers le registre numérique : Des observations détaillées demandent un avis défavorable au projet, soulignant l'importance de protéger les structures existantes et de préserver l'intégrité de la communauté. Le jardin commun, réhabilité par une famille locale, est devenu un espace vert apprécié et un havre de paix pour les oiseaux du quartier. Détruire ce jardin nuirait à la biodiversité locale. L'importance de préserver les espaces verts est soulignée, indiquant que la construction de nouveaux logements sociaux ajouterait des tensions et nuisances dans un quartier déjà densément peuplé. Préserver Plutôt que Démolir De nombreux résidents plaident pour la réhabilitation des logements existants plutôt que leur démolition. Ils soulignent que l'augmentation de la densité résidentielle pourrait exacerber les tensions dans le quartier, tandis que la réhabilitation permettrait de maintenir l'harmonie et le charme de ces maisons historiques. Considérations Environnementales et Sécuritaires Le projet de démolition soulève également des préoccupations environnementales et sécuritaires. La zone est construite sur d'anciennes carrières, et toute démolition pourrait déstabiliser le sol et causer des dommages aux structures avoisinantes. Préserver les bâtiments actuels est donc non seulement une question de patrimoine, mais aussi de sécurité publique. Conclusion Nous demandons instamment aux autorités compétentes de reconsidérer ce projet d'expropriation et de démolition. La préservation du Passage National est essentielle non seulement pour protéger notre patrimoine historique, mais aussi pour maintenir la qualité de vie de ses résidents. En réhabilitant plutôt qu'en démolissant, nous pouvons conserver l'esprit unique de ce quartier tout en répondant aux besoins de la communauté. En espérant que ces arguments sauront influencer favorablement les décisions futures.	0		X	X		X			Contre
27	Nous assistons à la disparition progressive de ce type de passage à Paris ! Comment accepter la destruction de ce charmant endroit sans même envisager sa préservation ? Nous devons réfléchir collectivement à la conservation de cet espace unique, non seulement pour les habitants actuels, mais aussi pour attirer les touristes étrangers. Le Passage National, avec son charme historique, est un joyau précieux, surtout lors des événements importants organisés à l'ancienne Gare des Gobelins.	0		X						Contre

28	Une reconstruction disproportionnée et excessive se traduit par la création de seulement 11 logements sociaux, sur une surface totale de 821 m², avec un budget excessif de 4 721 500 €, hors frais de reconstruction et taxes. Ce chiffre équivaut à un coût de 5750,92 € par mètre carré, dépassant même le prix de vente moyen ! Comment justifier une telle dépense pour un résultat aussi modeste ? Cet investissement représente un fardeau considérable pour les finances publiques, d'autant plus avec les dépassements de coûts fréquents dans les projets de construction.	0						X		Contre
29	Le 13e arrondissement de Paris est déséquilibré en termes de diversité de logements ; il manque de variété sociale en raison de la prédominance des logements sociaux.	0				X				Contre
30	Les habitants du quartier seraient profondément affectés par ces travaux massifs. La réhabilitation permettrait de préserver la vie de quartier.	0					X			Contre
31	C'est une bonne chose de réhabiliter l'habitat dégradé ou insalubres. Cependant il est noté que le projet va déboucher sur la construction de logements sociaux. Or le quartier, et la rue Nationale en particulier, est déjà bien pourvu en logements sociaux, sans compter la dalle des Olympiades. Par conséquent, la mixité sociale diminue. Exemple d'impact : à deux reprises ces dernières années, le déménagement de voisins. Ce sont des jeunes actifs dont les enfants atteignent l'âge d'entrée en cours préparatoire, qui déclarent quitter le quartier ou l'arrondissement pour avoir un meilleur niveau de l'école publique. Il serait préférable de ne pas augmenter les logements sociaux dans le quartier.	0				X				Pas d'avis
32	Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance en pièce jointe du courrier d'observations que je vous adresse pour le compte de Mme Tran Thi Lakshmi et M. Nguyen Van Sen dans le cadre de l'enquête publique visée en objet, et les pièces afférentes.	5							X	Contre
33	Observation de l'avocat représentant le syndicat des copropriétaires	13	X		X				X	Contre
34	Observation de l'avocat représentant Monsieur Debitus copropriétaire au 20 rue Nationale	1						X	X	Pas d'avis
35	Je souhaite attirer votre attention sur les graves conséquences que le projet de démolition prévu dans le passage national pourrait avoir sur notre environnement et la biodiversité locale. Ce projet risque d'engendrer des nuisances considérables pour notre quartier, affectant notre qualité de vie de manière significative. Il donc nécessaire de préserver les espaces verts et de réhabiliter les logements existants. Le jardin, situé dans cette zone, joue un rôle essentiel en tant que refuge pour de nombreuses espèces et contribue à l'équilibre écologique de notre environnement urbain. Sa préservation est donc indispensable pour maintenir la biodiversité et protéger notre cadre de vie.	0			X					Contre
36	Il s'agit d'un charmant passage fleuri (de plus en plus rare à Paris) qui attire de nombreux promeneurs. Il serait dommage de détruire ce caractère village en construisant de hauts bâtiments dépassant les maisons actuelles. Il faudrait plutôt imposer une réhabilitation afin de garder la configuration existante. Une habitante de longue date du passage.	0		X						Contre
37	Il s'agit d'un charmant passage fleuri (de plus en plus rare à Paris) qui attire de nombreux promeneurs. Il serait dommage de détruire ce caractère village en construisant de hauts bâtiments dépassant les maisons actuelles. Il faudrait plutôt imposer une réhabilitation afin de garder la configuration existante, Une habitante de longue date du passage.	0			X					Contre
38	Ce jardin, transformé par la famille du 18, est une oasis verte en milieu urbain. Le détruire pour des projets de construction serait une décision regrettable pour notre environnement.	0			X				X	Contre

39	Depuis plusieurs décennies, le quartier du 13ème arrondissement de Paris a préservé son charme et son caractère grâce à ses petites maisons et ses espaces verts qui constituent des éléments essentiels de son identité urbaine. Cependant, le projet ambitieux de Soreqa menace cet équilibre fragile en prévoyant la construction de logements sociaux massifs au 20-22bis passage National et au 20 rue Nationale. Les résidents locaux et les propriétaires concernés expriment de vives préoccupations quant aux impacts potentiels de ce projet sur leur qualité de vie. Les plans actuels prévoient la réduction drastique de la cour intérieure. Cette modification compromettrait non seulement l'intégrité du caractère du quartier, mais pourrait également aggraver les effets du réchauffement climatique en réduisant la circulation d'air et en augmentant la chaleur et la pollution dans la zone. De plus, le coût exorbitant de 4 721 500 € pour la construction de seulement 11 petits logements sociaux soulève des questions légitimes quant à l'utilisation efficace des fonds publics. Alors que de nombreux résidents aspirent à préserver leur patrimoine architectural et naturel, investir une telle somme dans un projet controversé suscite des inquiétudes quant à ses bénéfices réels pour la communauté locale. Les résidents se sont mobilisés pour défendre leur quartier, mettant en avant la nécessité de préserver la mixité sociale et l'équilibre écologique. Ils plaident en faveur d'une réhabilitation respectueuse des hauteurs existantes et de la préservation des espaces verts, offrant ainsi une alternative durable et respectueuse de l'histoire et de l'identité du quartier. En conclusion, le projet de Soreqa soulève des critiques légitimes quant à son impact sur l'environnement urbain et sur les finances publiques. Il est impératif de prendre en considération les préoccupations des résidents et de rechercher des solutions alternatives qui préserveront non seulement le caractère unique du quartier, mais aussi son avenir durable.	0		X	X			X	X	Contre
----	---	---	--	---	---	--	--	---	---	--------

40	Le présent rédacteur est membre du conseil syndical et possède le lot 11 depuis décembre 2015. Il entend en préambule attirer l'attention que s'il juge nécessaire de résorber l'habitat dégradé et/ou indigne, pour autant exproprier des citoyens et priver de lumières d'autres citoyen.ne.s pour améliorer une situation revient à déshabiller Pierre pour habiller Paul. Plusieurs points sont présentés ci-dessous. Nous croyons en la vertu du débat public, aussi nous espérons que Mme l'enquêtrice saura écouter la contradiction que nous apportons au récit orienté de la Soreqa. 1. Contrairement à ce qui est indiqué page 8, le syndicat secondaire du 20 rue Nationale a bien effectué des travaux : réfection de la colonne montante d'eau, de l'électricité de la cage d'escalier, mais aussi des peintures (incluant la résorption des peintures au plomb) de la cage d'escalier et du hall, ainsi que la réparation du collecteur et le repavage de la cour du mitoyenne avec le pavillon. Il est donc inexact d'écrire « Toutefois, cette levée n'est toujours pas intervenue à ce jour, puisque les travaux n'ont pas été effectués ». Comme l'indique le mail reçu de la Mairie de Paris (pièce 1), malgré le très bon état général des parties communes des lots 1 à 12, l'insalubrité ne peut être levée car elle doit être levée sur toute la copropriété. Les lots pour lesquels une expropriation est demandée seront donc rachetés à un prix largement inférieur à leur valeur réelle, par le truchement de cette insalubrité artificielle. 2. Contrairement à ce qui est indiqué page 8, de 2016 à 2022 il n'y a pas eu de syndic bénévole pour l'ensemble de la copropriété. En 2000, une assemblée générale acte de la « dissolution du syndicat principal du 20/22 rue Nationale (...) au profit des deux syndicats du 20 et du 22 et de Mme Laffy (pavillon, ndr) à ce jour » (pièce 2, page 4). Le syndic de copropriété professionnel pour le 20 rue Nationale fut Foncia, puis Jean Charpentier. La gestion a toujours été bien tenue et la copropriété a pu ainsi faire face aux demandes de la Ville de Paris concernant le soutènement des caves et le ravalement en 2013/2015. Le syndic bénévole est donc celui du syndicat secondaire du 22 rue Nationale. A ce sujet, notons que la ville de Paris était donc capable de parler avec le n°20 et de ne pas savoir ce qui se passait au 22, laissant ainsi la situation se détériorer... 3. Le 20 rue Nationale n'a jamais été aidé par la Soreqa ni aucune agence pour effectuer les travaux d'amélioration de l'habitat, nos demandes étant restées lettre morte ou verbalement conditionnées au fait de voter une scission excluant de fait les lots 1 à 3 de notre copropriété, ce que nous avons refusé par solidarité. 4. Comment la Soreqa peut-elle écrire page 9 que « la majorité des habitants ne paient pas leur charge » alors qu'elle est propriétaire de presque tous les lots du 22 rue nationale ? Comment peut-elle dire que Eau de Paris est débiteur alors que nous avons justement réglé une facture qui ne nous était pas parvenue, facture que nous avons d'ailleurs renégocié en raison d'un surcoût lié à une fuite (pièce 3). La Soreqa entend-elle indiquer que le 22 serait mal géré, alors qu'elle en est propriétaire ? 5. Comment la Soreqa peut-elle assurer que les lots 1 à 3 « présentent, de manière générale, de nombreux problèmes d'humidité liés aux infiltrations récurrentes d'eau potable et usées dues au défaut d'étanchéité des installations sanitaires et de leurs abords. Une rapide visite de ces trois lots, que je connais en tant que membre du conseil syndical, permet de voir que ce n'est absolument pas le cas. Sagirait-il de justifier de façon pernicieuse la démolition de ces lots après en avoir exproprié leurs propriétaires ? Ceci serait alors particulièrement moralement malhonnête. 6. La Soreqa semble ignorer que nous sommes dans le périmètre d'un monument historique. Qu'en est-il de l'avis de l'architecte des bâtiments de France ? Elle ne précise pas non plus que le passage Nationale est également en partie classé. 7. La Soreqa n'indique pas que pour mener les travaux, il lui faudra abattre les arbres du passage, lesquels apportent l'été un ombrage apprécié dans ce quartier très minéral. 8. Contrairement à ce qui est indiqué page 11 de la notice, les propriétaires des lots 1, 2 et 3 font partie du syndicat secondaire du n.20 rue Nationale, leurs appartements font partie d'un immeuble qui n'est absolument pas situé au 22 bis passage nationale mais bien au 20 rue Nationale, les actes notariés et le cadastre en font foi. Ils ont à ce titre contribué financièrement au soutènement des caves, au ravalement de la façade, au travaux de rénovation	3	X	X			X		X	Contre
----	--	---	---	---	--	--	---	--	---	--------

41	Ajout d'une PJ à la contribution précédente	1								
42	Doublon de l'observation 33	2								
43	Doublon de l'observation 34	1								
44	Le Projet de SOREQA : Un Coût Élevé pour des Résultats douteux Le préfet de la Région d'Ile-de-France, préfet de Paris, a lancé une enquête publique sur le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux aux 20-22 rue Nationale et 22-22bis passage National, dans le 13e arrondissement de Paris. Cette initiative, qui s'inscrit dans le cadre du "traité de concession d'aménagement Paris - Lutte contre l'Habitat Indigne (Paris LHI)", vise à transformer des lots insalubres en logements sociaux. Cependant, derrière ces objectifs louables, se cache une réalité financière préoccupante : le projet est tout simplement trop cher. Un Projet Coûteux et Peu Transparent La SOREQA (Société de requalification des quartiers anciens) a pris en charge ce projet ambitieux, qui inclut de nombreux lots, répartis entre le rez-de-chaussée, le premier étage et les sous-sols de l'immeuble concerné. Pourtant, la justification de l'acquisition de ces lots, présentée comme indispensable, n'a pas été suffisamment détaillée. La transparence financière sur les coûts démolition et de reconstruction est insuffisante, laissant les contribuables dans l'ignorance quant aux dépenses réelles finales. Une Enquête Publique, Mais Quel Impact ? L'enquête publique, qui se déroule du 10 au 28 juin 2024, est censée recueillir les observations du public. Or, malgré cette démarche démocratique, les contributions des citoyens risquent de n'avoir qu'un impact limité face aux décisions déjà bien avancées des autorités. En effet, même si les conclusions de l'enquête seront consultables, l'influence réelle de ces observations sur le projet final reste à prouver. Une Alternatives Financièrement Viable ? Il est crucial de se demander si une autre approche, moins coûteuse, pourrait mieux respecter le caractère et l'intégrité de l'existant. D'autres modèles de réhabilitation existent, certains impliquant des partenariats publics-privés ou entièrement privés, qui pourraient être plus efficaces. Une réévaluation des solutions possibles s'impose pour éviter un gaspillage des fonds publics. Donc, le projet de SOREQA, bien que destiné à améliorer les conditions de vie dans le 13e arrondissement, pose de sérieuses questions financières. Le coût élevé de ce projet, combiné à un manque de transparence sur les dépenses de construction, soulève des doutes quant à sa viabilité et à son efficacité. Il est essentiel que les autorités réexaminent les coûts engagés et explorent des alternatives plus économiques avant de s'engager définitivement dans cette voie. Les citoyens doivent être vigilants et faire entendre leur voix lors de l'enquête publique, pour s'assurer que chaque euro dépensé vaut le coup.	0	X						X	Contre

45	L'impact sur une vie d'un bouleversement de l'environnement est considérable. Il commence seulement à être pris en compte par la médecine, la philosophie, la psychanalyse... Il a, depuis peu, un nom : la solastalgie (du grec algia/ la douleur et du latin solacium/ le réconfort, le soulagement). La solastalgie désigne cette tristesse, profonde, incommensurable - avourée ou tue - qui naît d'un bouleversement de l'environnement. La solastalgie atteint particulièrement les enfants qui, n'ayant généralement qu'une connaissance du monde limitée à leur environnement immédiat, subissent de profonds traumatismes lors d'un bouleversement de leur environnement. Ces traumatismes - parfois la simple construction d'un mur empêchant l'arrivée des rayons du soleil - peuvent les marquer une vie entière. Ils sont reçus, cependant, très différemment, d'une personne à l'autre. Je n'ose ajouter que les animaux, eux aussi, peuvent être profondément affectés - parfois à vie- par un bouleversement - parfois une simple modification - de leur environnement. Pour apporter quelques précisions philosophiques ou anthropologiques : la lumière (au sens commun du mot) n'est pas le soleil (entendu lui aussi au sens de tous). Le "soleil" et sa "lumière" sont reçus, ressentis, variables au cours d'une journée, différents d'une saison à une autre. Ils ont leurs nuances, leurs subtilités, leurs ombres et leurs frémissements. Le "soleil" développe une sensation de chaleur ou très rapidement de froid (lorsqu'il disparaît, par exemple lors d'une éclipse). Le préfixe "hélio" désigne cette lumière solaire, reçue, qui marque et fonde tant de civilisations. Les enfants la connaissent bien : ils ont joué avec ses ombres, vu le soleil se coucher, disparaître... Le préfixe "photo" désigne, quant à lui, la lumière du laboratoire de physique : quantifiable, mesurable, indépendamment de sa réception, de la sensation qu'elle provoque. Soit la lumière "objet". Disons, pour simplifier, que la lumière du soleil (hélio) est ressentie tandis que la lumière (photo) est quantifiable, mesurable. L'une est la joie, la seconde, la science. Ne confondons pas la lumière du laboratoire de physique et celle du soleil. Priver les enfants de soleil reviendrait à les marquer à vie, même s'ils n'en expriment pas ouvertement la souffrance. Prenons soin de tous mais, avant tout, des plus petits et des plus fragiles !	0								Pas d'avis
----	--	---	--	--	--	--	--	--	--	------------

46	Observation de l'association SQOP 1. Il faut conserver "les vestiges charmants d'un temps passé" La copropriété de cette parcelle contient des petites maisons qui évoquent de précieux souvenirs de l'histoire du quartier. En effet la construction de la parcelle est d'un style de constructions primitives du XIXème siècle. Un rapport, en date de février 2021, de la Direction des Affaires Culturelles Sous-Direction du Patrimoine et de l'Histoire Département Histoire de l'Architecture et Archéologie de Paris - DHAAP a décrit : "Le passage National est un rare exemple de l'urbanisation primitive [...], comme le passage Bourgoin voisin, sont des témoins [...]" Des petits pavillons sont parmi les plus anciens bâtiments du quartier. Selon Madame Caroline HAUER, journaliste, dans les années 1970s et 1990s, la résistance des riverains a permis de sauvegarder le passage National et le passage Bourgoin. Elle les décrit comme "les vestiges charmants d'un temps passé". Donc il ne faut surtout pas les démolir. Au contraire, il est indispensable de les réhabiliter et ainsi garder le témoignage d'un temps passé. 2. "Village Paris - Zone n°8" du Village du Monde de Huawei en Chine Huawei, la société chinoise bien connue a construit, près de son Siège social en Chine, des villages du Monde en Chine. Cette copie de Paris par Huawei, qui se trouve en Chine, ressemble énormément au passage National. Une raison de plus de garder ces vestiges historiques. 3. Le quartier a un fort taux de logements sociaux largement supérieur au taux légal Paris 13ème a atteint déjà 41% de logements sociaux, concentrés particulièrement dans ce quartier. Dans le quartier du passage National, ce pourcentage est très élevé. En effet, autour des 20-22bis passage National et rue Nationale, logements sociaux à gauche, logements sociaux à droite, logements sociaux en face, et également logements sociaux derrière sur la rue du Château des Rentiers. 4. La parcelle concernée est entourée de logements sociaux Cette parcelle est juste à la limite des Olympiades où se trouvent énormément de logements sociaux. Que devient la "mixité sociale" ? 5. Le projet de Soreqa va construire sur des espaces libres et espaces verts existants. Le projet de Soreqa va construire sur une cour avec espace vert existant. Avec le réchauffement climatique, l'ajout du bâtiment du projet de Soreqa ajoutera de la chaleur, au détriment de la qualité de vie des voisins. 6. Des vis-à-vis directs trop proches Le projet de Soreqa va également construire en vis-à-vis direct avec les voisins avec seulement 6 mètres de distance, ajoutant au stress par le bruit et le manque d'intimité. 7. Respecter les hauteurs du secteur "Villas et Maisons". Le projet de Soreqa ne respecte pas les hauteurs du secteur "Villas et Maisons" du PLU. 8. Amputation d'une partie des appartements. Le projet Soreqa va diminuer la surface de certains appartements, ce qui est absolument inenvisageable, vue leur petite taille ! Donc, nous demandons : L'abandon pur et simple de ce projet. Au contraire : ☐ réhabiliter les numéros 20-22 rue Nationale et 20-22bis du passage, ☐ conserver les espaces libres et les espaces verts, ainsi que les arbres dans la parcelle, ☐ renforcer la protection du secteur "Villas et Maisons", ☐ respecter la hauteur du secteur "Villas et Maisons", ☐ classer la petite maison du 22-24 rue nationale dans le secteur "Villas et Maisons", ☐ conserver la volumétrie existante. ☐ ne plus construire des logements sociaux dans cette parcelle ni dans ce quartier.	0		x	x	x			x	Contre
----	--	---	--	---	---	---	--	--	---	--------

	Total	7	6	16	14	5	11	4	11	39



BUREAU MICHEL BANCON
INGÉNIEURS CONSEILS EXPERTS

20-22 rue Nationale
Paris 13^e

Étude n° 4240

RAPPORT TECHNIQUE

9 octobre 2023



Maître d'ouvrage :
SOREQA

Sous-direction aménagement et patrimoine
8 boulevard d'Indochine
75019 Paris

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	Contexte de la mission	3
1.2.	Chronologie de construction des différents bâtiments.....	4
2.	ZONE A : IMMEUBLE DE 4 ÉTAGES	6
2.1.	Principes constructifs	6
2.2.	Désordres	8
2.3.	Avis sur la stabilité du mur séparatif	8
2.4.	Préconisations et vérifications préalables	9
3.	ZONE B : PAVILLON DU 22 RUE NATIONALE	9
3.1.	Principes constructifs	9
3.2.	Désordres	11
3.3.	Avis sur la stabilité du mur séparatif	13
3.4.	Préconisations et vérifications préalables	14
4.	ZONE C : BÂTIMENT DU 18 RUE NATIONALE CÔTÉ RUE.....	14
4.1.	Principes constructifs	14
4.2.	Désordres	17
4.3.	Avis sur la stabilité du mur séparatif	18
4.4.	Préconisations et vérifications préalables	19
5.	ZONE D : BÂTIMENT DU 18 RUE NATIONALE CÔTÉ COUR	19
5.1.	Principes constructifs	19
5.2.	Désordres	22
5.3.	Avis sur la stabilité du mur séparatif	22
5.4.	Préconisations et vérifications préalables	23
6.	CONCLUSION	23

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte de la mission

Dans le cadre d'un projet de démolition au 20-22 rue Nationale à Paris 13^e, la SOREQA, nous a confié une mission d'ingénieurs-conseils concernant l'étude de la faisabilité des démolitions envisagées vis-à-vis de la stabilité des ouvrages prévus conservés en limite de la zone de démolition.

Les bâtiments envisagés démolis ont été construits au début du XX^e siècle.

Les bâtiments conservés et situés contre les ouvrages prévus démolis sont :

- l'immeuble d'angle de quatre étages au 20 rue Nationale, datant de la fin XIX^e siècle,
- le pavillon du 22 rue Nationale, implanté côté rue Nationale, datant de la fin du XIX^e siècle,
- le bâtiment d'un étage au 18 rue Nationale, datant du tout début du XX^e siècle, comme les bâtiments envisagés démolis.

Les différentes limites entre ces bâtiments et les ouvrages prévus démolis sont repérées A, B, C et D sur les plans ci-après.

Nous nous sommes rendus sur site le lundi 18 septembre 2023 afin d'y effectuer des constats. Lors de cette visite, nous avons eu accès à :

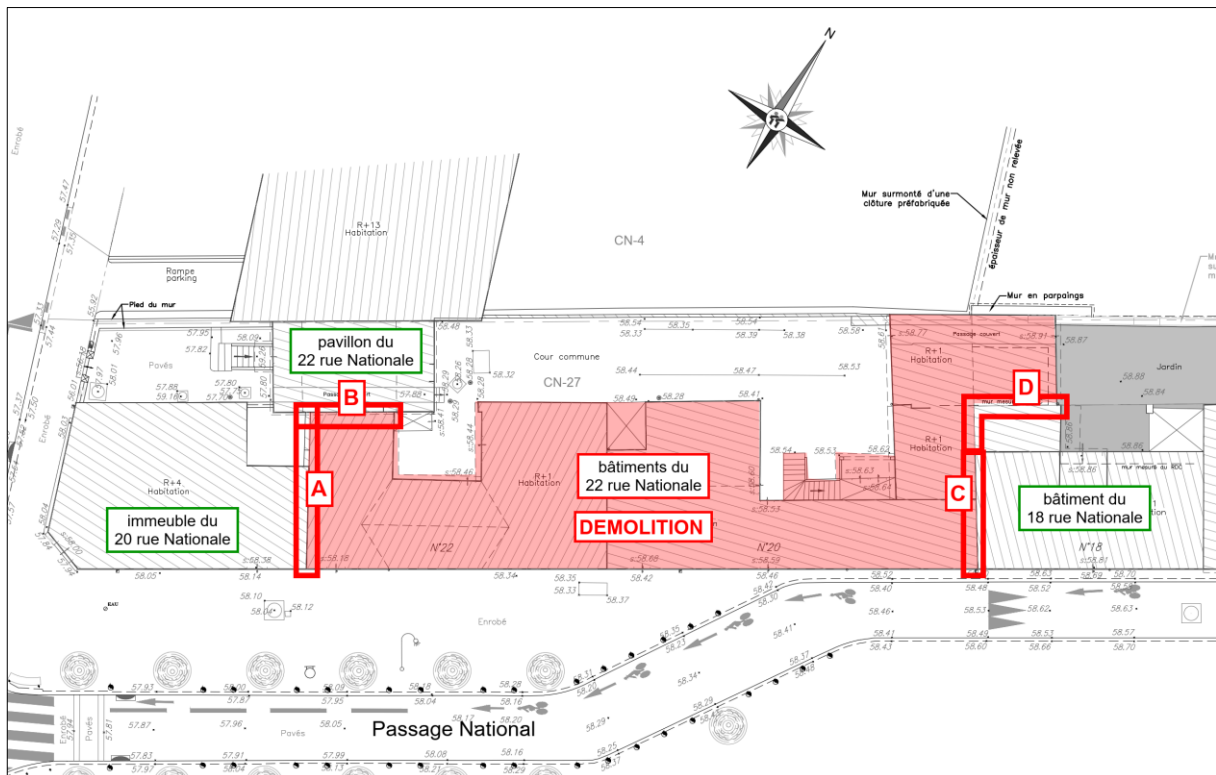
- la cour commune du 20 rue Nationale en y accédant par l'entrée et le passage ouvert passant au travers du pavillon du 22 rue Nationale,
- la rue Nationale,
- le logement en rez-de-chaussée de la limite de démolition en zone C.

Aucun autre logement en limite des zones de démolition n'était accessible le jour de notre visite.

Étant donné le peu de logements qui ont pu être visités, les principes constructifs des ouvrages en limite de zone de démolition n'ont pas pu être déterminés avec certitude. Faute de pouvoir accéder à ces locaux, des hypothèses de principes constructifs, fondées sur notre connaissance du bâti ancien, seront formulées.

Le présent rapport expose :

- les principes constructifs constatés et supposés des ouvrages en limite de démolition avec des bâtiments conservés,
- notre avis sur la stabilité des bâtiments conservés en limite de démolition,
- des préconisations sur les interventions à prévoir préalablement ou lors de la démolition.



Cliché n° 1 : repérage général de la zone de démolition en rouge et des zones de démolitions situées en limite avec des bâtiment conservés en bleu

1.2. Chronologie de construction des différents bâtiments

L'ensemble immobilier prévu démolir est composé de bâtiments vraisemblablement issus de la même période de construction, du début du XX^e siècle.

D'après l'étude patrimoniale réalisée par la Ville de Paris, la majorité des bâtiments envisagés démolis du 22 rue Nationale sont postérieurs à l'immeuble de quatre étages du 20 rue Nationale et au pavillon du 22 rue Nationale.

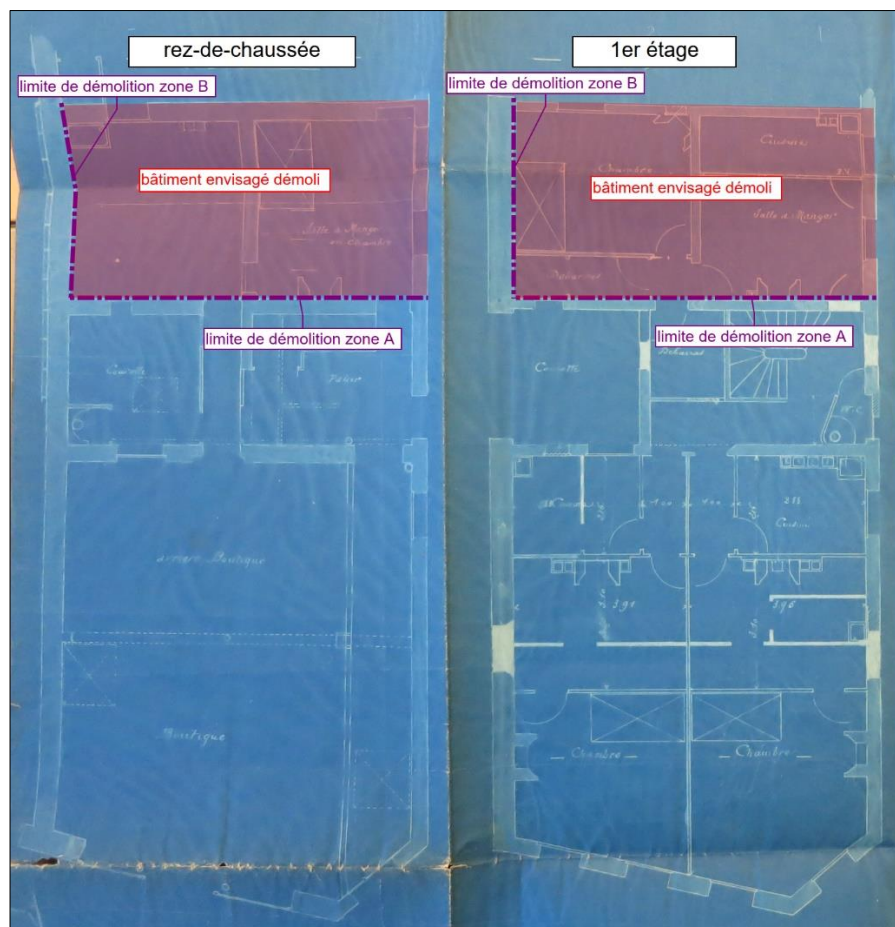
Côté 18 rue Nationale, l'étude patrimoniale, les documents techniques et les relevés sur site n'ont pas permis de déterminer avec certitude l'enchaînement des constructions entre les différents bâtiments situés aux limites des zones C et D.

La comparaison entre le plan cadastral daté vers 1890 et la configuration actuelle des bâtiments permet d'établir plusieurs constats :

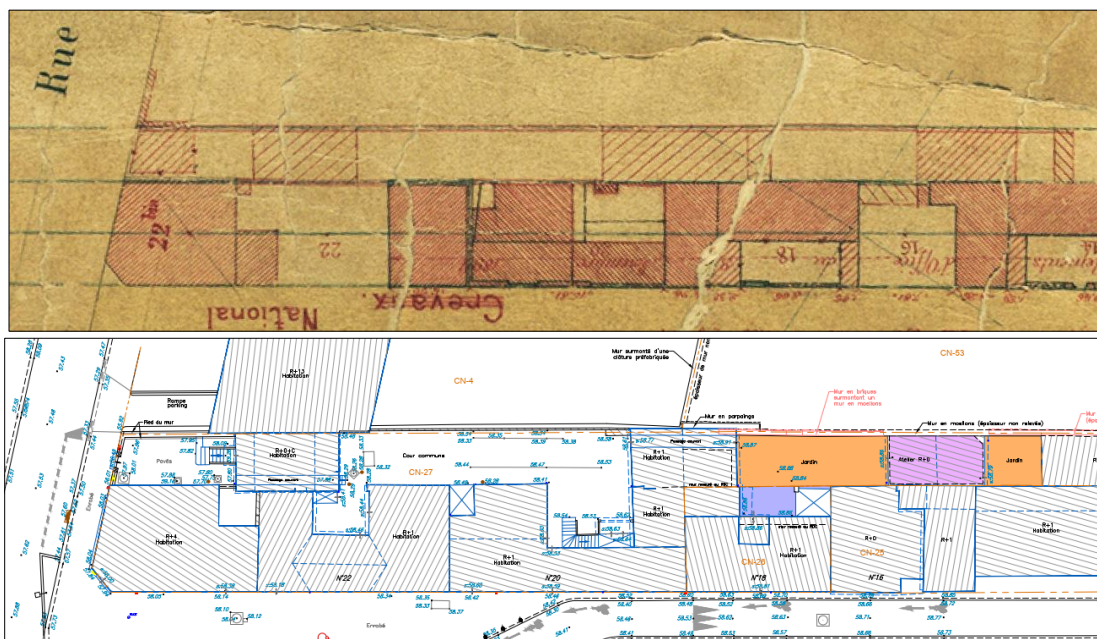
- L'immeuble d'angle de quatre étages, adressé aujourd'hui au 20 rue Nationale, était bien existant sur le cadastre ancien mais pas le bâtiment adjacent prévu démoli au niveau de la zone A.
- Le bâtiment du 18 rue Nationale n'était pas existant sur le cadastre ancien mais une partie des bâtiments adjacents prévus démolis sont bien représentés.

Sur la base de cette comparaison, et d'après les plans anciens du 20 rue Nationale, datant de 1907, le bâtiment d'un étage accolé à l'immeuble serait une extension de l'immeuble construite au début du XX^e siècle (voir plan annoté ci-dessous).

Les différents corps de bâtiment côté 18 rue Nationale sont identifiés et numérotés 1 à 4 sur le plan de repérage ci-après. D'après la comparaison de l'état actuel et du cadastre ancien, il est possible que les bâtiments n°1 et 2 aient été construits en premier, puis le n°3 et le n°4, après la démolition d'un bâtiment préexistant en fond de parcelle du 18 rue Nationale.



Cliché n° 2 : plan ancien de l'immeuble du 20 rue Nationale avec repérage de la partie de bâtiment envisagée démolie



Cliché n° 3 et n°4 : comparaison entre plan du cadastre daté vers 1890 (en haut) et plan d'ensemble des constructions actuelles établi par un géomètre (en bas)

2.1.2. Bâtiments à démolir

Le bâtiment à démolir en limite de la zone correspondrait à une extension de l'immeuble d'angle.

Ces murs porteurs sont supposés en maçonnerie.

Les planchers sont supposés en solivage métallique avec hourdis en plâtre armé. Faute d'accès aux locaux, le sens de portée des planchers n'a pas pu être identifié, mais il est probable que les solivages portent parallèlement au mur séparatif.

La charpente, vraisemblablement en bois, est potentiellement constituée de simples pannes portant parallèlement au séparatif entre façade et refend, et supportant le chevronnage. Il pourrait exister une panne faîtière fixée régulièrement dans le séparatif, et faisant office de muralière pour l'appui des chevrons en partie haute.

Il existe vraisemblablement des liaisons mécaniques ponctuelles entre les structures de ce bâtiment et le mur séparatif :

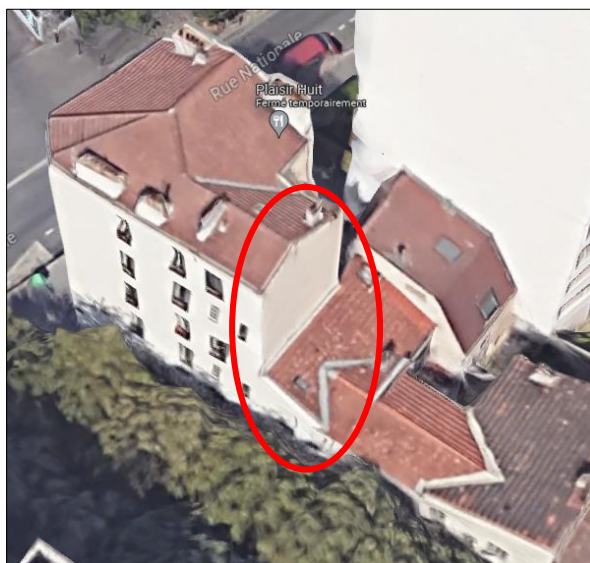
- ancrages métalliques potentiellement scellés dans la maçonnerie en continuité du mur de façade et du refend intermédiaire,
- appuis d'éléments de planchers (chevêtres autour d'anciennes aires de cheminées, armatures des hourdis plâtres, ou appuis de solives de planchers dans le cas où le sens de portée des planchers serait perpendiculaire au séparatif),
- appuis d'éléments de charpente (panne faîtière fixée régulièrement ou appuis ponctuels d'autres éléments de charpente selon la configuration)

2.1.3. Bâtiments voisins conservés

L'immeuble d'angle présente des murs en maçonnerie.

Les planchers sont supposés en solivage métallique avec hourdis en plâtre armé. Faute d'accès aux locaux, le sens de portée des planchers n'a pas pu être identifié, mais il est probable que les solivages portent parallèlement au mur séparatif.

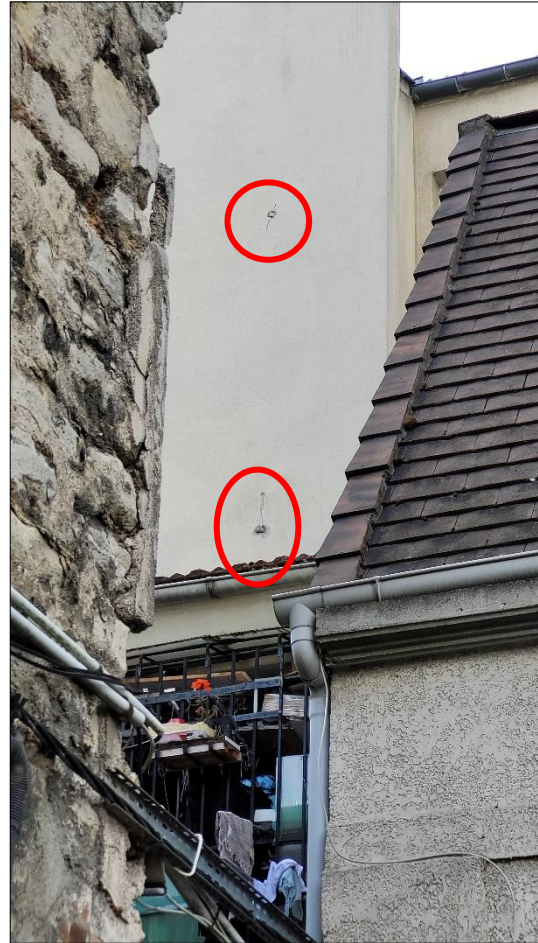
2.1.4. Photographies



Cliché n° 6 : vue aérienne du mur séparatif de la zone A (image extraite de Google Maps)



Cliché n° 7 : limite entre immeuble conservé et bâtiment démoli en zone A côté passage Nationale



Cliché n° 8 : ancre métallique visible en héberge du mur séparatif dans le prolongement d'une façade sur courette

2.2. Désordres

Nous n'avons pas constaté de désordre sur cette partie du mur depuis les zones accessibles lors de notre visite et aucun désordre ne nous a été signalé.

2.3. Avis sur la stabilité du mur séparatif

Les structures existantes (murs, planchers et escalier) de l'immeuble conservé et leurs liaisons avec le mur séparatif permettent d'assurer à elles seules la stabilité de ce dernier, comme c'était le cas avant la création de l'extension.

Il sera néanmoins nécessaire de pouvoir accéder aux locaux des bâtiments situés de part et d'autre du mur séparatif dans la zone A, au minimum au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Ces visites permettront de vérifier l'absence de désordres ou de modifications structurelles pouvant remettre en question la stabilité du mur séparatif pendant ou après la démolition du bâtiment attenant.

Nous rappelons, de manière générale, que les vibrations générées par les travaux de démolitions sont susceptibles d'amplifier les désordres préexistants. Dans certaines conditions, des désordres sans conséquence pour la stabilité globale des ouvrages peuvent également apparaître, notamment à la jonction entre des structures de nature et de rigidité différentes.

2.4. Préconisations et vérifications préalables

Préalablement au démarrage des démolitions, il conviendra de prévoir la visite des locaux attenants au mur séparatif de la zone A afin d'identifier des désordres ou des modifications structurelles pouvant remettre en question notre avis sur la stabilité du mur.

Afin de démolir sans causer de dommages préjudiciables à la stabilité du mur séparatif et des structures voisines, il faudra prévoir :

- une rupture préalable des liaisons mécaniques :
 - recherche et découpe des ancrages métalliques,
 - descellement des éventuels abouts de poutres empochées dans la maçonnerie, avec un outillage mécanique léger,
- après démolition, le comblement des éventuels vides laissés par les empochements de poutres ou solives : à combler en maçonnerie traditionnelle avec un mortier de chaux adapté.

La démolition mettra à jour une partie du mur séparatif actuellement non exposée aux intempéries, en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et dont l'enduit n'est pas nécessairement apte à les subir dans son état actuel. Après démolition, la mise en place de protections provisoires contre les intempéries des zones de maçonneries non enduites sera nécessaire pour éviter des infiltrations au travers de la maçonnerie dans l'immeuble conservé.

3. ZONE B : PAVILLON DU 22 RUE NATIONALE

3.1. Principes constructifs

3.1.1. Mur séparatif

Le mur séparatif de la zone est un mur en maçonnerie, d'une épaisseur d'environ 50 cm.

On note la présence d'une descente partiellement incorporée à la maçonnerie du mur séparatif et visible dans le passage vers la cour.

En l'absence de plan du pavillon et sans visite des locaux attenants aux murs, hormis le passage d'accès à la cour, nous n'avons pas identifié d'autres principes constructifs concernant ce mur.

3.1.2. Bâtiments à démolir

Il s'agit du même bâtiment à démolir que pour la zone A, voir principe constructifs présentés ci-avant.

Il existe vraisemblablement des liaisons mécaniques ponctuelles entre les structures de ce bâtiment et le mur séparatif de la zone B :

- potentiels ancrages métalliques scellés dans la maçonnerie en continuité des murs du bâtiment envisagé démolir,
- appuis d'éléments de planchers (appuis de solives de plancher, ou appuis de chevêtres et d'armatures de hourdis plâtre dans le cas où le sens de portée des planchers serait parallèle au séparatif),
- appuis d'éléments de charpente (appuis ponctuels de pannes ou d'autres éléments de charpente selon la configuration).

3.1.3. Bâtiments voisins conservés

Les façades du pavillon du 22 rue Nationale sont en maçonnerie, de même que le mur latéral du passage vers la cour.

Les planchers sont supposés en solivage métallique avec hourdis en plâtre armé, et portant parallèlement aux façades, comme ceux visibles en plancher haut du passage vers la cour.

Faute d'accès aux locaux et de la disponibilité de plans intérieurs du pavillon, nous n'avons pas pu identifier d'autres principes constructifs.

La charpente est vraisemblablement une charpente en bois composé de pannes portant entre murs séparatifs (parallèlement aux façades) et de chevrons portant entre pannes.

3.1.4. Photographies



Cliché n° 9 : vue aérienne du mur séparatif de la zone B (image extraite de Google Maps)



Cliché n° 10 : façade du pavillon côté rue Nationale



Cliché n° 11 : façade sur pavillon côté cour



Cliché n° 12 : descente partiellement incorporée dans la maçonnerie du séparatif et visible dans le passage sous le pavillon du 22 rue Nationale

3.2. Désordres

Des fissures horizontales, et dégradations d'enduits ont été constatées sur les murs latéraux du passage vers la cour.

Ces désordres pourraient correspondre à des défauts d'accrochage d'enduits ou à des dégradations ponctuelles des maçonneries.

Des fissures obliques (déjà rebouchées) ont été repérées sur les façades sur cour du pavillon et du bâtiment démoli. Le plancher haut du passage est également déformé sur sa partie côté cour, avec un point bas sur le mur latéral du passage (mur parallèle au séparatif zone B).

Ces désordres semblent significatifs d'un tassement différentiel de fondations du mur séparatif et du mur latéral du passage, ce dernier étant le point de tassement maximal. Dans la mesure où les fissures au niveau de la façade du pavillon ont déjà été reprises et ne se sont pas réouvertes, il est possible que le tassement se soit stabilisé.

Le plancher haut du passage présente des éclatements et fissures en plafond liés à la corrosion des éléments métalliques du plancher (solivage et armatures des hourdis). Certaines solives à nu présentent des signes de corrosion avancée et semblent avoir déjà reçu un traitement anti-corrosion en sous face des profilés.



Cliché n° 13 : fissure et dégradation ponctuelle d'enduit sur le mur séparatif dans le passage vers la cour



Cliché n° 14 : fissure en plafond et solivage corrodé en plancher haut du passage vers la cour



Cliché n° 15 : fissure oblique en façade sur cour du bâtiment envisagé démoli



Cliché n° 16 : fissure oblique en façade sur cour du pavillon et déformation du plancher haut du passage vers la cour

3.3. Avis sur la stabilité du mur séparatif

Les structures existantes (murs, planchers et charpente) du pavillon et leurs liaisons avec le mur séparatif devraient permettre d'assurer à elles seules la stabilité de ce dernier, comme c'était le cas avant la construction du bâtiment envisagé démoli.

Néanmoins la présence de désordres au niveau du mur séparatif, et notamment le tassement de fondation subi côté cour, pourrait avoir modifié la stabilité de ce mur. Le mur de façade sur cour du bâtiment envisagé démoli pourrait avoir servi de contreventement pour bloquer une partie des mouvements du mur séparatif.

Sans pour autant remettre en question la stabilité générale du séparatif, la démolition envisagée du bâtiment pourrait réactiver des mouvements sur les structures du pavillon.

Par ailleurs les désordres au niveau des murs et du plancher haut du passage pourraient être signe de l'état dégradé des structures de l'ensemble du bâtiment, ce qui pourrait remettre en question notre avis sur la stabilité du mur séparatif et du pavillon après les démolitions envisagées.

Afin de vérifier l'état des structures du pavillon et de confirmer la présence d'un tassement de fondation côté cour pouvant remettre en question la stabilité du mur séparatif pendant ou après la démolition du bâtiment adossé, il sera nécessaire de pouvoir accéder aux locaux des bâtiments à proximité du mur séparatif dans la zone B.

Nous rappelons, de manière générale, que les vibrations générées par les travaux de démolitions sont susceptibles d'amplifier les désordres préexistants. Dans certaines conditions, des désordres sans conséquence pour la stabilité globale des ouvrages peuvent également apparaître, notamment à la jonction entre des structures de nature et de rigidité différentes.

3.4. Préconisations et vérifications préalables

Préalablement au démarrage des démolitions, il conviendra de prévoir la visite des locaux attenants au mur séparatif de la zone B afin d'identifier des désordres ou des modifications structurelles pouvant remettre en question notre avis sur la stabilité du mur. Des investigations sur les sols, les fondations et en superstructure des bâtiments pourraient également être nécessaires.

Dans le cas où des désordres complémentaires seraient constatés et que la présence d'un tassement de fondation serait avérée, des butonnages provisoires du murs séparatifs ou des confortements préalables aux démolitions pourraient être nécessaires (confortement de fondation et/ou en superstructure) pour éviter l'évolution ou l'apparition de nouveaux désordres.

Afin de démolir sans causer de dommages préjudiciables à la stabilité du mur séparatif et des structures voisines, il faudra prévoir :

- une rupture préalable des liaisons mécaniques :
 - recherche et découpe des éventuels ancrages métalliques,
 - descellement des éventuels abouts de poutres empochées dans la maçonnerie avec un outillage mécanique léger,
- après démolition, le comblement des éventuels vides laissés par les empochements de poutres ou solives : à combler en maçonnerie traditionnelle avec un mortier de chaux adapté.

La démolition mettra à jour une partie du mur séparatif actuellement non exposée aux intempéries, en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et dont l'enduit n'est pas nécessairement apte à les subir dans son état actuel. Après démolition, la mise en place de protections provisoires des zones de maçonneries non enduites contre les intempéries sera nécessaire pour éviter des infiltrations au travers de la maçonnerie dans l'immeuble conservé.

4. ZONE C : BÂTIMENT DU 18 RUE NATIONALE CÔTÉ RUE

4.1. Principes constructifs

4.1.1. Mur séparatif

Le mur séparatif de la zone C est un mur en maçonnerie de moellons qui a pu être très partiellement observé en rez-de-chaussée du bâtiment 2 (voir photographie ci-après). Il pourrait avoir été construit en même temps que les bâtiments envisagés démolis (bâtiment 1 et 2), alors qu'il n'y avait pas encore de bâtiment accolé sur la parcelle du 18 rue Nationale.

En l'absence de plan des bâtiments dans cette zone et sans visite des locaux attenants aux murs, hormis au rez-de-chaussée où la présence d'habillage en lame plastique sur le mur n'a pas permis de l'observer directement sur la majorité de sa longueur, nous n'avons pas identifié d'autres principes constructifs de ce mur.

La présence d'une souche de cheminée en toiture pourrait indiquer la présence de conduits adossés au séparatif au 1^{er} étage dans le bâtiment 1, ou la présence de conduits incorporés dans la maçonnerie du séparatif.

4.1.2. Bâtiments à démolir (bâtiment n°1 et 2)

Les murs porteurs sont supposés en maçonnerie.

Faute d'accès aux locaux du 1^{er} étage, et en raison de la présence d'habillage sur l'ensemble des plafonds du rez-de-chaussée, et de la disponibilité de plans intérieurs des bâtiments, nous n'avons pas pu identifier d'autres principes constructifs.

D'après l'époque de construction des bâtiments, les planchers sont supposés être constitués de solivages métalliques, portant parallèlement au mur séparatif de la zone C, et de hourdis en plâtre armé.

La charpente est vraisemblablement une charpente en bois composée de pannes portant entre façade sur rue et refend pour le bâtiment 1 et entre séparatif et façade sur cour pour le bâtiment 2, et de chevrons portant entre pannes.

Il existe vraisemblablement des liaisons mécaniques ponctuelles entre les structures de ces bâtiments et le mur séparatif de la zone C :

- potentiels ancrages métalliques scellés dans la maçonnerie en continuité des refends et de la façade sur rue dans l'hypothèse où le mur séparatif aurait été construit en même temps que les bâtiments 1 et 2, avant la construction du bâtiment du 18 rue Nationale,
- appuis d'éléments de planchers (chevêtres autour d'anciennes aires de cheminées, armatures des hourdis plâtres, ou appuis de solives de plancher dans le cas où le sens de portée des planchers serait perpendiculaire au séparatif),
- appuis d'éléments de charpente (panne faîtière pouvant être fixée régulièrement pour le bâtiment 2 et appuis d'abouts de pannes pour le bâtiment 1)

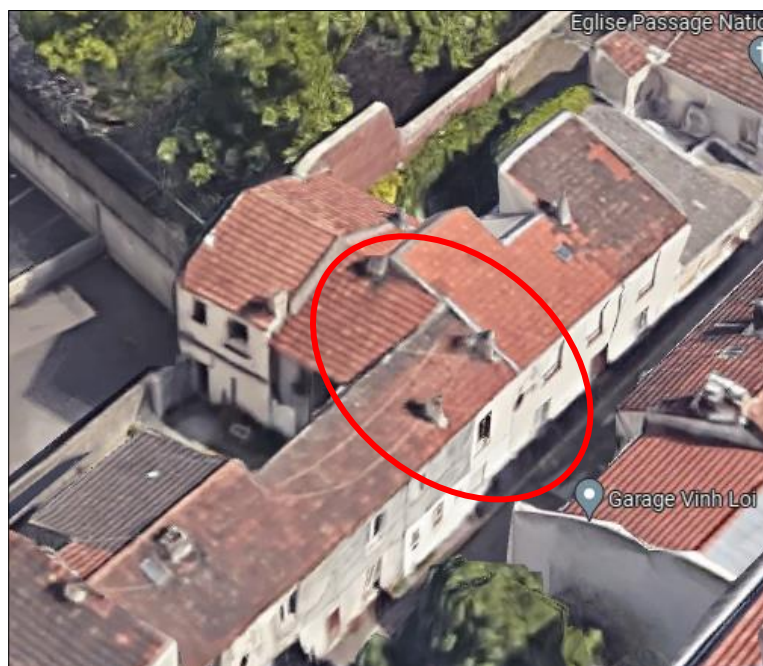
4.1.3. Bâtiments voisins conservés (bâtiment 3)

Faute d'accès aux locaux du bâtiment, et sans plans disponibles, nous n'avons pas pu identifier les principes constructifs.

D'après l'époque de construction du bâtiment, les planchers sont supposés être constitués de solivages métalliques, portant parallèlement au mur séparatif de la zone C, et de hourdis en plâtre armé.

La charpente est vraisemblablement une charpente en bois composée de pannes portant entre séparatif et refend, et de chevrons portant entre pannes.

4.1.4. Photographies



Cliché n° 17 : vue aérienne du mur séparatif de la zone C (image extraite de Google Maps)



Cliché n° 18 : façades sur passage Nationale dans la zone C



Cliché n° 19 : façades sur cour des bâtiment 1 et 2



Cliché n° 20 : vue intérieure du bâtiment 1 en rez-de-chaussée, présence d'habillages en lames plastiques masquant entièrement les structures



Cliché n° 21 : maçonnerie de moellons du mur séparatif observé dans l'angle avec la façade derrière l'habillage en lames plastiques

4.2. Désordres

Étant donné le peu de locaux accessibles et la présence d'habillages sur les murs et aux plafonds dans les locaux visités, très peu des structures ont pu être observées.

Le seul désordre relevé est une fissure en façade sur rue au niveau du mur séparatif.

Cette fissure peut traduire une faiblesse de liaison entre les façades du bâtiment 1 et du bâtiment 3 du 18 rue Nationale. Elle pourrait traduire une mauvaise liaison du mur de façade du bâtiment construit en dernier et qui aurait simplement été construit contre le bâtiment existant, sans liaisonnement suffisant.

Nous n'avons pas pu déterminer si la fissure est située côté 18 rue Nationale par rapport au mur séparatif, ce qui traduirait une mauvaise liaison du bâtiment 3, ou si elle est située côté 20 rue Nationale, ce qui traduirait une mauvaise liaison du bâtiment 1.



Cliché n° 22 : fissure verticale en façade sur rue au niveau du mur séparatif en zone C

4.3. Avis sur la stabilité du mur séparatif

La stabilité du mur séparatif en zone C après démolition des bâtiments 1 et 2 dépend entièrement des principes structurels du bâtiment du 18 rue Nationale :

- présence de structure de planchers ancrés dans le mur séparatif,
- présence de refends intermédiaires liaisonnés avec le séparatif,
- présence de dispositifs spécifiques de liaisonnement entre le mur séparatif et la façade, soit par ancrages et tirants métalliques, soit par un bon harpage,
- présence d'une charpente pouvant assurer le contreventement du mur.

La présence de la fissure verticale en façade au niveau du mur séparatif semble indiquer que les structures d'un des bâtiments, 1 ou 4, ne sont pas parfaitement liaisonnées avec l'autre bâtiment et donc avec le mur séparatif.

Dans le cas où il s'agirait du bâtiment 3 qui serait mal ancré avec le séparatif, comme cela semblerait être le cas d'après les hypothèses formulées sur la chronologie de construction dans le paragraphe 1.2 du présent rapport, la stabilité du mur séparatif après démolition des bâtiments 1 et 2 serait fortement remise en question.

La vérification de l'organisation des structures (visites des locaux et sondages) sera nécessaire pour statuer sur la stabilité de ce mur pendant et après les démolitions envisagées.

Nous rappelons, de manière générale, que les vibrations générées par les travaux de démolitions sont susceptibles d'amplifier les désordres préexistants. Dans certaines conditions, des

désordres sans conséquence pour la stabilité globale des ouvrages peuvent également apparaître, notamment à la jonction entre des structures de nature et de rigidité différentes.

4.4. Préconisations et vérifications préalables

Préalablement au démarrage des démolitions, il conviendra de prévoir la visite des locaux attenants au mur séparatif de la zone C (bâtiments 1, 2 et 3) afin d'identifier l'organisation des structures existantes. Des investigations sur les superstructures des bâtiments pourraient également être nécessaires pour vérifier les liaisons entre les structures du bâtiment 3 et le mur séparatif. Ces vérifications permettront de statuer sur la stabilité du mur séparatif pendant et après démolitions des bâtiments 1 et 2.

Dans le cas où des désordres indiquant des faiblesses des structures ou l'absence de liaisons suffisants seraient constatés, des butonnages provisoires du mur séparatif ou des confortements préalables aux démolitions pourraient être nécessaires.

Afin de démolir sans causer de dommages préjudiciables à la stabilité du mur séparatif et des structures voisines, il faudra prévoir :

- une rupture préalable des liaisons mécaniques :
 - recherche et découpe des ancrages métalliques entre refend et façade sur rue des bâtiments 1 et 2,
 - descellement des éventuels abouts de poutres empochées dans la maçonnerie avec un outillage mécanique léger,
- après démolition, le comblement des éventuels vides laissés par les empochements de poutres ou solives : à combler en maçonnerie traditionnelle avec un mortier de chaux adapté.

La démolition mettra à jour une partie du mur séparatif actuellement non exposée aux intempéries, en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et dont l'enduit n'est pas nécessairement apte à les subir dans son état actuel. Après démolition, la mise en place de protections provisoires des zones de maçonneries non enduites contre les intempéries sera nécessaire pour éviter des infiltrations au travers de la maçonnerie dans l'immeuble conservé.

5. ZONE D : BÂTIMENT DU 18 RUE NATIONALE CÔTÉ COUR

5.1. Principes constructifs

5.1.1. Murs séparatifs

En l'absence de plans des bâtiments dans cette zone et sans visite des locaux attenants aux murs, hormis au rez-de-chaussée où la présence d'habillage en lame plastique sur les murs n'a pas permis de les observer directement, nous n'avons pas identifié les principes constructifs de ces murs.

Il s'agit vraisemblablement de murs en maçonnerie.

Le mur en continuité du séparatif de la zone C sépare le bâtiment 2 en deux parties. Dans la mesure où ce mur délimite deux logements différents, il est probable qu'il s'agisse d'un mur en maçonnerie, mais il pourrait également s'agir d'une cloison lourde entre logements. Dans le cas où il s'agirait bien d'un mur en maçonnerie, celui-ci pourrait avoir été réalisé après la construction du bâtiment 2 et ne pas être bien liaisonné aux autres structures du bâtiment.

Le mur entre les bâtiments 2 et 4 pourrait avoir initialement été construit en tant que pignon du bâtiment 2, puis légèrement surélevé lors de la construction du bâtiment 4.

La présence de souches de cheminée en toiture pourrait indiquer la présence de conduits adossés aux séparatifs au 1^{er} étage dans le bâtiment 2 et de conduits adossés ou incorporés à la maçonnerie du séparatif dans le bâtiment 4.

5.1.2. Bâtiments à démolir (bâtiment n°2 et 4)

Les murs porteurs sont supposés en maçonnerie.

En l'absence de plans des bâtiments dans cette zone et sans visite des locaux, hormis au rez-de-chaussée du bâtiment 2 où la présence d'habillage en lame plastique sur les murs et plafonds n'a pas permis de les observer directement, nous n'avons pas identifié les principes constructifs des bâtiments.

D'après l'époque de construction des bâtiments, les planchers sont supposés être constitués de solivages métalliques. En revanche, étant donné la configuration des bâtiments, il est difficile de supposer un sens de portée des planchers.

La charpente est vraisemblablement une charpente en bois composée de pannes portant entre séparatif et façade sur cour pour le bâtiment 2, et entre séparatifs pour le bâtiment 4, et de chevrons portant entre pannes. Des liaisons entre les éléments de charpente de part et d'autre du séparatif dans le bâtiment 2 ne sont pas à exclure.

Il existe vraisemblablement des liaisons mécaniques ponctuelles entre les structures de ces bâtiments et le mur séparatif de la zone D :

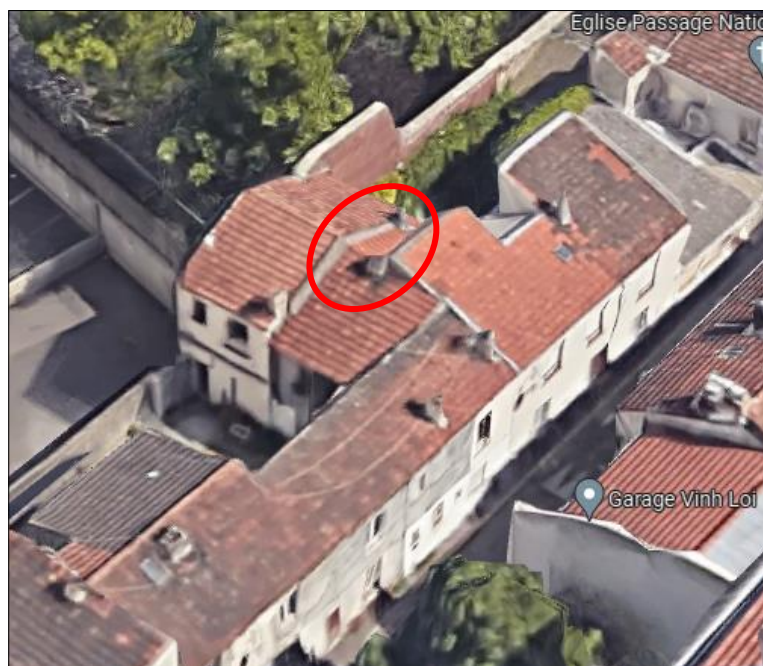
- potentiels ancrages métalliques scellés dans la maçonnerie en continuité des refends et des façades,
- appuis d'éléments de planchers (chevêtres autour d'anciennes aires de cheminées, armatures des hourdis plâtres, ou appuis de solives de plancher dans le cas où le sens de portée des planchers serait perpendiculaire au séparatif),
- appuis d'éléments de charpente (appuis d'abouts de pannes)

5.1.3. Bâtiments voisins conservés

À l'origine, le bâtiment voisin fait vraisemblablement partie du même bâtiment que le bâtiment envisagé démolir (bâtiment 2). La toiture est uniforme d'un côté et de l'autre du séparatif du bâtiment 2.

Les principes constructifs sont donc probablement identiques à ceux du bâtiment 2 présentés ci-avant.

5.1.4. Photographies



Cliché n° 23 : vue aérienne des murs séparatifs de la zone D (image extraite de Google Maps)



Cliché n° 24 : souche de cheminée en toiture au niveau du séparatif du bâtiment 2



Cliché n° 25 : potentielle surélévation du séparatif entre bâtiments 2 et 4, avec souche de cheminée incorporée dans la maçonnerie



Cliché n° 26 : vue intérieure du bâtiment 2 en rez-de-chaussée, habillages en lames plastiques masquant entièrement les structures

5.2. Désordres

Étant donné le peu de locaux accessibles et la présence d'habillages sur les murs et aux plafonds dans le local visité, aucune structure n'a pu être observée.

Aucun désordre n'a pu être relevé.

5.3. Avis sur la stabilité du mur séparatif

La stabilité des murs séparatifs en zone D, après démolition des bâtiments 1 et 2 dépend entièrement de la nature de ce mur et des principes structurels existants dans les différents bâtiments :

- présence d'un vrai mur porteur séparant le bâtiment 2 en deux parties,
- présence de structures de planchers ancrées dans les murs séparatifs,
- présence de refends intermédiaires liaisonnés avec le séparatif du bâtiment 4,
- présence de dispositifs spécifiques de liaisonnement entre le mur séparatif et la façade, soit par ancrages et tirants métalliques, soit par un bon harpage,
- présence d'une charpente pouvant assurer le contreventement du mur et pouvant être coupée en deux sans instabilité pour le bâtiment 2.

La vérification de l'organisation des structures (visites des locaux et sondages) sera nécessaire pour statuer sur la stabilité de ce mur après les démolitions envisagées.

Nous rappelons, de manière générale, que les vibrations générées par les travaux de démolitions sont susceptibles d'amplifier les désordres préexistants. Dans certaines conditions, des désordres sans conséquence pour la stabilité globale des ouvrages peuvent également apparaître, notamment à la jonction entre des structures de nature et de rigidité différentes.

5.4. Préconisations et vérifications préalables

Préalablement au démarrage des démolitions, il conviendra de prévoir la visite des locaux attenants aux murs séparatifs de la zone D (bâtiments 2 et 3) afin d'identifier l'organisation des structures existantes. Des investigations sur les superstructures des bâtiments pourraient également être nécessaires pour vérifier les liaisons entre les structures de la partie du bâtiment 2 conservée et les murs séparatifs. Ces vérifications permettront de statuer sur la stabilité du mur séparatif après la démolition partielle du bâtiment 2 et la démolition complète du bâtiment 4.

Dans le cas où le mur séparatif séparant le bâtiment 2 en deux parties ne serait qu'une simple cloison lourde, il conviendrait alors de prévoir le remplacement de cette cloison par un mur porteur en maçonnerie correctement fondé et liaonné avec les structures adjacentes conservées.

Dans le cas où des désordres indiquant des faiblesses des structures ou l'absence de liaisons suffisants seraient constatés, des butonnages provisoires des murs séparatifs ou des confortements préalables aux démolitions pourraient être nécessaires.

Afin de démolir sans causer de dommages préjudiciables à la stabilité du mur séparatif et des structures voisines, il faudra prévoir :

- une rupture préalable des liaisons mécaniques :
 - recherche et découpe des ancrages métalliques entre murs démolis et séparatif conservé,
 - descellement des éventuels abouts de poutres empochées dans la maçonnerie avec un outillage mécanique léger,
- après démolition, le comblement des éventuels vides laissés par les empochements de poutres ou solives : à combler en maçonnerie traditionnelle avec un mortier de chaux adapté.

La démolition mettra à jour une partie du mur séparatif actuellement non exposée aux intempéries, en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et dont l'enduit n'est pas nécessairement apte à les subir dans son état actuel. Après démolition, la mise en place de protections provisoires des zones de maçonneries non enduites contre les intempéries sera nécessaire pour éviter des infiltrations au travers de la maçonnerie dans l'immeuble conservé.

6. CONCLUSION

Dans le cadre d'un projet de démolition de plusieurs bâtiments sur la parcelle du 22 rue Nationale, la SOREQA a confié au Bureau Michel Bancon une mission de faisabilité du projet avec les limites envisagées vis-à-vis de la stabilité des murs séparatif et des bâtiments voisins conservés.

Des ingénieurs du Bureau Michel Bancon se sont rendus sur site pour prendre connaissance des bâtiments et procéder à des relevés.

En raison du peu de locaux accessibles en limite des zones de démolition et du peu de plans disponibles, il est difficile de se prononcer avec certitude sur la stabilité des structures des bâtiments qui seront conservés après les démolitions envisagées.

Côté rue Nationale, l'immeuble d'angle du 20 rue Nationale et le pavillon du 22 rue Nationale étant antérieurs au bâtiment envisagé démolir, leurs propres structures devraient être suffisantes

pour assurer leur stabilité et celle des murs séparatifs. La présence de signes de tassements de fondations et le mauvais état des structures observés au niveau du pavillon pourrait nécessiter des confortements préalables ou des butonnages provisoires préalablement aux démolitions. Des visites plus systématiques des bâtiments en limite de démolitions, et la réalisation de sondages et d'investigations, seront nécessaires pour identifier d'éventuels désordres complémentaires ou des modifications structurelles qui pourraient remettre en question notre avis.

Côté 18 rue Nationale, l'imbrication des bâtiments entre eux et les incertitudes sur la chronologie de la construction des différents bâtiments ne permet pas d'émettre un avis sur la stabilité des structures prévues conservées avec les limites de démolitions qui sont envisagées. Assurer la stabilité du bâtiment du 18 rue Nationale et des murs séparatifs lors des travaux de démolition et après démolition pourraient nécessiter plus d'interventions que pour les bâtiments côté rue Nationale, notamment au niveau du bâtiment arrière, coupé en deux par la limite de démolition envisagée.

Des hypothèses de principes constructifs ont été établis dans le présent rapport. Elles devront être confirmées par des visites systématiques des locaux et des investigations sur les structures existantes.

Les démolitions dans les limites envisagées au projet actuel pourraient nécessiter la réalisation de confortations préalables ou la mise en place d'étais provisoires pour assurer la stabilité des structures.



Geoffroy Gosse

22, rue Nationale et 22-22B, passage National (13^e arr.)

DEMANDE

Étude patrimoniale - Faisabilité

PROTECTION

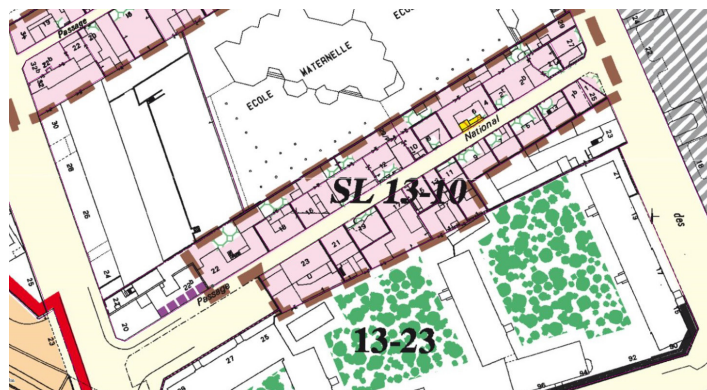
Aucune protection.

PRÉSENTATION

Introduction

Le DHAAP a été contacté par la Soreqa à l'initiative de la direction de l'Urbanisme pour apporter une expertise patrimoniale sur une parcelle située 20-22, rue Nationale et 22-22bis, passage National. Le bâtiment à R+4 adressé au 20, rue Nationale ne fera pas l'objet de l'acquisition publique, et sera détaché de la copropriété. Par contre, le pavillon adressé au 22, rue Nationale, fait l'objet de l'étude, même si son propriétaire a fait part de son refus de céder son bien. Son terrain est cependant pour l'instant lié à l'étude de démolition / reconstruction, car un passage piéton situé en-dessous dudit pavillon permet actuellement l'accès à une cour commune sur laquelle s'ouvre le bâtiment du 22bis, passage National, dont certains lots ne possèdent pas d'accès depuis le passage.

Certains de ces locaux sont reconnus insalubres depuis les années 1980, à l'exclusion des bâtiments adressés au 20-22, rue Nationale. L'ensemble est le résultat d'une sédimentation progressive et de découpages et regroupements fonciers qui ont conduit à une imbrication complexe des bâtiments et des accès. En plus d'une datation plus précise des bâtiments, un des buts de l'étude a été de comprendre ces mouvements fonciers, et le lien entre-tenu entre les maisons, le passage National, et l'accès ouvert sous le pavillon du 22, rue Nationale, afin d'orienter les réflexions d'une opération de démolition / reconstruction. Une visite incomplète des lieux a été organisée en amont des recherches en archives, afin de porter à la connaissance de la direction de l'Urbanisme des éléments historiques et patrimoniaux qui semblent essentiels à la maturation d'un projet respectueux dans ce tissu et ce paysage des plus fragiles.



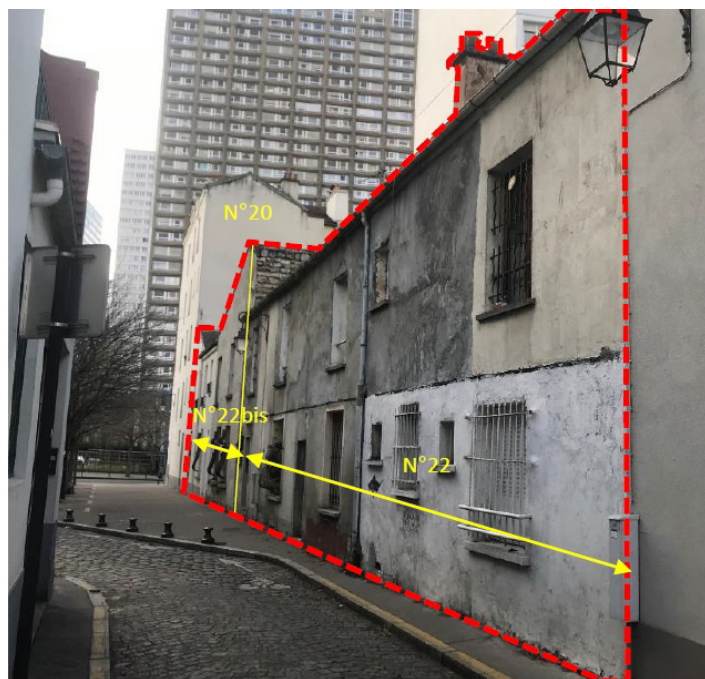
Extrait du P.L.U.



Vue aérienne de l'emprise du projet (© Soreqa).



Vues actuelles du pavillon du 22, rue Nationale (© Soreqa).

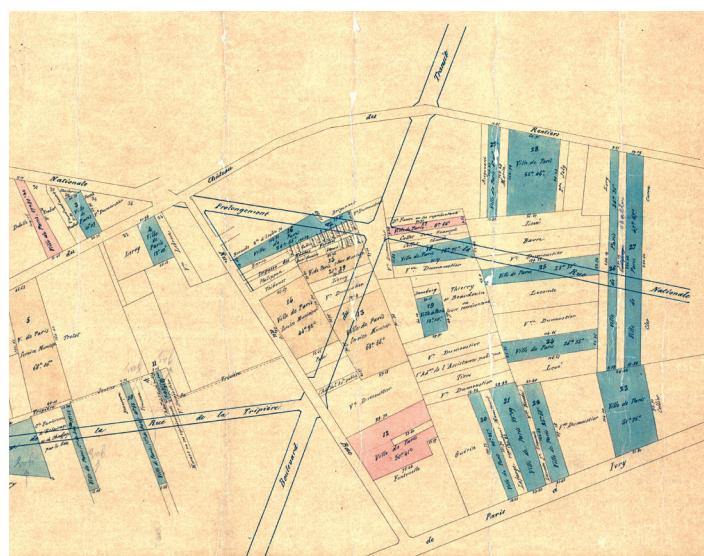


Vue actuelle du passage National (© Soreqa).

Contexte urbain et mémoire parcellaire

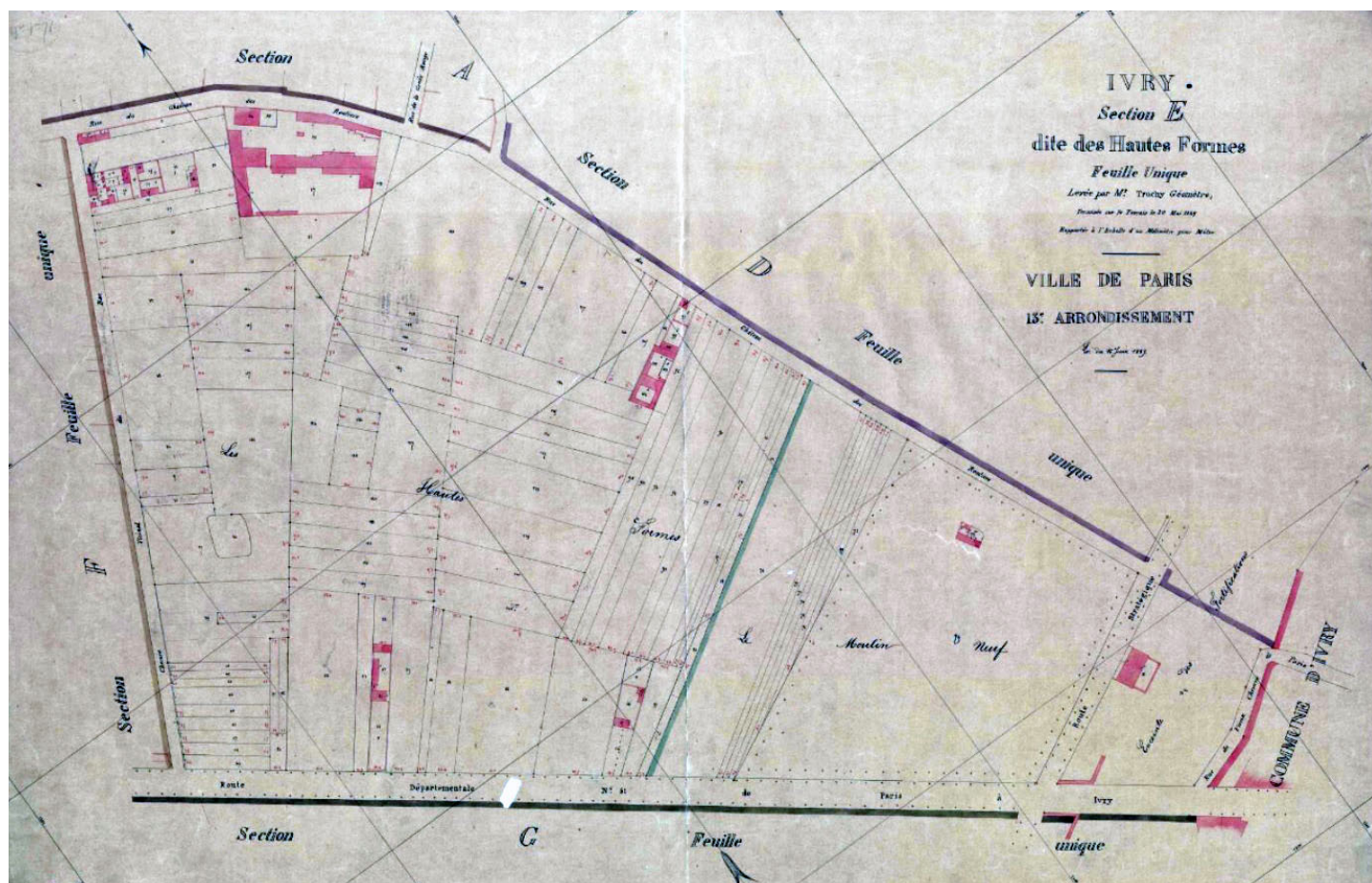
Le passage National est un rare exemple de l'urbanisation primitive d'un secteur qui a été profondément remanié entre la fin du XIX^e siècle et la seconde moitié du XX^e. L'usine Panhard et Levassor, qui se situait en face du passage, a été créée en 1891. Son site principal occupait un vaste territoire depuis le boulevard Masséna jusqu'à la rue de la Pointe d'Ivry, et de la rue Nationale à la rue Gandon, mais différents ateliers et entrepôts seront petit à petit répartis dans le quartier - l'usine fonctionnera jusqu'en 1967. En 1902, la gare aux marchandises de Paris-Gobelin, ouverte rue de Tolbiac, est créée en connexion avec la ligne de chemin de fer de la Petite ceinture, permettant d'acheminer, entre autres, le charbon jusqu'à l'usine à gaz d'Ivry, emplacement de l'actuel parc de Choisy ouvert en 1937. Dans les années 1930, l'emprise des fortifications de Thiers est aménagée, et dédiée aux logements et aux équipements. Le passage étant situé à proximité immédiate de la porte d'Ivry, son quartier prend une nouvelle impulsion. Enfin, des années 1950 à 1960, la politique de désindustrialisation de Paris et la lutte contre l'insalubrité concrétisées par les rénovations urbaines de grande ampleur ont favorisé la construction de logements et d'équipements, conduisant, dans le 13^e arrondissement, plus que dans toute autre localité parisienne, à une refonte profonde¹.

Dans ce contexte urbain distendu, le passage National, comme le passage Bourgoin voisin, sont des témoins du parcellaire agricole, en lanière, de l'ancien village d'Ivry. Le plan cadastral de l'ancienne commune d'Ivry dressé en 1859 présente un vaste îlot, lieudit des Hautes Formes et du Moulin Neuf, compris entre les



Plan des terrains municipaux de la Ville de Paris (détail), présentant le prolongement de la rue Nationale, 1873 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).

1. Gilles-Antoine Langlois, *Le 13^e arrondissement. Une ville dans Paris*, cat. d'expo., Paris, Délégation artistique de la Ville de Paris, 1997.



Plan cadastral de la commune d'Ivry, section E dite des Hautes Formes, 1859 (Archives de Paris).

actuelles rues du Château-des-Rentiers et avenue d'Ivry, l'ancien chemin vicinal du Bac aujourd'hui disparu, et le boulevard extérieur. Alors que le secteur des Hautes Formes est d'ores-et-déjà subdivisé en parcelles orientées sur l'axe nord-sud, tournées vers le chemin vicinal, ses flancs orientaux, ainsi que le lieudit du Moulin Neuf sont encore découpés en larges parcelles libres ou, ponctuellement subdivisés en parcelles laniérées orientées est-ouest. L'ensemble est encore largement voué à l'agriculture.

Cette lecture du parcellaire est confirmée par les actes notariés. Les parcelles en lanières qui formeront le passage National sont alors la propriété de deux familles demeurant à Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine et à Villejuif, communes suburbaines les plus proches, les chefs de familles étant désignés comme propriétaires – c'est-à-dire rentiers – ou, propriétaires cultivateurs.

Du Passage Creveau au passage National

L'attractivité grandissante du quartier se mesure au rythme des mutations foncières survenues dans les années 1880 de deux parcelles en lanières qui correspondent aujourd'hui au 22 et au 20, rue Nationale. Les gros propriétaires terriens des communes suburbaines cèdent alors les biens à des ouvriers parisiens. Ce n'est qu'autour de l'année 1890 que les propriétaires des terrains déclarent y résider, ou y avoir des biens en location. L'ouverture primitive du passage n'a pu être datée avec précision. Elle est intervenue entre 1883 et 1891.

Mme Creveau était propriétaire indivis d'une grande parcelle en lanière depuis 1870, mais en devint la propriétaire unique en 1883. À cette date, elle vend à la Ville de Paris une bande de terrain qui coupe sa propriété en deux, afin de permettre le prolongement de la rue Nationale entre la place du même nom et le boulevard Masséna. En 1888, elle met en location avec promesse de vente la parcelle qui forme un pan coupé à l'angle du passage et de la rue du Château-des-Rentiers. Entre 1889 et 1890, l'ensemble des terrains est loti de la même façon, à l'exclusion de celui qui forme l'angle du passage et de la rue Nationale, dont Mme Creveau conserve la propriété. Un plan exhumé – mais non daté – présente l'organisation primitive du passage autour de 1889-1890. De petits corps de bâtiments sont édifiés en recul par rapport au passage, à l'inverse de la situation actuelle, démontrant que la plupart des bâtiments ont été reconstruits par la suite.

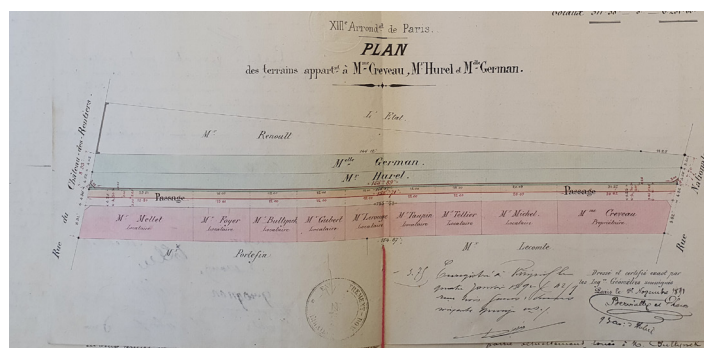
En 1891, ce passage primitif est élargi pour que son flanc sud, formé par le regroupement de deux autres parcelles en lanières rejoignant, elles aussi, la rue Nationale et la rue du Château-des-Rentiers, soit lui aussi divisé en petits lots ouverts sur le passage. Les deux propriétaires se sont constitués en société afin de conclure avec Mme Creveau, propriétaire du passage, la vente d'une bande de terrain pour élargir le passage et permettre l'accès à l'ensemble des biens. C'est l'objet d'un plan d'archive retrouvé.

Ces deux plans peuvent facilement être confrontés au plan cadastral des années 1890, qui présente l'avancement du lotissement du flanc sud du passage, qui se termine encore en bordure des rues Nationale et du Château-des-Rentiers, par deux terrains vagues. Les bâtiments du flanc nord sont quant à eux implantés à l'alignement. Les propriétaires se constituent en syndicats en 1898 afin de gérer l'entretien et l'éclairage au gaz du passage.

À côté de la parcelle du 22bis, rue Nationale (actuelle n° 20), une parcelle sans numéro est construite et présente une construction en rez-de-chaussée qui correspond au pavillon actuellement



Plan du passage National vers 1889-1890 (Archives de Paris).



Plan des terrains appartenant à M^{me} Creveau, M. Hurel et M^{le} German, dressé en 1891 (Archives du Val-de-Marne / Cote : 2E/CXLI-627).



Extrait du plan cadastral, vers 1890 (Archives de Paris).

adressé au 22, rue Nationale. D'après un document des services sanitaires de la Ville, le pavillon aurait été élevé en 1878, et les actuels n° 22 et 22bis du Passage National en 1911. L'immeuble de 4 étages implanté à l'angle a quant à lui été édifié en 1903. Les actes notariés n'ont pas permis de vérifier ces informations, mais il est possible de se référer aux relevés méticuleux des services d'hygiène, qui ont surveillé ce passage des années 1880 aux années 1990. Ce sont d'ailleurs eux qui pointent, dès 1900, la mise en location pour une durée de trois ans d'une bande de terrain de 4 mètres de profondeur qui, liée à la propriété du 24, rue Nationale (actuel 22), été laissée à la jouissance du propriétaire du n° 20, passage National (actuel n° 22-22bis).

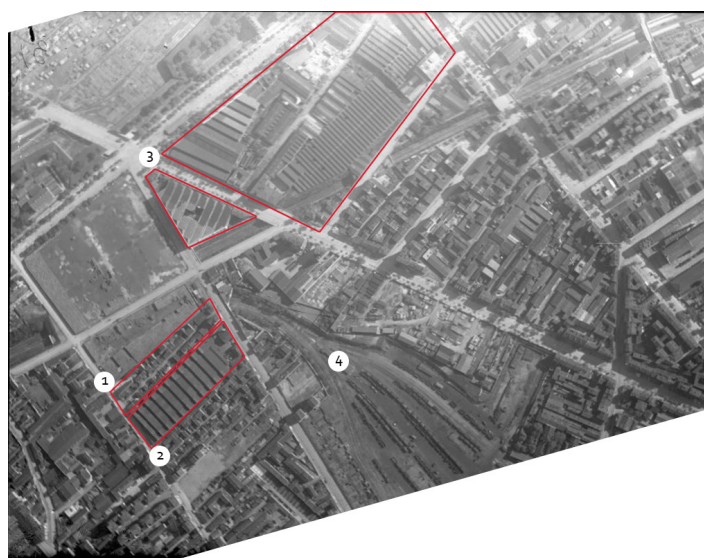
Le passage des années 1900 à 1970

Des modifications notables du secteur interviennent dans les années 1900. En 1902, la société Panhard Levassor acquiert la grande parcelle qui jouxte directement le pavillon du 22, rue Nationale. Un entrepôt à sheds est édifié, et une cheminée monumentale domine dès lors la rue Nationale, du côté du pavillon. C'est à cette même période que le propriétaire du pavillon du 22, rue Nationale, qu'il a acquis en 1890, achète plusieurs lots du passage aux anciens locataires de Mme Creveau, qui avaient tous signé des baux avec promesse de vente : en 1903, il acquiert la propriété de M. Michel (actuel n° 22, passage National en se référant au plan de 1891) ; en 1906, il achète le bien de M. Noël, correspondant à l'actuel 20, rue Nationale), qu'il reconstruit pour édifier l'actuel immeuble de 4 étages qui marque l'angle. Ainsi s'est constituée, en l'espace de quelques années, la propriété actuelle, par regroupement foncier. Ce propriétaire procédera aux reconstructions en 1911, et il ne cédera ses biens qu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, sous forme de ventes en appartements.

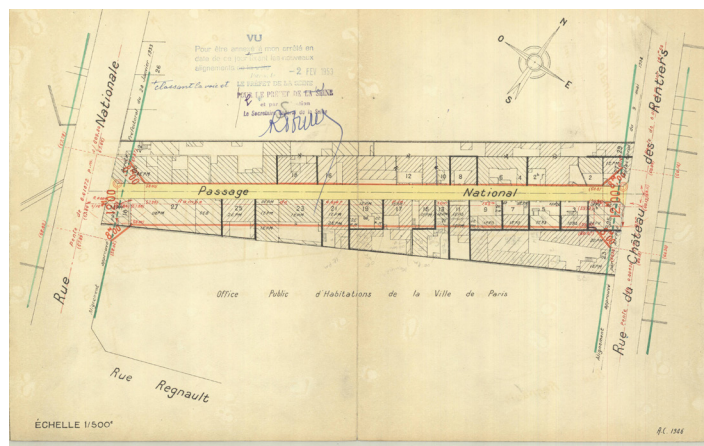
C'est en 1925 que le passage prend le nom de passage National, effaçant le nom de l'ancienne propriétaire, souvent orthographié de différentes façon (Creveau ou Crevaux). L'entrée du passage est photographiée en 1953 par les services techniques de topographie et d'urbanisme de la préfecture, lors de l'édification du groupe de bâtiments, par l'Office public d'habitations de la Ville de Paris, qui marque aujourd'hui encore l'angle du passage National et de la rue Régnault. L'ouverture du passage sur la rue Nationale est à cette occasion élargie de quelques mètres, et un plan des services d'alignement des années 1951-1952 démontre que la volonté de la Ville était alors d'élargir le passage sur toute sa longueur. C'est en 1953, que le passage National entre dans le domaine de la Ville de Paris, et sort de la liste des passages privés. En juin 1957, un arrêté valide le plan qui, pourtant, ne sera jamais mis en œuvre. Enfin, dans les années 1980, les services d'hygiène et de l'habitat sont saisis à plusieurs reprises pour des désordres liés à l'insalubrité des petits bâtiments des n° 22-22bis, passage National, expliquant en partie leur état de délabrement actuel.

Diagnostic patrimonial

Les bâtiments des 22-22bis, passage National sont très dégradés et les appartements, humbles à l'époque de leur construction, sont aujourd'hui imbriqués dans une distribution résultant d'un pragmatisme économe. Étant donné l'ancienneté relative de ces constructions, édifiées entre les années 1890 et 1910 et leur état actuel, il semble très difficile de conseiller une préservation et



Vue aérienne en 1919 (© I.G.N.). 1 : passage National ; 2 : entrepôt de l'usine Panhard Levassor ; 3 : usine Panhard Levassor ; 4 : gare aux marchandises.



Plan d'alignement du passage National, dressé en 1951 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).



Vue de l'entrée du passage en 1953 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).

une réhabilitation des lieux.

Il n'en est pas de même du pavillon du 22, rue Nationale. Bien qu'il n'ait pu être visité par le DHAAP et malgré un mauvais ravalement, il ne semble pas poser de problème structurel ou sanitaire visible. Il est en outre un des plus anciens bâtiments - si ce n'est le plus ancien - situé à proximité immédiate du lotissement Creveau, auquel il est originellement étranger.

Du point de vue de l'histoire parcellaire du passage Creveau et de la propriété foncière du pavillon, l'hypothèse d'intégrer ce dernier à une opération de reconstruction reviendrait à procéder à un remembrement parcellaire, qui conduirait à effacer une sédimentation caractéristique de ces tissus faubouriens. Étant donné les modifications importantes subies par le quartier dans les années 1960-1980, il pourrait être préférable de laisser subsister les ultimes témoins de cette histoire.

Enfin, le DHAAP attire l'attention de la direction de l'Urbanisme et de ses interlocuteurs sur la complexité que va représenter le traitement architectural des reconstructions envisagées. Le PLU contient, pour l'entrée du passage, des indications qui pourraient paraître contradictoires avec la préservation du paysage urbain et de la sédimentation des 22-22bis, passage National. Les filets de hauteur encouragent un traitement différencié sur ces adresses qui sont pourtant intimement liées depuis la fin du XIX^e siècle, et ont un rôle prédominant pour le respect paysager du passage National. Si la démolition / reconstruction de l'adresse ne semble guère pouvoir faire l'objet d'une opposition de principe, elle pourrait rester liée à la qualité des projets architecturaux développés, tant ceux-ci semblent essentiels à la préservation de ce morceau de paysage faubourien.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

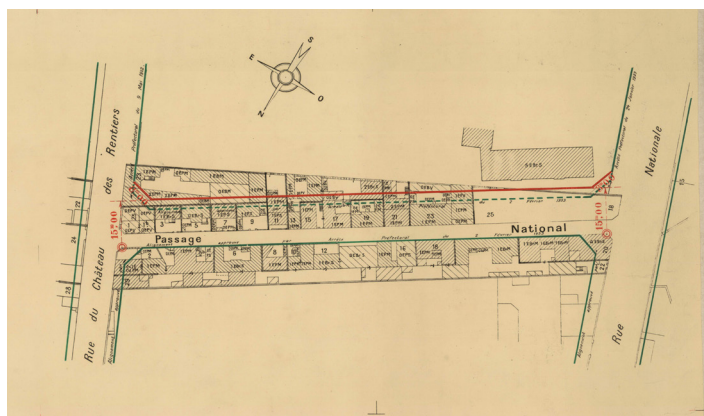
- Archives nationales : MC/ET/CXX/480 (30 juillet 1866) ; MC/ET/CXX/891 (12 mars 1890) ; MC/ET/CXX/1079 (23 septembre 1898) ; MC/ET/CXX/1434 (30 octobre 1911).
- Archives de Paris : DQ18 1564 ; DQ18 1566 ; 3589W 1646.
- Archives du Val-de-Marne : 2E/CXLI-503 ; 2E/CXLI-627.
- Gilles-Antoine Langlois, *Le 13^e arrondissement. Une ville dans Paris*, cat. d'expo., Paris, Délégation artistique de la Ville de Paris, 1997.



Vue aérienne en 1980 (© I.G.N.).



Vue aérienne en 1955 (© I.G.N.).



Plan d'alignement du passage National, dressé en 1957 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).



Vue actuelle du revers du 22, passage National depuis la cour (© Soreqqa).

121084

- PROTOCOLE TRANSACTIONNEL -**ENTRE LES SOUSSIGNES****La SOREQA**

Société de Requalification des Quartiers Anciens

Société anonyme au capital de 150.000 €

RCS Paris B 521 804 237

Siège social : 8, Boulevard d'Indochine 75019 Paris

Représentée par Mme Sylvie FROISSART dûment habilitée aux fins des présentes

D'une part**Monsieur David VO**

de nationalité française

né le 23 janvier 1970 à Saïgon (Vietnam)

Madame Wan-Sze HUI épouse VO

de nationalité française

née le 23 janvier 1964 à Tianjin (Chine)

Mariés à la Mairie de Paris 13e arrondissement le 3 octobre 2015 sous le régime de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable ;

Tous deux domiciliés 22, Rue Nationale 75013 Paris

Ci-après désigné « les époux VO »

DV WH



D'autre part**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUI**

La parcelle cadastrée CN 27, sise 20/22, rue Nationale 75013 Paris est une parcelle d'une superficie d'environ 768 m², en forme de parallélépipède.

Sur cette parcelle sont édifiées une succession de constructions sur rue, passage et cour en date des années 1850. L'ensemble immobilier forme une copropriété de 25 lots dont 24 logements et un local commercial.

Cette copropriété a fait l'objet de trois arrêtés préfectoraux du 20 décembre 2016 déclarant l'état d'insalubrité rémissible des parties communes générales, des parties communes des lots numéros 13 à 25 et des logements portant le numéro de lot 13, 14, 19 et 24.

Ces actes sont annexés aux présentes.

Compte tenu de l'insalubrité caractérisée frappant cet ensemble immobilier, la Ville de Paris a été conduite à missionner la Soreqa, aménageur public spécialisé dans le traitement de l'habitat indigne, pour étudier les solutions opérationnelles et les mettre en œuvre afin de faire cesser tout danger pour la santé ou la sécurité des occupants alors que la copropriété n'avait pas été en mesure de réaliser les mesures prescrites pour y remédier.

Les conclusions de l'étude de la Soreqa ont été présentées aux propriétaires concernés au cours d'une réunion le 3 décembre 2019. La décision d'engager un processus d'appropriation publique d'une partie de la copropriété pour y traiter les situations d'habitat dégradé a été exposée. La Soreqa, en sa qualité d'aménageur titré par la Ville de Paris pour traiter l'habitat indigne sur le territoire parisien, a présenté en séance une hypothèse d'aménagement dont le périmètre opérationnel recouvrait la totalité de l'emprise foncière correspondant au 22 rue Nationale et à l'intérieur duquel se situe le pavillon correspondant au lot n°12.

Consécutivement à cette réunion, les époux VO ont fait part de leur extrême attachement à leur pavillon acquis en novembre 2015 et fait état du traumatisme que constituerait une expropriation de ce bien au regard de leur histoire personnelle.

C'est dans ces conditions que la Soreqa, en accord avec les élus du 13ème arrondissement de la Ville de Paris, a élaboré un projet alternatif permettant d'exclure du projet d'aménagement le pavillon des époux VO. Ce projet n'est toutefois réalisable que sous certaines conditions impératives impliquant des engagements contractuels des époux VO en contrepartie de l'engagement de la Soreqa de retirer leur pavillon du périmètre opérationnel.

Ces conditions impératives et strictement nécessaires sont les suivantes :

1. Cession par les époux VO à la Soreqa de la cave attachée au Pavillon correspondant au lot de copropriété n°12
2. Occlusion par les époux VO d'une ouverture qui donnera lieu à reconstitution ;
3. Constitution d'une servitude de cour commune et non aedificandi sur l'emprise de la cour rétrocédée par la Soreqa aux époux VO ;



DV WH

4. De façon générale, faciliter autant que possible la réalisation du projet à tous ses stades d'avancement en autorisant les accès au pavillon et à toutes ses annexes à 1ère demande et en renonçant à toute attitude contentieuse ou obstructive à l'égard du futur projet.

Les parties se réfèrent expressément à cet égard à l'étude de faisabilité d'avril 2021 réalisée par la Soreqa et demeurée annexée aux présentes (faisabilité avec conservation du pavillon), étant néanmoins souligné que cette étude pourra faire l'objet d'évolutions non substantielles sans pour autant remettre en question les limites foncières entre l'assiette du projet et celle du pavillon des époux VO.

C'EST DANS CES CONDITIONS QUE LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er-

La SOREQA consent à exclure du périmètre opérationnel du futur projet d'aménagement partiel de la parcelle sise 20/22 rue Nationale à Paris 13ème le pavillon des époux VO correspondant au lot de copropriété n°12 du règlement de copropriété.

Article 2-

En contrepartie de la conservation de leur pavillon, les époux VO acceptent de prendre les engagements irrévocables suivants :

Premièrement :

Consentir à céder à l'amiable à la SOREQA la cave attachée au pavillon (lot n°12). Cette cave sera cédée moyennant un prix fixé par France Domaine. Cette cession sera régularisée par devant Maître Lionel INREP, notaire au sein de l'étude CHEUVREUX sise 55 bd Haussmann à Paris 8ème. La prise de possession de cette cave, libre de toute location ou occupation et débarrassée de tout objet ou encombrant interviendra au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente. Les frais de notaires ainsi que les frais inhérents à la division du lot n°12 pour rendre cessible cette cave seront intégralement à la charge de la Soreqa. Cette transaction devra être régularisée dans des délais compatibles avec le calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement de la Soreqa, soit au plus tard le 30 juin 2023.

Cette condition de délai est essentielle. A défaut qu'elle soit respectée pour quelque cause que ce soit, le présent protocole sera caduc.

Deuxièmement :

Procéder à l'occlusion de l'ouverture située sur le mur pignon côté 22 bis passage National et représentée sur le plan figurant en annexe n°1 du présent protocole. Cette occlusion étant absolument nécessaire à la bonne réalisation du projet de construction neuve devant faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, lequel prévoit de s'adosser en limite séparative du mur comprenant à ce jour ladite ouverture, elle devra être réalisée au plus tard le 30 juin 2025.

Cette condition de délai est essentielle. A défaut qu'elle soit respectée pour quelque cause que ce soit, le présent protocole sera caduc.

Troisièmement :

Consentir de manière irrévocable à la Soreqa ou à toute personne qui lui serait substituée une servitude de cour commune et une servitude non aedificandi sur l'emprise telle que définie sur le plan en annexe n°2 du présent protocole afin que le futur projet de construction neuf puisse bénéficier de vues principales. Il est rappelé qu'une bande d'une largeur environ 1,5m se situera le long des futurs logements sociaux et sera la propriété exclusive du futur Maître d'Ouvrage du projet de construction. Ce terrain sera délimité par une clôture. Ces servitudes donneront lieu à l'établissement d'un acte établi par l'étude CHEUVREUX, sise 55 bd Haussmann à Paris 8ème, notaire de la Soreqa, sur la base de plans et documents techniques réalisés par des géomètres-experts désignés à cet effet par la Soreqa. Cet acte notarié sera signé en même temps que l'acte de cession de l'emprise de la cour par la Soreqa aux époux VO. Toute modification d'usages de la cour (plantation de végétation, mis en place d'éléments obstruant, installation de cabanon, etc) causant une quelconque évolution du confort des futurs logements jouxtant la cour, devra faire l'objet d'une autorisation préalable du futur Maître d'Ouvrage et propriétaire. Tous les frais relatifs à l'établissement desdites servitudes seront à la charge exclusive de la Soreqa. Dans l'hypothèse où l'emprise constituant le fond servant et désignée sur le plan en annexe 2 ferait l'objet d'une évolution de plus de 10% en vue d'être adaptée au projet définitif de la Collectivité, le consentement des époux VO devrait préalablement être recueilli par la Soreqa ou toute personne substituée, étant précisé que le défaut de réponse des époux VO dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la notification de la nouvelle emprise vaudrait acceptation tacite.

Quatrièmement :

Contribuer à faciliter la réalisation du projet de construction neuve qui sera déclaré d'utilité publique par tout moyen et en toute circonstances et plus particulièrement :

- En autorisant, dans les 15 jours suivant la demande, les accès au pavillon (lot 12) aussi souvent que nécessaire pour tous les hommes de l'art devant intervenir techniquement pour l'élaboration/réalisation du futur projet (géomètres, architectes, géotechnicien, diagnostiqueur amiante/plomb, bureaux d'études, entreprises...) ainsi que des représentants de la Soreqa, d'Elogie-Siemp ou du syndicat des copropriétaires.
- En approuvant lors des prochaines assemblées générales des copropriétaires les résolutions qui viseraient à valider les principes d'une scission de copropriété dont l'assiette foncière serait en adéquation avec le futur projet de la Soreqa, à autoriser la démolition des bâtiments inclus dans l'emprise du futur projet et à approuver toutes les démarches nécessaires à la bonne réalisation du projet.
- En renonçant à engager des contentieux visant les procédures engagées par la Soreqa comme la DUP et l'Ordonnance d'expropriation, les futurs permis de démolir de la Soreqa et permis de construire d'Elogie-Siemp et plus généralement renoncer à toute action visant à faire obstruction ou à retarder le futur projet.

- En acceptant l'édification d'une palissade devant et derrière le pavillon durant toute la phase démolition et construction.
- Cette liste est non exhaustive et susceptible d'évoluer en fonction des différents sujets qui pourraient être soulevés à court et à moyen terme. Dans ce cas le présent protocole serait nécessairement avenant et signé par les deux parties.

Article 3-

En contrepartie de l'occlusion de l'ouverture visée au précédent article, la Soreqa remboursera aux époux VO, à 1ère demande dans un délai de 30 jours maximum et sur la base de justificatifs comptables, tous les frais de reconstitution de cette ouverture dans la pièce du pavillon concernée par l'occlusion.

Article 4-

Sous réserve de sa parfaite exécution, et notamment du respect des délais prévus à l'article 2 ci-dessus, qui est une condition essentielle aux présentes sans laquelle celles-ci n'auraient pas été convenues, le présent protocole est constitutif d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil. Notamment, et sous réserve de sa parfaite exécution, il est rappelé qu'en application de l'article 2052 du même code, la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Sont annexés au présent protocole :

Annexe 1 : Localisation de la vue principale sur le pignon sud du pavillon, lot n°12

Annexe 2 A : Le projet d'aménagement, Faisabilité avec conservation du pavillon – Pièce graphique ; Annexe 2 B : Schéma de principe d'emplacement de la cour rétrocédée aux époux, sous réserve de signature du protocole d'accord

Annexe 3 : Arrêtés d'insalubrité frappant les parties communes et les lots privatifs de l'ensemble immobilier sis 20/22 rue Nationale à Paris 13^{ème}

Fait à **Paris**, en trois exemplaires originaux, le **8 avril 2022**

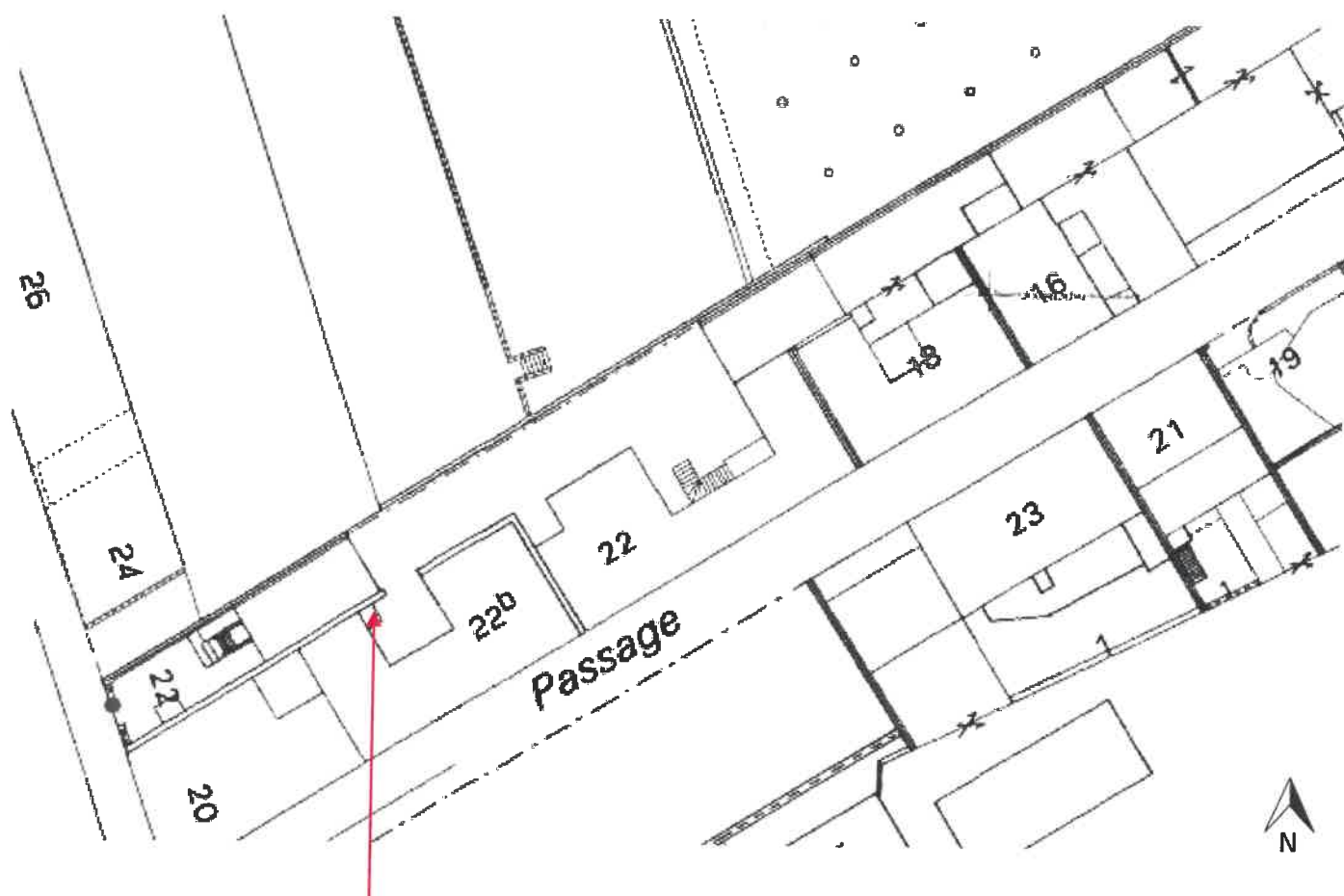

Mme Sylvie FROISSART
 Directrice de la SOREQA


Mme Wan-Sze HUI épouse VO


M. David VO

Sous réserve que les points listés dans notre lettre d'accompagnement puissent toujours faire l'objet de discussions.

**ANNEXE 1 : LA LOCALISATION DE LA VUE PRINCIPALE SUR LE PIGNON
SUD DU PAVILLON, LOT N°12**



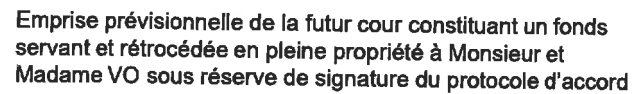
WHDV

8/6

Faisabilité avec conservation du pavillon – Pièce graphique



ANNEXE 2 B - Schéma de principe d'emplacement de la cour rétrocédée aux époux, sous réserve de signature du protocole d'accord





Paris, le 06 Janvier 2000

NOTIFICATION

(Loi du 10 juillet 1965 - Article 42 du décret du 17 mars 1967 Article 18)

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Conformément aux prescriptions légales, nous vous prions de trouver, sous ce pli, la notification du Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue le :

Mardi 4 janvier 2000

En vous rappelant les textes légaux suivants :

Article 42 - Alinéa 2 de la loi :

« 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 ».

Article 18 - Alinéa 1 du Décret:

« Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants ».

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

LE SECRETAIRE DE SEANCE

PROCES-VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU SYNDICAT
PRINCIPAL
DE LA COPROPRIETE SISE PARIS (75013) 20/22 rue Nationale

L'an deux mil, le mardi 4 janvier à 14 heures, dans les locaux de la « maison TIEN HIANG » sis au 20, rue Nationale - 75013 PARIS, l'Assemblée Générale des Copropriétaires du Syndicat Principal s'est réunie.

Sont présents ou représentés : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes.

Sont absents : 3 copropriétaires réunissant ensemble 133 millièmes.

Mme LANGUILLE possédant 56 millièmes

Mme ZHU représentant Mme BLOUZON PAILLET possédant 56 millièmes

Mr SPINA possédant 21 millièmes

L'ensemble de la Copropriété se compose actuellement de 20 copropriétaires réunissant ensemble 1000 millièmes, chaque copropriétaire disposant d'un nombre de millièmes égal au nombre de tantièmes qu'il possède.

L'Assemblée peut donc valablement délibérer conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et au Décret d'application du 17 mars 1967 sur toutes les questions figurant à l'ordre du jour, tant :

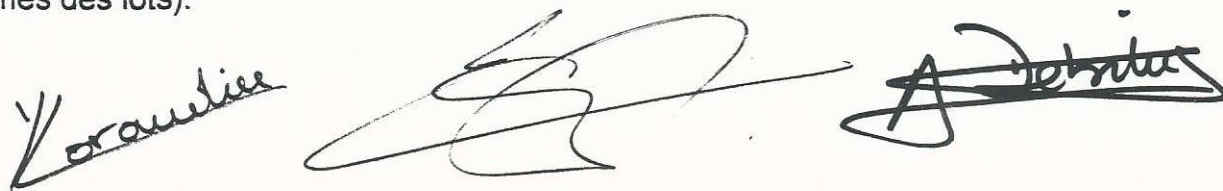
- en vertu de l'article 24 qui ne nécessite pour l'adoption de la résolution que la majorité des voix des Copropriétaires présents ou représentés,
- que de l'article 25 qui ne nécessite pour l'adoption de la résolution que la majorité des voix de la copropriété, soit 500 millièmes.

Le Président donne la parole au Secrétaire qui rappelle l'ordre du jour de la présente assemblée tel qu'il est indiqué dans la convocation, savoir :

1. Election du Bureau,
2. Séparation officielle des deux immeubles 20 et 22 rue Nationale ayant chacun son propre Syndicat,
3. Suppression du Syndicat général, dit principal, au profit des deux Syndicats du 20 et du 22,
4. Statuts des lots 12 et 1,
5. Etat des procédures,
6. Etat de la trésorerie,

L'additif à l'ordre du jour comporte deux points, savoir :

- Les questions de responsabilités liées à la séparation des deux numéros, 20 et 22 rue Nationale,
- La répartition du solde excédentaire de trésorerie d'un montant de 115 288.06 Francs sur compte CCP, entre les deux syndicats du 20 et du 22 rue Nationale (répartition effectuée selon les millièmes des lots).



PREMIERE RESOLUTION

Président : Monsieur SOTTO représentant Monsieur QUACH CHENG

Secrétaire : Monsieur LORANDIN

Scrutateur : Monsieur NGUYEN PHUC LONG

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :

Ont voté :

Pour : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes

Contre : Néant

Abstentions : Néant

La PREMIERE RESOLUTION est en conséquence : **ADOPTEE**

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale décide de séparer la copropriété du 20/22 rue Nationale en trois parties ayant chacune son propre Syndicat : l'immeuble du 20 (lots 1 à 11), les bâtiments du 22 (lots 13 à 24) et le lot n° 12.

Les conditions de cette séparation sont les suivantes :

- le Syndicat du 22 s'engage à faire effectuer les travaux de nettoyage et de réfection des cours arrières et à en assumer les frais d'entretien,
- les Syndicats des 20 et 22 rue Nationale s'engagent à prendre en charge à part égale avec Mme LAFFY la rénovation de la cour avant (déjà votée en 1997) selon un devis qui devra être adressé par Mme LAFFY à chaque partie dans un délai de 2 mois.

Les modalités de cette séparation sont les suivantes :

- les charges de gestion des bâtiments du 22 et des cours arrières incombent au Syndicat du 22 rue Nationale (lots 13 à 24),
- les charges de gestion du pavillon et de la cour avant incombent au propriétaire du lot 12,
- les charges de gestion de l'immeuble du 20 incombent au Syndicat du 20 rue Nationale.

Dans tous les cas, il est précisé que la séparation des gestions des immeubles et parties communes n'affecte pas la qualification des parties communes telle que défini dans le règlement de copropriété.

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :

Ont voté :

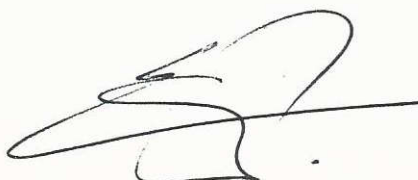
Pour : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes

Contre : Néant

Abstentions : Néant

La DEUXIEME RESOLUTION est en conséquence: **ADOPTEE**

Y. Lorandin



TROISIEME RESOLUTION

Conformément à l'additif, l'Assemblée générale statue sur les questions de responsabilités pénale et civile liées à la séparation, savoir :
chacun est responsable des dommages liés aux parties dont il a la gestion, et chaque Syndicat devra souscrire une assurance responsabilité pour l'immeuble dont il est responsable.

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :
Ont voté :

Pour : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes
Contre : Néant
Abstentions . Néant

La TROISIEME RESOLUTION est en conséquence: **ADOPTEE**

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale prend acte de la démission du Syndic bénévole Monsieur GOU THI de ses fonctions de Syndic du Syndicat principal du 20/22 rue Nationale 75013 Paris à ce jour.

L'Assemblée générale prend acte de la dissolution du Syndicat principal du 20/22 rue Nationale 75013 Paris au profit des deux Syndicats du 20 et du 22 et de Mme LAFFY à ce jour.

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :
Ont voté :

Pour : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes
Contre : Néant
Abstentions . Néant

La QUATRIEME RESOLUTION est en conséquence: **ADOPTEE**

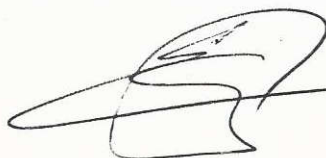
CINQUIEME RESOLUTION

Le statut du lot n° 12 a déjà été traité à la deuxième résolution.

L'Assemblée générale décide que le lot n° 1 a un statut mixte :

- il paye les charges relatives au bâtiment du 20 rue Nationale (enlèvement des graffitis, ravalement, toitures, assurances) au Syndicat du 20,
- il paye les charges courantes d'eau et d'électricité au Syndicat du 22 rue Nationale sous réserve de la vérification du rattachement des tuyaux d'eau au réseau du 22.

Y. Loraudier



Les autres Copropriétaires du 20 rue Nationale font remarquer qu'en cas d'utilisation de la porte communicante avec l'escalier de l'immeuble, le propriétaire du lot 1 devra participer aux charges de ménage.

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :
Ont voté :

Pour : 17 copropriétaires réunissant ensemble 867 millièmes
Contre : Néant
Abstentions : Néant

La CINQUIEME RESOLUTION est en conséquence: **ADOPTEE**

SIXIEME RESOLUTION

Dans l'attente des décisions de justice en cours, aucune résolution n'est prise.

SEPTIEME RESOLUTION

Il est proposé à l'Assemblée Générale, l'examen et l'approbation des comptes arrêtés au 25/11/1999.

Au vu du document joint à la convocation concernant le Syndicat principal du 20/22, rue Nationale, l'Assemblée Générale examine et approuve les comptes arrêtés au 25 Novembre 1999.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic Bénévole Monsieur GOU THI de sa gestion arrêtée au 25 Novembre 1999.

Conformément à l'additif, l'Assemblée générale statue sur la répartition du solde excédentaire de trésorerie d'un montant de 115 288.06 Francs sur compte CCP, savoir :

- le compte CCP est conservé et les pouvoirs sont donnés au Syndicat du 20 rue Nationale et/ou à Mme LAFFY en vue d'effectuer cette répartition,
- la somme sera répartie entre les trois parties visées à la deuxième résolution (Syndicat du 22, Syndicat du 20, Mme LAFFY) aux millièmes de chacune d'elles, soit 369 millièmes pour le 22, 558 millièmes pour le 20 et 73 millièmes pour Mme LAFFY, $329 \times 23 = 452 / 1000$
- les éventuelles sommes à venir sur ce compte suite aux décisions de justice seront réparties selon le même principe.

Mise aux voix, la résolution a obtenu, à savoir :
Ont voté :

Pour : 15 copropriétaires réunissant ensemble 703 millièmes
Contre : 2 copropriétaires réunissant ensemble 164 millièmes
Abstentions : Néant

La SEPTIEME RESOLUTION est en conséquence : **ADOPTEE**



Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole
La séance est levée à 17 heures 05

LE PRESIDENT



SCRUTATEUR



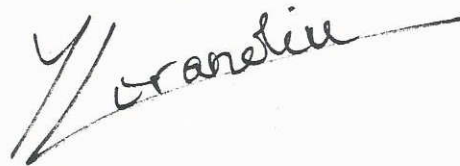
LE SECRETAIRE



Le secrétaire de séance:

→ Le scrutateur élu lors de l'Assemblée Générale du 4/01/2000, M^r NGUYEN PHUC LONG, restant non joignable et n'ayant pas renvoyé le procès-verbal de cette Assemblée Générale dûment signé malgré un envoi en accusé réception, il a été demandé à un autre représentant à l'Assemblée Générale de signer en lieu et place de M^r NGUYEN PHUC LONG, à savoir M^{me} Aline DE BITUS mariée SOTTO, afin que nous puissions vous faire parvenir dans les plus brefs délais ce procès-verbal de l'Assemblée Générale du 4/01/2000.

Merci de votre compréhension.



Syndicat général des copropriétaires 20-22 rue Nationale 75

Bilan financier de l'exercice 1998-1999

Etat de la trésorerie au 17. 11. 1998

Solde CCP au 17,11,1998		115.296,06
Prélèvement de la Poste pour tenue du compte	8	
Solde		115.288,06

Recettes exercice 1998-1999

Appels de fonds		
Fin 1998		0
1° trimestre 1999		0
2° trimestre 1999		0
3° trimestre 1999		0
4° trimestre 1999		0

Charges payées par les copropriétaires		
Fin 1998		0
1° trimestre 1998		0
2° trimestre 1999		0
3° trimestre 1999		0
4° trimestre 1999		0

Dépenses exercice 1998-1999

Honoraires Syndic	0	
Procédures	0	
Frais d'avocats	0	
Frais d'huissiers	0	
Eau	0	
Electricité	0	
Assurance	0	
Entretien	0	

Solde exercice 1998-1999 115,288,06

Y. Lorantius



SYNDIC 6575
Immeuble : 20/22 rue Nationale
75013 – PARIS

GESTION : Mme Romain

ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE DU 17 JANVIER 2023

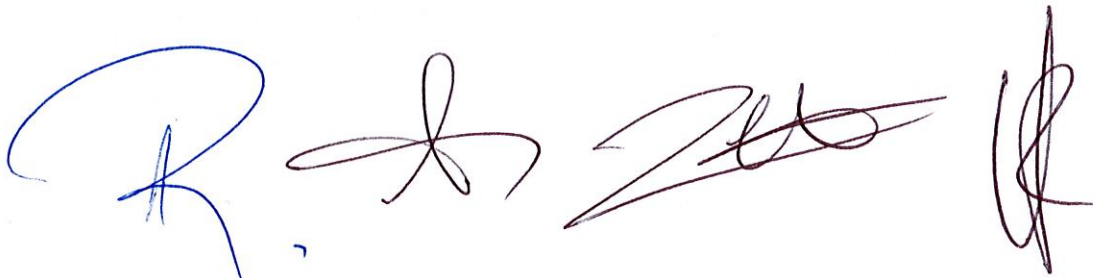
PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept janvier, à 10 heures 30,

Les copropriétaires de l'immeuble cité en référence se sont réunis en assemblée générale au Cabinet JEAN CHARPENTIER 'Agence FAIDHERBE' 31, rue de Montreuil Paris 11^{ème}, sur convocation en date du 20 décembre 2022.

Sont présents ou représentés ou ont voté par correspondance 14 copropriétaires sur 16, porteurs de 889/ 1.010èmes.

Sont Absents et non représentés MM : PHAN (48), VO (73)



Agence FAIDHERBE 31, rue de Montreuil 75011 - PARIS Tél: 01 44 75 77 40

1 - BUREAU DE SEANCE

Désignation des membres du bureau de séance :

1.1 - Est élu président : Monsieur Roy

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

1.2 - Est élu scrutateur : Monsieur Garulli

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

1.3 - Est élu scrutateur : Monsieur Lechenault

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

1.4 - Est élue secrétaire :

Le Syndic représenté par Madame Romain

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité.

2 - CONDITIONS DE MAJORITE

Il est décidé d'appliquer les conditions de majorité fixées par la Loi du 10 juillet 1965 pour adopter valablement les décisions inscrites à l'ordre du jour nonobstant toutes dispositions contraires qui seraient stipulées par le règlement de copropriété de l'immeuble,

- Article 24 : Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.
- Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- Article 26 a, b et c : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- Article 26 (derniers alinéas) : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.
- Article 26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

- art 6-2 alinéa 3 : Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

L'assemblée générale en prend acte

3 - MODIFICATIF REGLEMENT DE COPROPRIETE

A la demande du Syndicat des Copropriétaires, approbation du projet de modificatif au règlement de copropriété établi par Monsieur Radigois, géomètre expert, joint à la convocation portant sur la scission de la copropriété en deux lots de volume les numéros 1001 et 1002 et pouvoir à confier au syndic, ou à tout mandataire par lui désigné pour représenter la copropriété aux actes de régularisation correspondants qui devront intervenir à l'initiative du Syndicat des Copropriétaires qui s'oblige à prendre à sa charge exclusive tous frais résultant des présentes décisions, honoraires notaire, géomètre et syndic (580,80 €TTC) inclus, notamment :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

4 - MODIFICATIF REGLEMENT COPROPRIETE (2EME LECTURE)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

5 - CESSION PARTIE COMMUNE

Cession de partie commune à la demande de Madame Pouillet et Monsieur Borderie :

5.1 - Création nouveau lot

Création de lots nouveaux correspondant d'une part à la bande de terrain, en excroissance de la parcelle CN27 directement accessible depuis les lots 16 et 20 et depuis leur lieu d'habitation principale et d'autre part du couloir du bâtiment indépendant suivant demande et plans joints à la convocation :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.2 - Création nouveau lot (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.3 - Cession du lot

Cession dudit lot nouveau à Madame Pouillet et Monsieur Borderie :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.4 - cession du lot (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.5 - Fixation prix de cession

Fixation du prix de cession à concurrence de la somme de 50.300 €

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.6 - Prix de cession (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.7 - Condition de paiement

Versement à la copropriété du prix de cession à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la présente assemblée générale :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.8 - conditions de paiement (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

5.9 - Modalités de répartition ou d'affectation du prix de cession

Il est décidé de répartir le prix de cession au prorata des millièmes généraux par imputation en déduction de l'appel de fonds suivant sa perception :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.10 - répartition du prix (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

5.11 - Pouvoir

Pouvoir à confier au syndic, ou à tout mandataire par lui désigné, pour représenter la copropriété aux actes de régularisation correspondants qui devront intervenir à l'initiative de Madame Pouillet et Monsieur Borderie qui s'obligent à prendre à leur charge exclusive tous frais résultant des présentes décisions, honoraires notaire, géomètre et syndic (580,80 € TTC) inclus, notamment :

Ont voté pour 11 copropriétaires sur 16 porteurs 562 / 1.010èmes.

Ont voté contre 3 copropriétaires sur 16 porteurs 327/ 1.010èmes soit SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)

5.12 - pouvoir (2ème lecture)

Délibération immédiate en deuxième lecture de la décision précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au cas où les conditions de majorité requises pour l'adopter valablement en première lecture ne sont pas réunies, mais que celle-ci a recueilli l'approbation de plus de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les votes contre de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

6 - PROCEDURE JUDICIAIRE EPOUX VO/SDC

6.1 - Pouvoir

Pouvoir à confier au syndic pour mandater Maître Eric Azoulay, membre de la SELARL FEDARC, Avocat, 55/57 rue de l'Hôtel de Ville 95300 Pontoise, afin de défendre le Syndicat des Copropriétaires et d'agir en justice, en l'occurrence tant devant le Tribunal Judiciaire que, le cas échéant, en appel ou, si nécessaire, se pourvoir en cassation à l'encontre des époux VO sur l'assignation délivrée par eux le 19 juillet 2022 joint à la convocation :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les abstentions de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

6.2 - Frais complémentaires à provisionner

Appel dès que possible au prorata des millièmes généraux d'une provision de 6.000 € pour en couvrir le coût complémentaire prévisionnel :

❖ *Cette décision est adoptée à l'unanimité sauf les abstentions de SOREQA (138), SOREQA (168), HO (21)*

7 - QUESTIONS DIVERSES

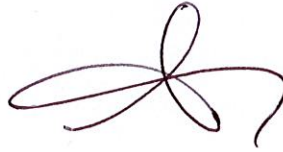
Examen de la situation générale de l'immeuble, questions diverses.

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 11 HEURES 30
APRES SIGNATURE DU PROCES VERBAL PAR LE BUREAU DE L'ASSEMBLEE.**

1.a : Président(e) de séance

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'A' or 'R' with a large loop at the top.

1.b : scrutateur(trice)

A red ink signature consisting of several overlapping loops.

1.c : scrutateur(trice)

A red ink signature with multiple horizontal strokes and loops.

1.d : le secrétaire de séance

A red ink signature with a vertical line and several loops.

N.B.:

Notification des décisions est faite conformément à l'article 42 modifié de la loi du 10/07/1965, alinéa 2 : « 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 ».



**20 et 22, rue Nationale - 22 et 22 bis, passage National
75013 PARIS**

Projet de scission de copropriété :

Ce dossier relate l'état actuel de la division en copropriété de l'ensemble immobilier puis le projet de scission conforme au décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 et du décret n° 79-405 du 21 mai 1979, pris en application de la loi du 2 janvier 1979.

Désignation générale :

Un ensemble immobilier

- sis à PARIS [75013]
20, 22, rue Nationale et 22, 22bis, passage National
- cadastré section CN numéro 27 pour 768 m²

Il comprend trois sous ensembles :

1. un sous ensemble composé d'un immeuble à l'angle des deux rues sis 20 rue Nationale et 22 bis passage National, élevé pour partie d'un sous sol, d'un rez de chaussée et de quatre étages et pour partie d'un sous sol, d'un rez de chaussée et d'un seul étage.
2. un sous ensemble comprenant un groupe de pavillons d'un étage, cours et courettes sis 22 rue Nationale
3. un sous ensemble comprenant un bâtiment sis 22 passage National, élevé d'un sous sol, d'un rez de chaussée et d'un étage

Il a été divisé en vingt cinq lots de copropriété numérotés de 1 à 25

Les quotes-parts des parties communes sont exprimées en millièmes.

Le troisième sous ensemble

- à son sous sol et son rez de chaussée rattaché au second sous ensemble,
- à son étage rattaché au premier sous ensemble

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

état actuel

L'état descriptif modificatif de division est résumé dans le tableau ci-après, établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, et à la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 et au décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

n° lot	bât.	esc.	niveau	nature	quote-part en 1000 èmes	observations
1	A	a	R-1, RdC	cave et logement	76	
2	A	a	R-1, R+1	cave et logement	50	
3	A	a	R+1	logement	24	
4	A	a	R-1, R+1	cave et logement	48	
5	A	a	R-1, R+1	cave et logement	48	
6	A	a	R-1, R+2	cave et logement	48	
7	A	a	R-1, R+2	cave et logement	56	
8	A	a	R-1, R+3	cave et logement	48	
9	A	a	R-1, R+3	cave et logement	56	
10	A	a	R-1, R+4	cave et logement	48	
11	A	a	R-1, R+4	cave et logement	56	
12	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	73	
13	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	21	
14	pavillon		RdC	logement	26	
15	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	44	
16	pavillon		RdC	logement	21	
17	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	31	
18	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	21	
19	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	26	
20	pavillon	privatif	R-1, R+1	cave et logement	31	
21	pavillon	b	R-1, R+1	cave et logement	31	
22	pavillon	b	R+1	cave et logement	31	
23	pavillon	c	R+1	logement	31	
24	pavillon	c	R+1	cave et logement	31	
25	pavillon	c	R+1	cave et logement	24	
TOTAL =					1000	

Scission de copropriété : conditions matérielles et juridiques :

CHAPITRE I PRELIMINAIRES

- a) Le syndicat des copropriétaires du sous ensemble immobilier comprenant les lots numérotés de 1 à 11 (bâtiment au 20 rue Nationale dénommé bâtiment A) souhaite sortir de la copropriété.

Cette propriété constitue un sous ensemble immobilier qui a été conçu de façon à doter ces différents éléments d'une indépendance technique et fonctionnelle.

Une partie du lot de copropriété numéro 2 se situe à l'étage de l'un des pavillons : troisième sous ensemble défini ci-dessus (désignation générale).

Pour ces trois raisons, il a été décidé de diviser l'ensemble immobilier en deux lots de volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées ci-après.

- b) Afin d'individualiser les parties ci-dessus désignées, cet ensemble immobilier est donc divisé en deux lots de volume,

- au moyen de deux lots numérotés lot de volume n° 1001 et lot de volume n° 1002, dont la désignation suit,
- définis aux plans de volumes ci-annexés, établis par Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G. à Paris, 11^e, 54 rue du faubourg du Temple.

Ces plans constituent la référence primordiale de la définition des volumes.

- Représentation plane du sous-sol
- Représentation plane du rez de chaussée
- Représentation plane étages
- Représentation volumétrique, lot de volume n° 1001
- Représentation volumétrique, lot de volume n° 1002
- Vue altimétrique et servitude.
- *Plan initial de la division en copropriété (RCP de 1950).*

CHAPITRE II DESIGNATION DES LOTS DE VOLUME

LOT DE VOLUME NUMERO MILLE UN [1001]

La propriété du volume d'une surface d'emprise totale de 171 m² figurant sous l'indication « lot de volume 1001 » et teinte bleue au plan de référence « représentation volumétrique », où il est découpé en deux parties en raison des différences d'altitudes.

La superficie et les cotes altimétriques (altitude NGF normale – IGN 1969) de chacune de ces parties sont indiquées au plan de référence « représentation volumétrique », et sont les suivantes :

- 151 m² du tréfonds au zénith.
- 20 m² de la cote altimétrique 61.21 NGF au zénith

Droits attachés à la propriété de ce volume : le droit d'y réaliser toutes constructions, installations et aménagements à usage d'habitation et commerce.

LOT DE VOLUME NUMERO MILLE DEUX [1002]

La propriété du volume d'une surface d'emprise totale de 317 m² figurant sous l'indication « lot de volume 1002 » et teinte jaune au plan de référence « représentation volumétrique », où il est découpé en deux parties en raison des différences d'altitudes.

La superficie et les cotes altimétriques (altitude NGF normale – IGN 1969) de chacune de ces parties sont indiquées au plan de référence « représentation volumétrique », et sont les suivantes :

- 597 m² du tréfonds au zénith.
- 20 m² du tréfonds à la cote altimétrique 61.21 NGF.

Droits attachés à la propriété de ce volume : le droit d'y réaliser toutes constructions, installations et aménagements à usage d'habitation.

CHAPITRE III TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour les besoins de la publicité foncière, les lots ci-dessus désignés sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous.

tableau récapitulatif de l'état descriptif de division en volumes						
lots de volume	désignation	consistance	superficie en m²	niveau inférieur	niveau supérieur	teinte
1001	habitation	tous	151	tréfonds	zénith	bleue
	commerce	niveaux	20	61.21 NGF	zénith	
	TOTAL =		171			
1002	habitation	tous	597	tréfonds	zénith	jaune
		niveaux	20	tréfonds	61.21 NGF	
	TOTAL =		617			

Référence altimétrique : système IGN 1969, altitudes normales

CHAPITRE IV CONDITIONS ACCESSOIRES

1°) Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie :

Chacun des propriétaires de lot de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son lot de volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un lot de volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre lot de volume.

Dans les rapports entre propriétaires de lot de volume et de leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction, sans égard à leur distribution intérieure ou leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le lot de volume qui lui appartient, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra aussi soumettre librement ou maintenir son lot de volume au régime de la copropriété. Le tout sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres lots de volume, sauf à maintenir et respecter les conditions et servitudes résultant des présentes.

2°) Ouvrages :

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est ici précisé que les constructions, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de lot à l'intérieur du volume le constituant, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation.

Le tout avec obligation de respecter

- les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de lots résultant notamment des documents susvisés et des présentes,
- et d'une manière générale l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Propriété des ouvrages :

a) dalle : la dalle séparative des deux lots est propriété du lot du dessus.
Il est précisé que le propriétaire du lot du dessous pourra fixer ou encastrier dans la dalle du dessus tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative ; et ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou des murs séparatifs, ni entraîner aucune détérioration.

b) structures porteuses :

Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un lot pour soutenir les dalles et ouvrages reposant dessus appartiendront au propriétaire de ce lot, lequel devra assurer leur entretien à ses frais exclusifs.

c) murs séparatifs :

Les murs et cloisons séparant deux lots construits seront mitoyens et les frais d'entretien et de réparation de ces murs seront supportés par moitié chacun, par les propriétaires de ces lots, à l'exception de ceux de la couche pelliculaire se trouvant à l'intérieur de leurs lots respectifs, lesquels frais incomberont au propriétaire intéressé par la couche.

Exception à cette règle : le bâtiment A et le pavillon lot n° 12 sont accolés mais disposent chacun de leur propre mur privatif.

Les murs ou parties de murs séparant un volume non bâti d'un volume bâti appartiendront au propriétaire du lot bâti.

d) Ravalement des façades :

- Les deux façades du troisième sous ensemble : le ravalement de la façade sur rue et celui de la façade sur cour
 - Sera l'objet d'une décision commune,
 - Le choix de l'entreprise retenue un choix commun,
 - Le coût du ravalement sera partagé par moitié.
- Les autres façades du lot de volume numéro 1001 qui longent le lot de volume numéro 1002 :
 - l'assemblée des copropriétaires du lot de volume n° 1001 décidera de l'opportunité du ravalement.
 - Les propriétaires des deux lots de volume mettront de concert en place l'organisation du droit de tour d'échelle (notamment état de des cours avant travaux, durée de pose de l'échafaudage, éventuelles pénalités de retard, état des lieux en fin de travaux).

e) Affouillement, surélévation :

Sauf convention ultérieure contraire, la constructibilité résiduelle attachée au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier se répartira au prorata des surfaces d'emprise totale respective de chacun des deux lots de volume.

Le droit d'affouillement, lié au tréfonds de la parcelle se répartira entre les deux lots de volume, à l'aplomb de leur infrastructure respective.

Le droit de surélévation se répartira entre les deux lots de volume, à l'aplomb de leur emprise zénithale respective.

CHAPITRE V SERVITUDES

D'une manière générale, tous les lots de volume et les constructions existantes ou appelées à être édifiées, sont grevés, réciproquement ou unilatéralement, à titre réel et perpétuel, de toutes les servitudes et charges réelles nécessaires à la réalisation des équipements et des constructions existantes ou à réaliser, à leur utilisation ultérieure et à leur reconstruction éventuelle.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des lots de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces lots, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans aucune indemnité quelconque.

Les ouvrages qui supporteront de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui.

Les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, de l'utilisation ou de toute modification des ouvrages.

D'une manière générale, le propriétaire d'un lot de volume ne pourra apporter aucune atteinte à la solidité des dalles. Les propriétaires mitoyens seront responsables des dégâts causés aux propriétaires voisins dans les termes du droit commun.

Servitude particulière :

Le lot de volume numéro 1002 est grevé au profit du lot de volume numéro 1001 d'une servitude de cour commune (zone non aedificandi) et d'une servitude de vue qui s'exerceront sur la cour représentée sur le plan « servitude » sous teinte verte.

- délimité par le périmètre dénommé a-b-c-d-e-f-a
- sur une emprise de 20 m².

CHAPITRE VI ASSURANCES

Chacun des propriétaires des lots de volume du présent état descriptif devra assurer sa responsabilité civile à l'égard du propriétaire des autres lots et de toute tierce personne.

En outre, le propriétaire d'un lot de volume devra souscrire une police d'assurance multirisque garantissant entre autres les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, notamment en ce qui concerne les ouvrages, les dalles et leurs structures porteuses.

Ces obligations s'étendront aux propriétaires successifs de chacun des lots et à leurs cessionnaires éventuels.

CHAPITRE VII ENTRETIEN – REPARATIONS - RECONSTRUCTION

Obligation générale d'entretien et réparation :

Outre ce qui est dit au chapitre IV paragraphe 2 « propriété des ouvrages », chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

Ouvrages et équipements d'intérêt collectif :

Il n'existe aucun élément d'intérêt collectif.

Travaux – Modifications – Reconstruction :

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable de l'autre propriétaire. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle d'un architecte d.p.l.g. dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à l'autre propriétaire, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ce propriétaire.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à l'autre propriétaire, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

L'ensemble des travaux d'améliorations, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant :

- les limites des lots de volume dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus,
- l'aspect extérieur et l'harmonie architecturale, qui concernent notamment l'aspect des façades,
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur,
- les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Mandat d'intérêt commun :

Le droit de construire [et par conséquent de modifier ou de reconstruire] attaché à chacun des lots de volume aura le statut suivant :

- a) dans la relation entre les propriétaires de ces lots [et de tous titulaires de droits réels, et avec tous les droits personnels ou contractuels qui peuvent être attachés], les droits appartiendront à chacun d'eux, divisément, sans exclusion.
- b) Dans la relation aux tiers et notamment vis-à-vis des autorités publiques, pour les demandes ou déclarations nécessaires à la construction, la reconstruction ou la modification, quant à l'objet et au volume de ces droits de construire, ils forment un tout.
Pour cette raison, l'adhésion aux dispositions du présent acte, qu'entraînera toute mutation et que devra reprendre tout acte concerné, constituera notamment une

constitution de mandat irrévocable par l'ensemble des propriétaires à chacun d'eux [ou titulaires individualisés, comme il est dit au a] , du droit de construire, et en cas de démembrement du droit de propriété de demander tout permis ou autorisations nécessaires et faire toute déclaration nécessaire sur la base des droits de construire définis comme communs vis-à-vis des autorités publiques à l'ensemble objet du présent acte.

Entre les intéressés, ce mandat est établi dans la limite [volume du droit de construire, surfaces à construire ou à modifier, emprises au sol] des droits de propriété de chaque intéressé respectivement.

Cet ensemble de mandats est conçu comme irrévocable tant que subsistera l'organisation constituée par le présent acte.

Scission de copropriété : conditions financières :

Il s'agit des incidences financières inhérentes à la scission : frais de partage des biens communs, frais d'étude et d'établissement des actes notariés et des autres dépenses engagées pour l'opération.

La totalité de ces frais sera prise en charge par le propriétaire du lot de volume n° 1001.

Élaboration des nouveaux états descriptifs de division en copropriété

La scission entraînant la substitution, à la copropriété d'origine, de deux nouvelles copropriétés séparées, celles-ci doivent être dotées chacune de leur propre état descriptif de division.

Les quotes-parts des parties communes (dites usuellement de copropriété) du lot de volume n° 1001 désormais exprimées en cinq-cent-cinquante-huitièmes, respectent les proportions exprimées dans l'état descriptif initial.

Les clefs de répartition des charges respectent également les proportions exprimées dans l'état descriptif initial.

Les quotes-parts des parties communes (dites usuellement de copropriété) du lot de volume n° 1002 désormais exprimées en quatre-cent-quarante-deuxièmes, respectent les proportions exprimées dans l'état descriptif initial.

Les clefs de répartition des charges respectent également les proportions exprimées dans l'état descriptif initial.

Les clefs de répartition restant inchangées, la scission de copropriété n'aura pas pour effet d'augmenter les charges de copropriété pour chaque copropriétaire.

État descriptif de division en copropriété du lot de volume 1001

L'assemblée des copropriétaires du lot de volume n° 1001

- sis au 20, rue Nationale à Paris (75013)
- reposant sur la parcelle cadastrée section CN numéro 27

souhaite maintenant procéder à l'actualisation de l'état descriptif de division en copropriété.

Il est ici rappelé que sur la parcelle et volume ci-dessus désignés reposent onze lots de copropriété numérotés de 1 à 11 et désormais numérotés de 101 à 111, conformément aux règles de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

suite à la scission de copropriété

L'état descriptif modificatif de division est résumé dans les tableaux ci-après, établis conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, et à la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 et au décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

n° du lot	bâtiment	esc.	niveau	nature	quote-part de copropriété en 558 èmes	observations
<i>Immeuble cadastré CN 27 lot de volume n° 1001</i>						
<i>au 20 rue de Nationale à PARIS (75013)</i>						
101	unique	unique	R-1, RdC	cave et logement	76	ancien lot 1
102	unique	unique	R-1, R+1	cave et logement	50	2
103	unique	unique	R+1	logement	24	3
104	unique	unique	R-1, R+1	cave et logement	48	ancien lot 4
105	unique	unique	R-1, R+1	cave et logement	48	5
106	unique	unique	R-1, R+2	cave et logement	48	ancien lot 6
107	unique	unique	R-1, R+2	cave et logement	56	7
108	unique	unique	R-1, R+3	cave et logement	48	ancien lot 8
109	unique	unique	R-1, R+3	cave et logement	56	9
110	unique	unique	R-1, R+4	cave et logement	48	ancien lot 10
111	unique	unique	R-1, R+4	cave et logement	56	ancien lot 11
TOTAL =					558	

État descriptif de division en copropriété du lot de volume 1002

L'assemblée des copropriétaires du lot de volume n° 1002

- sis au 22, rue Nationale à Paris (75013)
- reposant sur la parcelle cadastrée section CN numéro 27

souhaite maintenant procéder à l'actualisation de l'état descriptif de division en copropriété.

Il est ici rappelé que sur la parcelle et volume ci-dessus désignés reposent quatorze lots de copropriété numérotés de 12 à 25 et désormais numérotés de 201 à 214 conformément aux règles de la publicité foncière.

n° du lot	bâtiment	esc.	niveau	nature	quote-part de copropriété en 442 èmes	observations	
<i>Immeuble cadastré CN 27 lot de volume n°1002</i>							
<i>au 22 rue de Nationale à PARIS (75013)</i>							
201	pavillon	privatif	R-1, RdC	cave et logement	73	ancien lot 12	
202	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	21	ancien lot 13	
203	pavillon		RdC	logement	26	ancien lot 14	
204	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	44	ancien lot 15	
205	pavillon		RdC	logement	21	ancien lot 16	
206	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	31	ancien lot 17	
207	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	21	ancien lot 18	
208	pavillon		R-1, RdC	cave et logement	26	ancien lot 19	
209	pavillon		R-1, R+1	cave et logement	31	ancien lot 20	
210	pavillon		a	R-1, R+1	cave et logement	31	ancien lot 21
211	pavillon		a	R+1	cave et logement	31	ancien lot 22
212	pavillon		b	R+1	logement	31	ancien lot 23
213	pavillon		b	R+1	cave et logement	31	ancien lot 24
214	pavillon		b	R+1	cave et logement	24	ancien lot 25
TOTAL =					442		

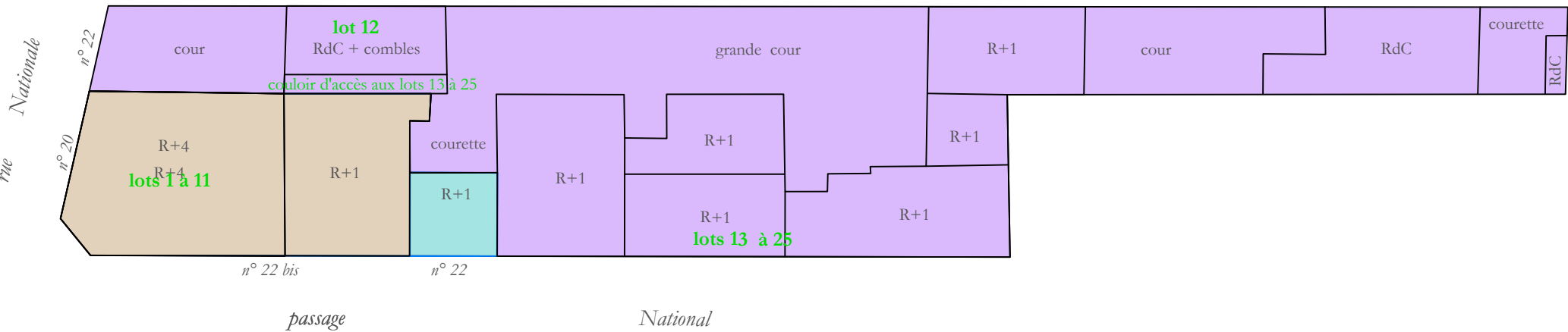
Le 22 novembre 2021

54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS tél : 09 71 41 38 59
radigois . geometre . expert @ wanadoo . fr

Titulaire du diplôme d'expertise judiciaire, université d'Avignon et des pays du Vaucluse.
Conférencier à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette.
Consultant externe à la Chambre des Propriétaires du Grand Paris – U.N.P.I.
Membre du conseil d'administration, en charge des relations extérieures,
de la compagnie des commissaires enquêteurs de la région Île de France.

PARIS (75016) - cadastre : CN n° 27 pour 768 m² -
20 et 22, rue Nationale et 22 et 22 bis, passage National

Plan de division en lots de copropriété (RCP 1950).



-  Ensemble de pavillons au 22 rue Nationale.
-  Bâtiment au 20 rue Nationale.
-  Partie de l'ensemble de pavillons du 22 rue Nationale au sous sol et au rez de chaussée et partie du bâtiment du 20 rue Nationale au premier étage.

Le 16 novembre 2021

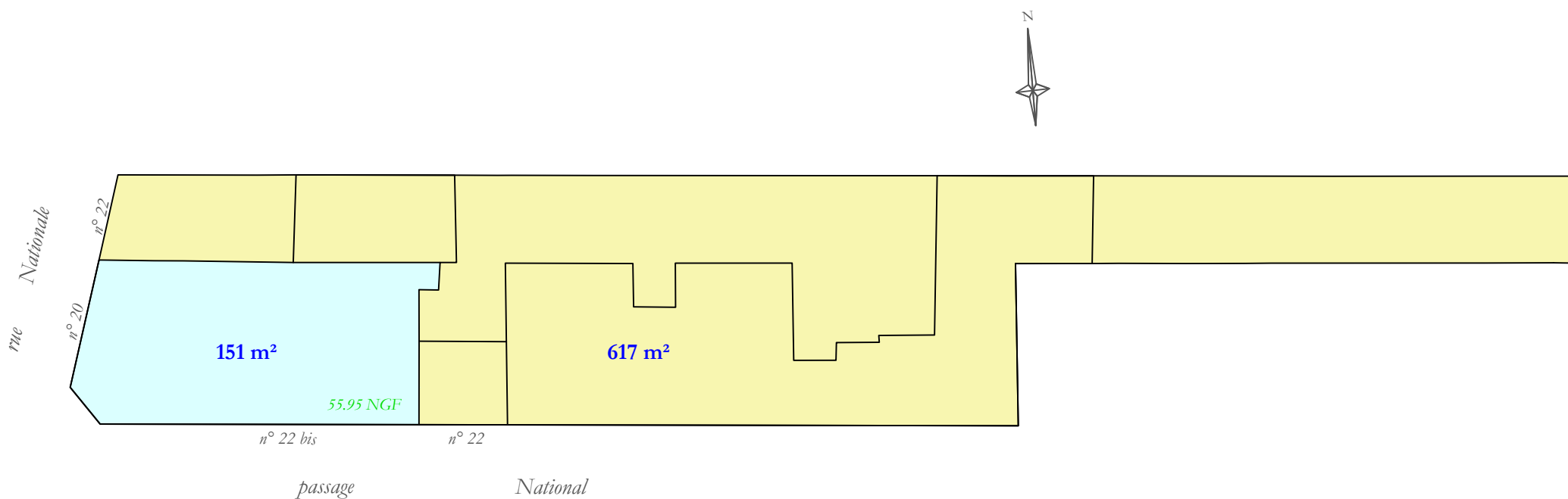


Dossier 210210 Echelle du 1 / 300.
Altitudes normales : IGN 1969
Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS
09 71 41 38 59 contact@cabinetradigois.fr



PARIS (75016) - cadastre : CN n° 27 pour 768 m² -
20 et 22, rue Nationale et 22 et 22 bis, passage National

Représentation plane : Sous - sol



lot de volume n° 1001 lot de volume n° 1002

Le 16 novembre 2021

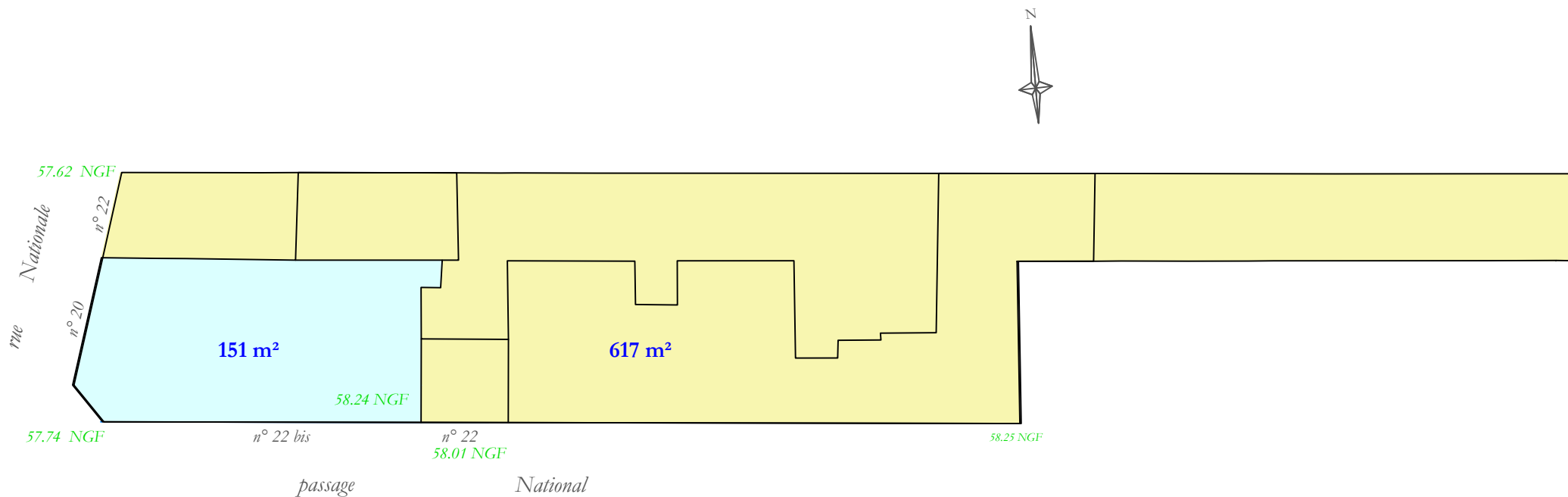


Dossier 210210 Echelle du 1 / 300.
Altitudes normales : IGN 1969
Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS
09 71 41 38 59 contact@cabinetradigois.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

PARIS (75016) - cadastre : CN n° 27 pour 768 m² -
20 et 22, rue Nationale et 22 et 22 bis, passage National

Représentation plane : Rez de chaussée



 lot de volume n° 1001  lot de volume n° 1002

Le 16 novembre 2021

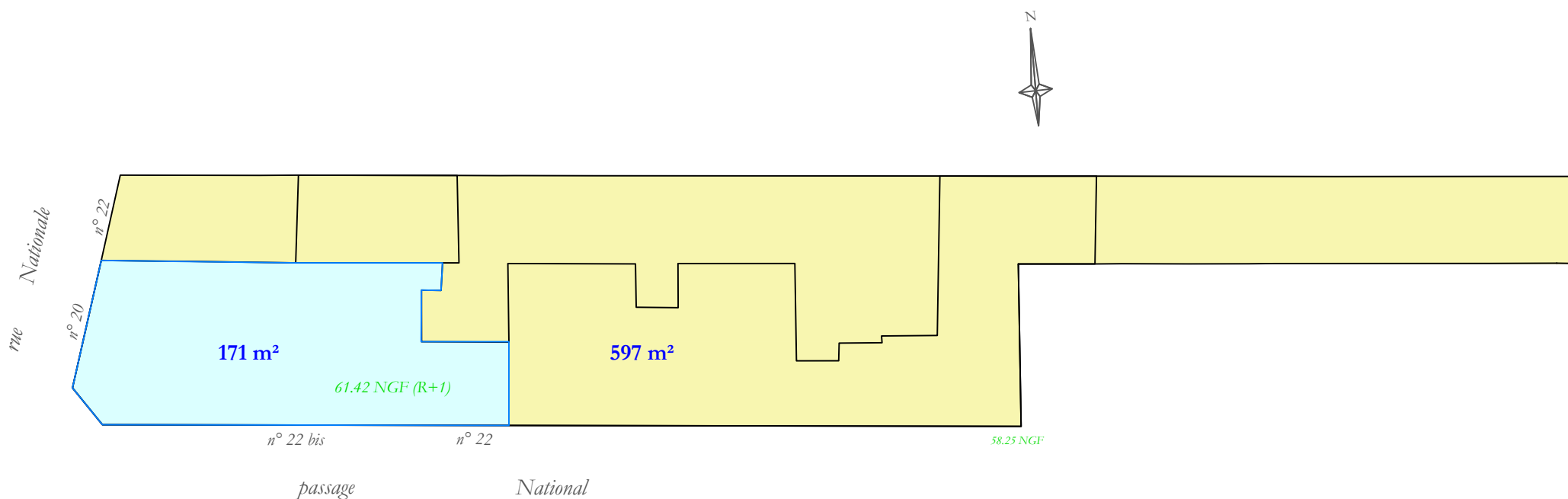


Dossier 210210 Echelle du 1 / 300.
Altitudes normales : IGN 1969
Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS
09 71 41 38 59 contact@cabinetradigois.fr


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

PARIS (75016) - cadastre : CN n° 27 pour 768 m² -
20 et 22, rue Nationale et 22 et 22 bis, passage National

Représentation plane : Etages



lot de volume n° 1001 lot de volume n° 1002

Le 16 novembre 2021

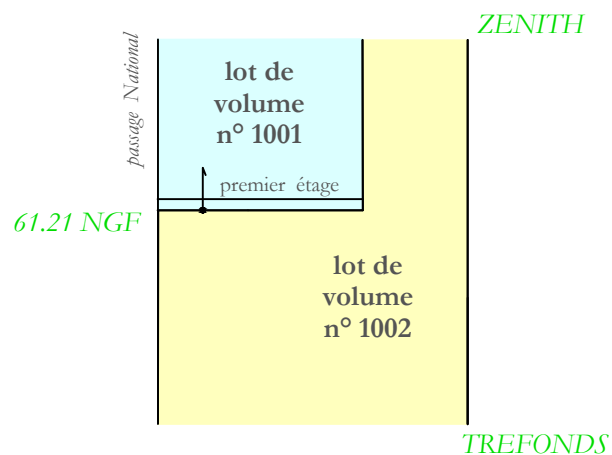


Dossier 210210 Echelle du 1 / 300.
Altitudes normales : IGN 1969
Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS
09 71 41 38 59 contact@cabinetradigois.fr

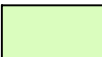
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

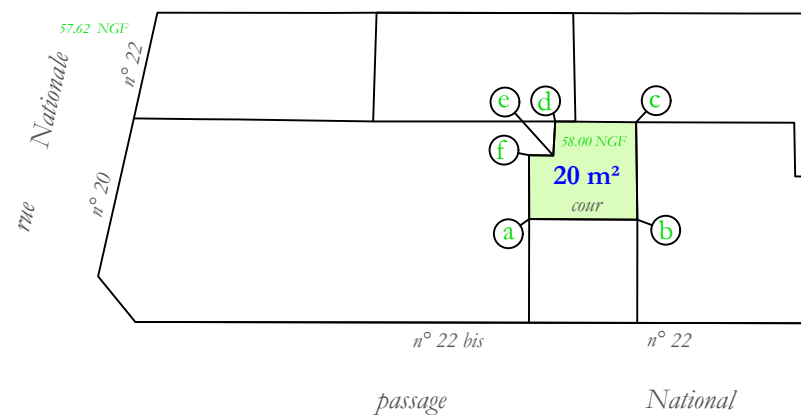
PARIS (75016) - cadastre : CN n° 27 pour 768 m² -
20 et 22, rue Nationale et 22 et 22 bis, passage National

Vue altimétrique A - A



Servitude (plan du rez de chaussée)

 Servitude de cour commune ; a-b-c-d-e-f-a : zone non aedificandi de 20 m².
Fonds servant lot de volume n° 1002 ; fonds dominant : lot de volume n° 1001.



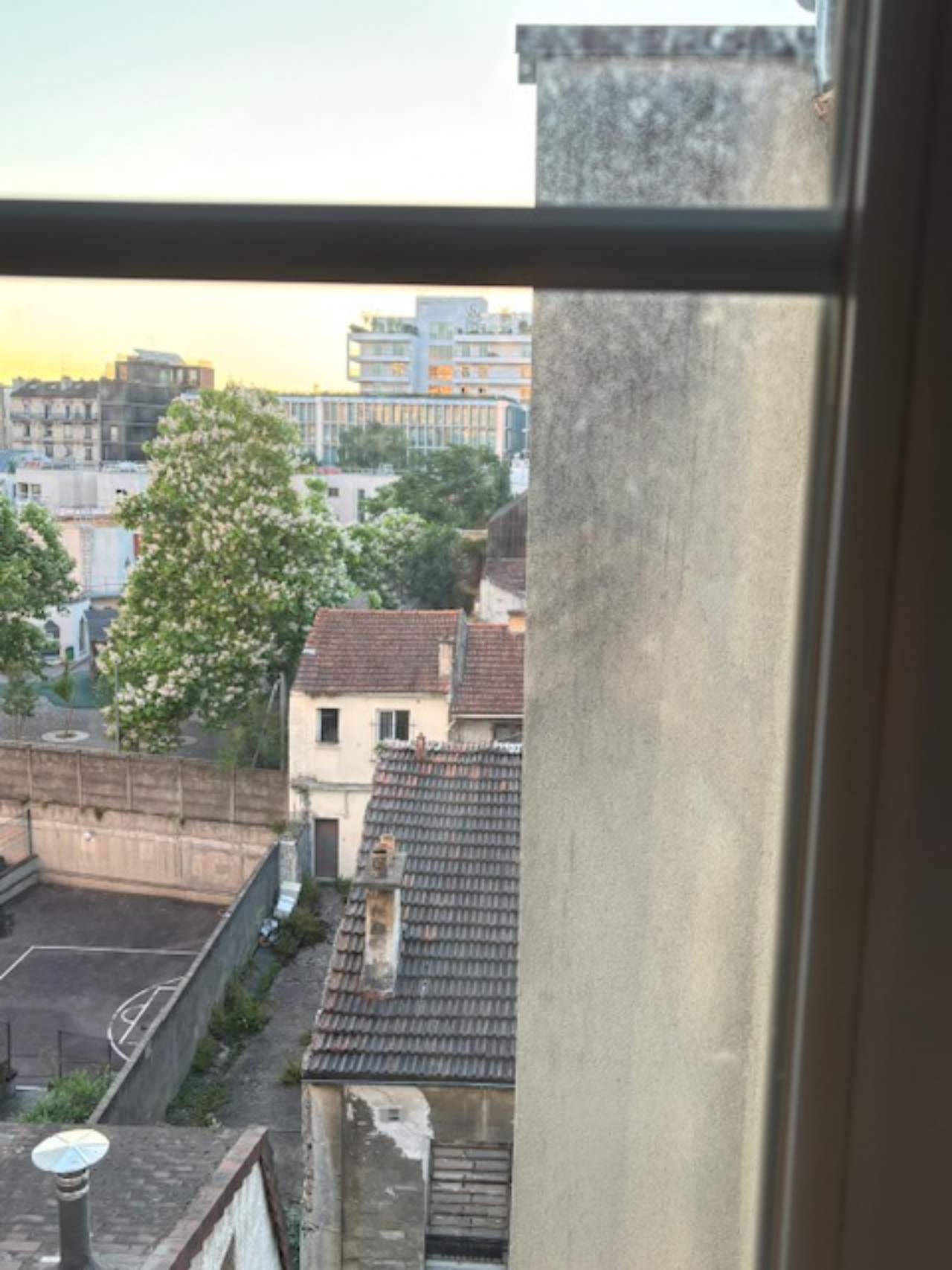
Le 16 novembre 2021



Dossier 210210 Echelle du 1 / 300.
Altitudes normales : IGN 1969
Gérard Radigois, géomètre expert D.P.L.G.
54, rue du faubourg du Temple 75011 PARIS
09 71 41 38 59 contact@cabinetradigois.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR







Zimbra

aleixs@free.fr

RE: SDC 20/22 NATIONALE PARIS 13 - DEMANDE DE RENDEZ-VOUS

De : Audrey Vukonic <audrey.vukonic@paris.fr>

jeu., 23 févr. 2023 08:31

Objet : RE: SDC 20/22 NATIONALE PARIS 13 - DEMANDE DE RENDEZ-VOUS 9 pièces jointes**À :** Hélène RAMAIN <h.ramain@jcadb.org>, Damien Carriere <Damien.Carriere@paris.fr>**Cc :** aleixs@free.fr, Dominique Debitus <ddebitus@gmail.com>, LE BOZEC Clémence <C.LE-BOZEC@soreqa.fr>, Damien Carriere <Damien.Carriere@paris.fr>, Matthieu Gazin <Matthieu.Gazin@paris.fr>, Michael Guedj <Michael.Guedj@paris.fr>, Julie Robilliard <julie.robilliard@paris.fr>

Madame,

Je reviens vers vous concernant votre demande du 21 décembre 2022, pour lequel il me semble que vous n'avez pas eu de réponse. Aussi, je vous remercie pour votre patience.

Avant de fixer une visite de contrôle, nous avons besoin de l'intégralité des justificatifs de travaux pour l'ensemble immobilier du 2à/22 rue Nationale, à savoir factures, rapports techniques notamment structure de la cour, attestation de conformité des installations électriques remises par le Consuel (ou rapport de vérification des installations électriques remises par un bureau de contrôle technique).

J'attire votre attention sur le fait que l'arrêté vise les parties communes générales de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire le numéro 20, le numéro 22 et la cour commune. L'intégralité des travaux doit donc être réalisée, sauf à justifier une scission entre les copropriétés, ainsi qu'une indépendance au niveau des équipements (je pense en particulier au collecteur de la cour qui est commun aux deux copropriétés).

Cordialement,

**Audrey VUKONIC**

Responsable du pôle expertise

Direction du Logement et de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat

Bureau de coordination de lutte contre l'habitat indigne

103, avenue de France • 75013 Paris



De : Hélène RAMAIN <h.ramain@jcadb.org>
Envoyé : mercredi 21 décembre 2022 11:33
À : Vukonic, Audrey <audrey.vukonic@paris.fr>; Carriere, Damien <Damien.Carriere@paris.fr>
Cc : aleixs@free.fr; Dominique Debitus <ddebitus@gmail.com>; LE BOZEC Clémence <C.LE-BOZEC@soreqa.fr>
Objet : SDC 20/22 NATIONALE PARIS 13 - DEMANDE DE RENDEZ-VOUS

* CE MESSAGE A ETE EMIS PAR UN EXPEDITEUR EXTERNE *

PRENEZ GARDE AUX LIENS ET AUX PIECES JOINTES. **NE FOURNISSEZ JAMAIS VOTRE MOT DE PASSE DE CONNEXION VILLE DE PARIS.**

Madame, Monsieur,

Agissant en qualité de syndic de l'immeuble cité en référence, nous prenons attache auprès de vos services afin qu'un rendez-vous soit fixé sur place pour que vous constatiez les travaux réalisés et que vous puissiez prendre les mesures nécessaires dans le but de lever l'arrêté de l'insalubrité qui pèse sur la copropriété.

Je vous remercie de bien vouloir nous communiquer plusieurs dates que nous puissions voir les disponibilités du conseil syndical qui nous lit en copie.

Bien à vous,

Hélène RAMAIN
☐ 01.44.75.77.40

JEAN CHARPENTIER S.A.
Agence Faidherbe
31, rue de Montreuil
75011 - PARIS
jeancharpentier.com

[Syndic](#) - [Gérance](#) - [Locations](#) - [Ventes](#)

De : LE BOZEC Clémence <C.LE-BOZEC@soreqa.fr>
Envoyé : lundi 7 novembre 2022 17:15
À : Hélène RAMAIN <h.ramain@jcadb.org>
Cc : aleixs@free.fr; Dominique Debitus <ddebitus@gmail.com>
Objet : RE: SDC 20/22 NATIONALE - INSALUBRITE

Bonjour Mme Romain,

Comme convenu, voici les coordonnées des interlocuteurs du STH à contacter pour solliciter un point et une visite afin de demander la levée de l'arrêté :

audrey.vukonic@paris.fr et Damien.Carriere@paris.fr

N'hésitez pas à me garder en copie afin que je puisse appuyer votre demande et suivre les avancées. Pour information s'il restait des travaux à réaliser sur le 20 rue Nationale dans le cadre de la levée de l'arrêté, la copropriété pourra solliciter des subventions publiques dans le cadre de l'OAHD. Auquel cas je serai chargée de monter les dossiers de subvention.

Bien cordialement,



Clémence LE BOZEC

Cheffe de projet

Soreqa - Service appui à la réhabilitation privée

8 boulevard d'Indochine / 75019 Paris
/ 07 60 06 62 32

www.soreqa.fr



De : LE BOZEC Clémence

Envoyé : jeudi 27 octobre 2022 15:47

À : Hélène RAMAIN <h.ramain@jcadb.org>; BOURSIEZ Camille
<C.BOURSIEZ@soreqa.fr>

Cc : aleixs@free.fr; Dominique Debitus <ddebitus@gmail.com>

Objet : RE: SDC 20/22 NATIONALE - INSALUBRITE

Bonjour Mme Romain,

Etant donné qu'une partie des travaux de levée de l'arrêté ont été réalisés au 20 Nationale (selon ce que vous nous avez indiqué lors de notre dernière réunion), il convient de prendre contact avec le Service Technique de l'Habitat de la ville. Ils vous demanderont les factures des travaux réalisés et probablement une visite pour vous indiquer les prescriptions qui resteraient d'actualité.

Je me fais confirmer les interlocuteurs auprès du STH dans votre situation et reviens vers vous avec les coordonnées.

Par ailleurs pour rappel, une partie des prescriptions de l'arrêté en vigueur s'appliquant aux lots destinés à l'appropriation publique, il sera nécessaire d'acter la scission de la copropriété pour permettre la levée de l'arrêté pour les lots du 20 rue Nationale. En effet pour l'instant l'arrêté porte sur l'ensemble des parties communes du 20/22 Nationale.

Restant disponible,

Bien cordialement,



Clémence LE BOZEC

Cheffe de projet

Soreqa - Service appui à la réhabilitation privée

8 boulevard d'Indochine / 75019 Paris
/ 07 60 06 62 32

www.soreqa.fr



De : Hélène RAMAIN <h.ramain@jcadb.org>

Envoyé : mercredi 26 octobre 2022 17:24

À : BOURSIEZ Camille <C.BOURSIEZ@soreqa.fr>; LE BOZEC Clémence <C.LE-BOZEC@soreqa.fr>

Cc : aleixs@free.fr; Dominique Debitus <ddebitus@gmail.com>

Objet : SDC 20/22 NATIONALE - INSALUBRITE

Mesdames,

Je vous remercie de bien vouloir me rappeler les éléments qui vous sont nécessaires pour lever l'insalubrité dont l'immeuble a été frappé.

Dans l'attente de votre retour.

Bien à vous,

Hélène RAMAIN

☐ 01.44.75.77.42

JEAN CHARPENTIER S.A.

Agence Faïdherbe
31, rue de Montreuil
75011 - PARIS

jeancharpentier.com

[Syndic](#) - [Gérance](#) - [Locations](#) - [Ventes](#)



image004.png

7 ko



image005.png
678 O



image007.png
468 O



image008.png
738 O



image009.png
603 O

image010.jpg
435 O

image011.jpg
336 O



image012.jpg
3 ko



image013.jpg
918 O

CONTRIBUTION DE MONSIEUR ROY

Le présent rédacteur est membre du conseil syndical et possède le lot 11 depuis décembre 2015. Il entend en préambule attirer l'attention que s'il juge nécessaire de résorber l'habitat dégradé et/ou indigne, pour autant exproprier des citoyens et priver de lumières d'autres citoyen.ne.s pour améliorer une situation revient à déshabiller Pierre pour habiller Paul. Plusieurs points sont présentés ci-dessous. Nous croyons en la vertu du débat public, aussi nous espérons que Mme l'enquêtrice saura écouter la contradiction que nous apportons au récit orienté de la Soreqa.

1. Contrairement à ce qui est indiqué page 8, le syndicat secondaire du 20 rue Nationale a bien effectué des travaux : réfection de la colonne montante d'eau, de l'électricité de la cage d'escalier, mais aussi des peintures (incluant la résorption des peintures au plomb) de la cage d'escalier et du hall, ainsi que la réparation du collecteur et le repavage de la cour du mitoyenne avec le pavillon. Il est donc inexact d'écrire « Toutefois, cette levée n'est toujours pas intervenue à ce jour, puisque les travaux n'ont pas été effectués ». Comme l'indique le mail reçu de la Mairie de Paris (pièce 1), malgré le très bon état général des parties communes des lots 1 à 12, l'insalubrité ne peut être levée car elle doit être levée sur toute la copropriété. Les lots pour lesquels une expropriation est demandée seront donc rachetés à un prix largement inférieur à leur valeur réelle, par le truchement de cette insalubrité artificielle.

2. Contrairement à ce qui est indiqué page 8, de 2016 à 2022 il n'y a pas eu de syndic bénévole pour l'ensemble de la copropriété. En 2000, une assemblée générale acte de la « dissolution du syndicat principal du 20/22 rue Nationale (...) au profit des deux syndicats du 20 et du 22 et de Mme Laffy (pavillon, ndr) à ce jour » (pièce 2, page 4). Le syndic de copropriété professionnel pour le 20 rue Nationale fut Foncia, puis Jean Charpentier. La gestion a toujours été bien tenue et la copropriété a pu ainsi faire face aux demandes de la Ville de Paris concernant le soutènement des caves et le ravalement en 2013/2015. Le syndic bénévole est donc celui du syndicat secondaire du 22 rue Nationale. A ce sujet, notons que la ville de Paris était donc capable de parler avec le n°20 et de ne pas savoir ce qui se passait au 22, laissant ainsi la situation se détériorer...

3. Le 20 rue Nationale n'a jamais été aidé par la Soreqa ni aucune agence pour effectuer les travaux d'amélioration de l'habitat, nos demandes étant restées lettre morte ou verbalement conditionnées au fait de voter une scission excluant de fait les lots 1 à 3 de notre copropriété, ce que nous avons refusé par solidarité.

4. Comment la Soreqa peut-elle écrire page 9 que « la majorité des habitants ne paient pas leur charge » alors qu'elle est propriétaire de presque tous les lots du 22 rue nationale ? Comment peut-elle dire que Eau de Paris est débiteur alors que nous avons justement réglé une facture qui ne nous était pas parvenue, facture que nous avons d'ailleurs renégocié en raison d'un surcoût lié à une fuite (pièce 3). La Soreqa entend-elle indiquer que le 22 serait mal géré, alors qu'elle en est propriétaire ?

5. Comment la Soreqa peut-elle assurer que les lots 1 à 3 « présentent, de manière générale, de nombreux problèmes d'humidité liés aux infiltrations récurrentes d'eau potable et usées dues au défaut d'étanchéité des installations sanitaires et de leurs abords. Une

rapide visite de ces trois lots, que je connais en tant que membre du conseil syndical, permet de voir que ce n'est absolument pas le cas. Sagirait-il de justifier de façon pernicieuse la démolition de ces lots après en avoir exproprié leurs propriétaires ? Ceci serait alors particulièrement moralement malhonnête.

6. La Soreqa semble ignorer que nous sommes dans le périmètre d'un monument historique. Qu'en est-il de l'avis de l'architecte des bâtiments de France ? Elle ne précise pas non plus que le passage Nationale est également en partie classé.

7. La Soreqa n'indique pas que pour mener les travaux, il lui faudra abattre les arbres du passage, lesquels apportent l'été un ombrage apprécié dans ce quartier très minéral.

8. Contrairement à ce qui est indiqué page 11 de la notice, les propriétaires des lots 1, 2 et 3 font partie du syndicat secondaire du n.20 rue Nationale, leurs appartements font partie d'un immeuble qui n'est absolument pas situé au 22 bis passage nationale mais bien au 20 rue Nationale, les actes notariés et le cadastre en font foi. Ils ont à ce titre contribué financièrement au soutènement des caves, au ravalement de la façade, aux travaux de rénovation d'électricité, de plomberie, du collecteur. Leurs appartements sont salubres. L'immeuble R+1 dans lequel ils vivent également. Attendu que le groupe d'immeuble du n.20 R+4/R+1 est salubre, et ne se trouve en insalubrité (remédiable) que par le truchement de l'insalubrité (remédiable) du n.22, pourquoi les exproprier ?

9. L'enquête ne fait pas apparaître qu'après avoir exproprié trois lots du 20 rue Nationale, une dégradation des conditions d'habitat aura irrémédiablement lieu pour quatre appartements. En effet, en venant accoler le nouvel immeuble contre l'immeuble r+4 et le pavillon, ces appartements se retrouveront avec une fenêtre donnant désormais sur un mur, les privant de luminosité et d'aération, et provoquant sans aucun doute une baisse de la valeur du bien, et un manque d'ensoleillement (pièce 4, photo permettant de se représenter ce que la construction d'un immeuble à ras de l'immeuble actuel provoquera comme perte de vue et d'ensoleillement, les fenêtres étant pleines)

10. La Soreqa ne présente aucune étude concernant la destruction de l'immeuble R+1 du 20 rue Nationale et les incidences que cette destruction pourrait avoir sur la structure du R+4 du 20 rue Nationale. Les études de structure dont parle la Soreqa page 16 dans l'enquête publique ne sont pas communiquées. Existent-elles ? De l'aveu même de l'enquête publique, elles seront menées plus tard (page 21). Il est tout de même étonnant de dire que l'on va détruire un immeuble sans savoir si cela est faisable, surtout lorsque cette destruction implique l'expropriation de citoyens qui n'ont pour tout que d'habiter un logement qui se situe là où on voudrait construire un logement.

11. Nous tenons à rappeler que la numérotation « 20 bis passage nationale » nous semble abusive, les actes cadastraux et notariaux que nous avons pu consulter n'utilisant que l'adresse « 20 rue Nationale ». Cela serait-il un moyen de permettre de dissocier les lots 1 à 3 du syndicat secondaire du 20 rue Nationale, afin d'essayer de mieux justifier encore leur expropriation et leur démolition ?

12. Concernant le projet de scission mené par notre syndicat secondaire du 20 rue Nationale, il est faux de dire que nous l'avons mené sans concertation (page 14): voté en

Assemblée Générale, la Soreqa en a obtenu copie comme tous les autres copropriétaires, et n'a pas cherché à intervenir dans la discussion. En outre, il est une nouvelle fois pernicieux de laisser entendre que seul son projet permet de sortir de l'insalubrité : celle-ci est remédiable sur tous les bâtis. Plaise à la Soreqa de trouver une solution qui empêche d'exproprier les résidents du 20 rue Nationale, tout en assurant la résorption de cet habitat dégradé au profit d'un passage qui restera intégralement témoin du passé agricole du quartier.

13. Il est étonnant de lire que la Soreqa a d'ores et déjà, et avant tout résultat de l'enquête, effectué un accord avec les propriétaires du lot 12, permettant de venir accoler contre ce pavillon la future construction escomptée. L'enquête publique est-elle un « comité théodule » pour elle ?

Eric AZOULAY

Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Ancien membre du Conseil de l'Immobilier de l'Etat
Droit Immobilier
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence
ericazoulay@fedarc.com

Philippe ROLLAND

Droit du Travail
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence
philipperolland@fedarc.com

Katy CISSÉ

katycisse@fedarc.com

Mélodie PANUICZKA

Master 2 Droit Privé Général
melodiepanuiczka@fedarc.com



Fedarc
AVOCATS

Société d'Avocats Inter-Barreaux
Val d'Oise – Paris – Haute-Loire

Jonathan CARON

Master 2 Droits de l'Homme et Droit Humanitaire
DU Conseil et Contentieux de la Fonction Publique
jonathancaron@fedarc.com

Axel CALVET

Master 2 Droit Pénal de l'Entreprise
axelcalvet@fedarc.com

Juliette MOREAU

Master 2 Droit Privé et Sciences Criminelles

Cathy ALPHONSE

Master 1 Droit public

Maxime BETAMONA

Master 1 Droit privé

Affaire : SDC DU 20 RUE NATIONALE

N/Réf. : EA/JC N° 20201857

V/Réf. :

Par e-mail : dup20-22ruenationale@mail.registre-numerique.fr

ENQUETE PUBLIQUE 20 – 22 rue nationale
MAIRIE du 13ème arrondissement
1, Place d'Italie
75013 PARIS 13E ARRONDISSEMENT

Pontoise, le 27 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

j'interviens en qualité de conseil du syndicat des copropriétaires du 20 – 22 rue nationale.

L'article L 1 du code de l'expropriation dispose :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

En l'espèce, la SOREQA justifie l'expropriation par la persistance de l'insalubrité remédiable des logements et des parties communes constatées par arrêtés en date du 20 décembre 2016.

Manifestement, la SOREQA présente à un dossier tronqué éludant une large partie des diligences effectuées par la copropriété et, particulièrement, par le syndicat secondaire du 20 rue Nationale.

Une telle carence est d'autant plus surprenante que la SOREQA est parfaitement informée de la situation dans la mesure où elle est d'ores et déjà propriétaire de certains lots et donc participe aux différentes assemblées générales !

Particulièrement, si, dans sa présentation, elle fait une distinction entre le syndicat secondaire regroupant le n°1 à 12, des copropriétaires des lots 13 à 25, elle ne mentionne curieusement pas l'état d'avancement de la procédure de scission.

Cette scission est déjà ancienne puisque le syndicat secondaire a été créé lors de l'AG du 04 janvier 2000 (Pièce n°1).

CABINET CRÉÉ EN 1989



SELARL FEDARC

Siège social et adresse postale : 55 - 57 Rue de l'Hôtel de Ville - 95300 PONTOISE

Cabinets inter-barreaux : 24 rue Cambon - 75001 PARIS / 3 rue des Moulins - 43000 LE PUY EN VELAY

Tél : 01.34.24.51.80 / **Télécopie :** 01.34.43.51.58

Mail : fedarc@fedarc.com / **Site internet :** www.fedarc.com

SIRET 909 826 422 00018 - N°TVA intracommunautaire FR 61 909 826 422

En effet, les copropriétaires ont acté la scission de la copropriété lors de l'assemblée générale du 17 janvier 2023 (**Pièce n°2**).

Il y aura lieu évidemment de prendre en compte cette décision au moment de définir l'objet de l'expropriation, ce que n'a pas fait la SOREQA dans la présentation de son projet.

A supposer qu'il existerait un doute, cette décision démontre la faisabilité de la scission en incluant notamment les lots 1 à 3 au syndicat des copropriétaires du 20 rue nationale.

À toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint le projet établi et retenu par le géomètre expert (**Pièce n°3**).

D'ailleurs, si elle ne tire pas les conséquences de ses propres constatations, la SOREQA elle-même, dans sa présentation, intègre les lots n°1 à 3 dans la partie de la copropriété « en bonne santé ».

S'agissant des travaux à proprement parler, comme le relève la SOREQA, les copropriétaires des lots n°1 à 12 ont entrepris les diligences poursuivent leurs efforts afin de permettre la levée des arrêtés d'insalubrité.

Pour ce motif, un projet d'appropriation publique portant sur l'intégralité des lots de la copropriété a été écarté.

En effet, à ce stade, les lots 4 à 12 sont exclus du projet. Ils sont uniquement intégrés à un dispositif incitatif d'aide aux propriétaires appelées opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHd).

A ce stade, les travaux ont été réalisés sans aucune assistance ou soutien financier de la part de la SOREQA.

Or, la SOREQA ne justifie pas en quoi les lots n°1 à 3 ne devraient pas suivre le sort des lots précités alors même qu'ils constituent d'ores et déjà un tout, à savoir un syndicat secondaire des copropriétaires dont la scission a d'ores et déjà été définitivement votée.

Compte tenu de la configuration des lieux, le géomètre expert a inclus les lots n°1 à 3 dans le projet de scission d'ores et déjà adopté et donc exécutoire (**Pièce n°3 – page 1 et suivantes**).

De même, ce choix arbitraire n'est justifié par aucune considération technique ou liée à l'objet de la procédure d'expropriation.

Pour seule explication, la SOREQA indique que les lots seraient « à cheval » entre les bâtiments du 20 et du 22 rue nationale.

Par définition, une telle configuration peut tout autant justifier l'inclusion ou l'exclusion de ces lots au syndicat des copropriétaires du 20 rue nationale.

D'ailleurs, un simple examen des photographies disponibles sur streetview, permet de constater que la porte existante au niveau du lot n°1 correspond au 20 rue nationale.

L'emprise des travaux s'étend jusqu'au lot n°2 inclus



Votre visite sur place vous a nécessairement permis de vérifier l'évolution de la situation.

Ainsi, manifestement, la SOREQA ne justifie pas de l'utilité publique d'inclure les lots n°1 à 3 dans le cadre du projet d'expropriation.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires souligne que le projet aurait pour effet d'obturer totalement des fenêtres existantes sur le bâtiment du 20 rue nationale (**Pièce n°4**).

Un tel projet n'est évidemment pas satisfaisant pour les copropriétaires concernés.

Le cas échéant, ils ne manqueront pas de faire valoir leurs droits également à cet égard.

Evidemment, la réalisation des travaux devrait être précédé d'un référé préventif compte tenu de la configuration des lieux et des travaux récemment réalisés.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous donnerez à ses observations et demeurant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Eric AZOULAY

PJ :

1. PV de l'assemblée générale du 04 janvier 2000
2. PV de l'assemblée générale du 17 janvier 2023
3. projet de scission établi par le géomètre expert
4. Photographies

Eric AZOULAY

Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Ancien membre du Conseil de l'Immobilier de l'Etat
Droit Immobilier
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence
ericazoulay@fedarc.com

Philippe ROLLAND

Droit du Travail
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence
philipperolland@fedarc.com

Katy CISSÉ

katycisse@fedarc.com

Mélodie PANUICZKA

Master 2 Droit Privé Général
melodiepanuiczka@fedarc.com



Fedarc

AVOCATS

Société d'Avocats Inter-Barreaux
Val d'Oise - Paris - Haute-Loire

Jonathan CARON

Master 2 Droits de l'Homme et Droit Humanitaire
DU Conseil et Contentieux de la Fonction Publique
jonathancaron@fedarc.com

Axel CALVET

Master 2 Droit Pénal de l'Entreprise
axelcalvet@fedarc.com

Juliette MOREAU

Master 2 Droit Privé et Sciences Criminelles

Cathy ALPHONSE

Master 1 Droit public

Maxime BETAMONA

Master 1 Droit privé

Affaire : SDC DU 20 RUE NATIONALE

N/Réf. : EA/JC N° 20201857

V/Réf. :

Par e-mail : dup20-22ruenationale@mail.registre-numerique.fr

ENQUETE PUBLIQUE 20 – 22 rue nationale
MAIRIE du 13ème arrondissement
1, Place d'Italie
75013 PARIS 13E ARRONDISSEMENT

Pontoise, le 27 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil du Monsieur Dominique DEBITUS, propriétaire du lot n°2.

L'article L 1 du code de l'expropriation dispose :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

En l'espèce, Monsieur DEBITUS souhaite attirer votre attention sur le fait qu'il a réalisé de très nombreux travaux de rénovation et d'amélioration dans son appartement.

Ces travaux ont été supervisés par un architecte.

Si la procédure d'expropriation devait être menée à son terme, il y aurait évidemment lieu d'apprécier le coût de son appartement à sa juste valeur, outre les indemnités accessoires.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ses observations et demeurant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Eric AZOULAY

CABINET CRÉÉ EN 1989



SELARL FEDARC

Siège social et adresse postale : 55 - 57 Rue de l'Hôtel de Ville - 95300 PONTOISE

Cabinets inter-barreaux : 24 rue Cambon - 75001 PARIS / 3 rue des Moulins - 43000 LE PUY EN VELAY

Tél : 01.34.24.51.80 / **Télécopie :** 01.34.43.51.58

Mail : fedarc@fedarc.com / **Site internet :** www.fedarc.com

SIRET 909 826 422 00018 - N°TVA intracommunautaire FR 61 909 826 422

Madame Marion GLASER,
Commissaire-enquêtrice
Mairie du 13^{ème} arrondissement
1 Place d'Italie
75013 Paris

Paris, le 27 juin 2024

Envoi par email (dup20-22ruenationale@mail.registre-numerique.fr)

Objet : **Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) au 20-22 rue Nationale et 22-22Bis Passage national, Paris 13^{ème} arrondissement - 10 juin 9h au 28 juin 17h**

Observations et propositions

Madame le Commissaire-enquêteur, Chère Madame,

1. Je prends attache avec vous en tant que conseil de Mme Tran Thi Lakshmi et M. Nguyen Van Sen (« Mme Tran et M. Nguyen » ci-après), propriétaires d'un appartement au 1^{er} étage sis 20 rue Nationale à Paris (75013), lot n° 3 à ce jour, qui sont donc directement concernés par l'enquête publique visée en objet car leur bien est destiné à être exproprié par la Soreqa dans le cadre de son opération de lutte contre l'habitat dégradé et de création d'un programme neuf de logements sociaux.

Mme Tran et M. Nguyen ont pris connaissance du dossier d'enquête publique et souhaitent en conséquence formuler un certain nombre de remarques et demandes.

2. Tout d'abord, à titre liminaire, Mme Tran et M. Nguyen entendent préciser que ce sont des personnes âgées (70-80 ans), malades (cancer et problèmes cardiaques), qui ont acheté le lot n° 3 au 20 rue Nationale le 5 juin 1996 ; ce qui signifie qu'ils y vivent donc depuis 28 ans. L'achat a été fait en indivision car ils ne sont pas mariés.

A ce jour, s'ils vivent toujours ensemble, ils sont toutefois séparés, et n'ont pas les moyens d'acheter ou louer deux logements séparés, ni de racheter un seul bien à leur âge et au vu du montant de leur retraite.

3. Ensuite, en premier lieu, Mme Tran et M. Nguyen ont constaté quelques erreurs dans le dossier d'enquête publique, concernant plus précisément la notice, et le plan général des travaux présentés par la Soreqa.

4. Précisément, premièrement, le descriptif de l'immeuble p. 4 est erroné puisque le 20 rue Nationale ne comprend pas que le R+4, et la maison individuelle dont il est fait état au 22 rue Nationale adossée au R+13 est en fait rattachée au 20 et non au 22, et a de surcroît été exclue du périmètre futur du projet de la Soreqa. Le périmètre indiqué sur la photo jointe est également erroné puisqu'incluant cette maison, et ce même s'il est indiqué après dans la notice que le périmètre du futur projet n'inclut pas cette maison.

Deuxièmement, dans le plan général des travaux, il est présenté une appréciation du projet par rapport au Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris, et du PLU bioclimatique arrêté en juin 2023 et qui devrait être approuvé d'ici la fin 2024, mais cette présentation est incomplète quant aux secteurs du PLU bioclimatique auxquels appartient la parcelle cadastrale CN 27 sur laquelle a été délimitée l'emprise du projet de la Soreqa. En effet, la Soreqa a omis d'indiquer que la parcelle est située, d'une part, en zone non déficitaire en logement social, et d'autre part, en secteur de renforcement du végétal, sous-secteur d'influence des espaces de continuités écologiques, et sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés, faussant l'information à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Troisièmement et dernièrement, il n'est pas fait de distinction claire sur les parties communes insalubres entre le 20 et le 22 rue Nationale, ni sur les parties privatives des différents lots, dont le lot n° 3, faisant une appréciation globale peu claire et non exacte factuellement sur le véritable état du lot n° 3, et la gestion et l'état d'insalubrité des copropriétés des 20 et 22 rue Nationale qui, bien qu'une scission ait été établie et votée, mais non encore actée, ont toujours fonctionné jusqu'à ce jour comme deux copropriétés distinctes.

5. **En second lieu**, Mme Tran et M. Nguyen souhaitent ensuite formuler quelques observations sur **l'utilité publique** du projet, au vu du dossier d'enquête publique.

En effet, vous ne pourrez que constater que (i) il n'y a aucune nécessité, ni intérêt public, pour la Soreqa à exproprier le lot n° 3 et que cette dernière en l'incluant dans le périmètre du projet a commis une erreur manifeste d'appréciation ; (ii) le bilan coûts/avantages/inconvénients à exproprier le lot n° 3 est excessif tant pour Mme Tran et M. Nguyen, que pour l'opération projetée ; et (iii) l'intégration du lot n° 3 à ce jour dans le périmètre du projet crée une rupture d'égalité.

6. Premièrement, Mme Tran et M. Nguyen entendent attirer votre attention sur **l'absence totale de nécessité d'intervention de la Soreqa et d'utilité publique à exproprier le lot n° 3 leur appartenant**, inclus à ce jour dans le périmètre du projet.

7. Précisément, tout d'abord, **la Soreqa a fait une appréciation erronée en incluant le lot n° 3 dans le périmètre du projet**, au vu du dossier d'enquête.

En effet, elle ne peut soutenir de manière contradictoire que le 20 rue Nationale dont fait partie le lot n° 3 est bien géré, entretenu, les copropriétaires ayant la capacité financière d'agir, tout en justifiant son intervention par le fait de remédier à la dégradation du seul fond de parcelle.

A cet égard, il convient donc de rappeler que :

- L'appartement de Mme Tran et M. Nguyen est situé en R+1 dans un **bâtiment adjacent au R+4** et en constitue une **extension, sans désordres particuliers**, comme d'ailleurs rappelé par la Soreqa qui vise le rapport du Bureau d'études techniques, **l'entrée/cuisine du lot n° 3 étant même intégrée au R+4** ; **l'accès a toujours été au 20 rue Nationale** et encore à ce jour, et ne se situe donc pas « à cheval » entre le 20 et le 22 rue Nationale ; et leur lot a toujours fait partie de la copropriété du 20 rue Nationale avec leur syndic afférent (**Production n° 1**) ;
- **L'appartement est en bon état ; Mme Tran et M. Nguyen ne sont pas en danger dans leur appartement, ni à l'extérieur dans les parties communes du 20 (Production n° 1) ;**
- **Seule une fraction des parties communes du 20 rue Nationale était concernée par un seul des arrêtés d'insalubrité de décembre 2016**, aucun lot privatif du 20, contrairement à une partie des lots privatifs du 22. De plus, **les travaux ont été votés et effectués par la copropriété du 20 rue Nationale** conformément au premier courrier de la ville en 2014 et à l'arrêté d'insalubrité de décembre 2016 (**Production n° 2**), et comme en attestent les appels de provision et fonds travaux (**Production n° 3**), à savoir **des travaux d'électricité, du collecteur et des colonnes d'eau, de réfection et peinture de la cage d'escalier avec isolation des peintures au plomb, de maçonnerie et réfection du sol dans la courette, de consolidation du plancher et reprise des joints dans la cave, de réfection du toit-terrasse, et en prévoyant un local dédié pour les poubelles** ;
- **La copropriété du 20 rue Nationale à laquelle appartiennent Mme Tran et M. Nguyen a toujours eu la capacité financière d'agir, et gérée par un syndic**. Si la levée de l'insalubrité est bloquée à ce jour, c'est uniquement car la scission de copropriété n'ayant pas été finalisée (modificatif du règlement de copropriété et publication), même si votée en janvier 2023 (**Production n° 4**), la copropriété du 20 dépend toujours de la copropriété du 22 qui, elle, présente en revanche d'importantes difficultés financières et de gestion ayant conduit à l'état dégradé de cette partie de la copropriété **à laquelle n'appartient donc pas le lot n° 3**, et parce que la Soreqa copropriétaire désormais de plusieurs lots s'oppose également à la scission telle que proposée au vu de son projet.

Dès lors, au vu de ce qui précède, l'affirmation de la Soreqa selon laquelle il serait nécessaire d'exproprier notamment le lot n° 3 du fait du très mauvais état des bâtiments R+1 situés le long du Passage National et en fond de parcelle, conjugué à l'incapacité financière des copropriétaires à mettre en œuvre les travaux d'insalubrité, est **parfaitement erronée et bien entachée d'erreur manifeste d'appréciation s'agissant du lot n° 3, dont les habitants ne sont pas concernés et ne vivent aucunement dans des conditions indignes les mettant en danger**.

Il en résulte que **la Soreqa ne justifie aucunement de la nécessité d'exproprier le lot n° 3.**

8. Par ailleurs, en sus de l'absence de nécessité, **l'expropriation du lot n° 3 n'est clairement pas d'utilité publique.**

En effet, la Soreqa se justifie en indiquant que l'expropriation notamment du lot n° 3 serait indispensable à la résorption de la totalité des lots insalubres et à la réalisation d'un projet de construction de logements sociaux neufs.

Or, comme rappelé ci-avant, d'une part, **le lot n° 3 n'est pas et n'a jamais été insalubre, au même titre que les lots n° 4 à 12 exclus du périmètre du projet,** et d'autre part, **le lot n° 3 est situé en zone non déficitaire en logement social** au vu du PLU de Paris en vigueur et du PLU bioclimatique de Paris en cours d'approbation.

Autrement dit, **aucuns des motifs invoqués par la Soreqa ne permet de justifier réellement d'une nécessité et d'un intérêt public à exproprier le lot n° 3.**

9. Deuxièmement, Mme Tran et M. Nguyen souhaitent ensuite attirer votre attention sur les **inconvenients et coûts excessifs de l'expropriation** prévue en l'état par la Soreqa.

Précisément, cette expropriation porte **une atteinte certaine à la propriété privée et représente un coût social important pour Mme Tran et M. Nguyen** en tant qu'il s'agit de deux personnes âgées, malades, qui ont fait l'achat d'une vie en 1996, un studio de 23m² où ils vivent à deux, bien que séparés parce qu'ils n'ont pas les moyens de faire autrement, et ils n'auraient plus la possibilité d'être propriétaires une nouvelle fois à leur âge.

De plus, l'expropriation du lot n° 3, en sus des lots n° 1 et 2, va générer un **coût excessif en rachat et relogement**, alors même que les autres lots du 20 rue Nationale n° 4 à 12 ont été intégrés au dispositif incitatif d'aide aux propriétaires, à savoir l'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD). Or, l'opération d'aménagement est divisible et comme démontré ci-avant, il n'est ni nécessaire, ni d'intérêt public, d'exproprier le lot n° 3.

Enfin, dans le bilan avantages/inconvénients, il convient également de faire état comme inconvénient du fait que le projet de la Soreqa ne respecte pas les nouvelles dispositions du PLU bioclimatique de Paris en cours d'approbation en prévoyant un projet plus construit, plus massif, laissant moins d'espace libre et vert, de surcroît dans un secteur « maisons et villas » répertorié, et en prévoyant de supprimer des arbres. C'est un inconvénient certain du projet, et va à l'encontre de surcroît de toute utilité publique.

10. Troisièmement et dernièrement, Mme Tran et M. Nguyen entendent enfin attirer votre attention sur **la rupture d'égalité** au vu du périmètre défini.

En effet, il est patent que la Soreqa a fixé le périmètre de l'emprise à exproprier de manière arbitraire, au vu de son projet, même si cela n'était pas nécessaire ou d'intérêt public.

A cet égard, il convient de faire état de ce que la Soreqa a déjà exclu le lot n° 12 du périmètre du projet afin, selon elle, de restreindre autant que possible les inconvénients de l'opération projetée et de limiter l'intervention de la collectivité à une **emprise strictement nécessaire, et prévoit de modifier encore le projet en limitant l'acquisition d'une partie du lot n° 1 situé également au 20 rue Nationale.**

Aussi, il en résulte que cette situation crée une rupture d'égalité certaine en tant que seuls les lots n° 4 à 12 du 20 rue Nationale ont été exclus du périmètre et intégrés dans le dispositif OAHD, à l'exclusion notamment du lot n° 3, alors même qu'il a été démontré ci-avant (i) que l'expropriation de ce lot n° 3 n'est justifiée par aucune nécessité, ni intérêt public ; (ii) qu'elle serait de nature à créer des coûts et inconvénients excessifs tant pour Mme Tran et M. Nguyen, que pour l'opération projetée ; et (iii) le lot n° 3, comme l'ensemble des lots appartenant à la copropriété du 20 rue Nationale, constituent un sous-ensemble immobilier qui relève d'une même indépendance technique, fonctionnelle et financière.

11. En conclusion, au vu de l'ensemble de ce qui précède, **Mme Tran et M. Nguyen demandent que le lot n° 3 dont ils sont propriétaires soit exclu de l'emprise du périmètre du projet, en tant que l'opération d'aménagement est divisible, et que ce lot n° 3 peut être exclu sans affecter l'économie générale du projet, ni priver d'utilité publique les aménagements prévus sur les autres lots de la parcelle CN 27 destinés à être expropriés pour être réhabilités ou démolis/reconstruits** afin de mettre fin à l'habitat indigne et créer des logements sociaux neufs au 22-22Bis rue Nationale/Passage National, **comme cela a déjà été fait pour le lot n° 12, et parce que les inconvénients seraient particulièrement excessifs pour eux, et l'expropriation de ce lot pas du tout nécessaire, ni d'intérêt public.**

Mme Tran et M. Nguyen considèrent en revanche qu'il serait opportun et justifié d'intégrer leur lot n° 3 au dispositif incitatif OAHD, avec les autres lots de la copropriété du 20 rue Nationale.

12. Je vous remercie, en conséquence, de bien vouloir faire état des observations et demandes de Mme Tran et M. Nguyen sur le registre d'enquête publique, puis dans votre rapport et vos conclusions de rendre votre avis sur ces demandes.

Je vous remercie et vous prie de croire, Madame le Commissaire-enquêteur, Chère Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Tiphaine MATHIEU
Avocat à la Cour



PJ

Production n° 1 : photographies ;

Production n° 2 : courrier de la Ville de Paris de 2014 et arrêté d'insalubrité de 2016 ;

Production n° 3 : appels de provisions et fonds travaux lot n° 3 au 20 rue Nationale ;

Production n° 4 : PV d'AG janvier 2023 et projet de scission.

Madame Marion GLASER
Commissaire enquêtrice
Mairie du 13^e arrondissement
1 Place d'Italie
75013 PARIS

Paris, le 27 juin 2024

Affaire. : POUILLET - BORDERIE / SOREQA - PARIS - 2573

Vos Réf. : enquête publique du 10 au 28 juin 2024 – projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 22-22 bis passage National à Paris 13^e

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Je suis le conseil de **Monsieur Laurent BORDERIE et de Madame Sandrine POUILLET**, copropriétaires du Syndicat des copropriétaires du 20-22 rue Nationale et Passage Nationale (parcelle cadastrée CN n°27), qui fait l'objet de l'enquête publique en cours.

Monsieur BORDERIE et Madame POUILLET sont également propriétaires occupants du pavillon sis 18 Passage Nationale (parcelle cadastrée CN n°26), contigu à la copropriété du 20-22 rue Nationale et Passage Nationale, avec laquelle ils partagent un jardin et une dépendance.

Par la présente, Monsieur BORDERIE et Madame POUILLET souhaitent présenter les observations suivantes :

1) Le dossier d'enquête publique est incomplet

Tout d'abord, le dossier soumis à enquête publique ne vous permet pas de formuler un avis éclairé puisqu'il est largement incomplet et qu'il comporte des erreurs sur la situation juridique du bien visé et sur son état physique.

Cela doit donc vous conduire à émettre un avis défavorable au projet en raison des incohérences, contradictions et insuffisances du dossier.

1.1) Présentation mensongère de la situation juridique de la copropriété du 20/22 rue Nationale à PARIS 13e

Curieusement, la SOREQA formule une présentation fausse de la situation juridique de l'immeuble qu'elle projette d'exproprier qui est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette présentation fausse est d'autant plus grave que la SOREQA connaît parfaitement cette situation juridique puisqu'elle est déjà copropriétaire depuis plusieurs années.

Spécialement, la notice du dossier soumis à enquête publique se contredit en prétendant que :

- « l'ensemble immobilier forme une seule et unique copropriété de 25 lots » (p 4) ayant pour « syndic professionnel le Cabinet Charpentier » (page 8) mais qu'en même temps il y aurait un « syndicat secondaire » regroupant « les copropriétaires des lots n°1 à 12 » (notice p 8).

Cela est totalement faux !

A ce jour il n'existe pas juridiquement de syndicat de copropriété « secondaire » et les lots n°1 à 12 ne sont pas distincts des autres lots de la copropriété qui demeure unique (sans distinction d'un syndicat principal et d'éventuels syndicats secondaires).

La copropriété est unique ainsi que son budget, c'est-à-dire ses recettes et ses dépenses.

La SOREQA ne peut donc artificiellement prétendre qu'il s'agirait d' « une copropriété à deux vitesses » (notice p 8).

Elle ne peut non plus faire le choix de présenter « les copropriétaires des lots n°1 à 12 » comme ayant une « situation financière... correcte tant au regard des dépenses que du faible poids des impayés » et les « copropriétaires des lots 13 à 25 » comme « englués dans une gestion désorganisée et connaissant pour certains des difficultés financières ».

Cette qualification est fausse, désobligeante et ridicule puisque la SOREQA prétend se classer dans la seconde catégorie en se présentant comme copropriétaire (propriétaire du lot n°24 puis au total de 11 lots de copropriété : 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 et 25).

Il y a lieu de récuser encore plus la formule de conclusion blessante utilisée par la SOREQA pour « justifier » son opération d'expropriation (notice p 13) et qui présente le syndicat des copropriétaires comme regroupant des « copropriétaires en incapacité financière » (ce qui est totalement faux).

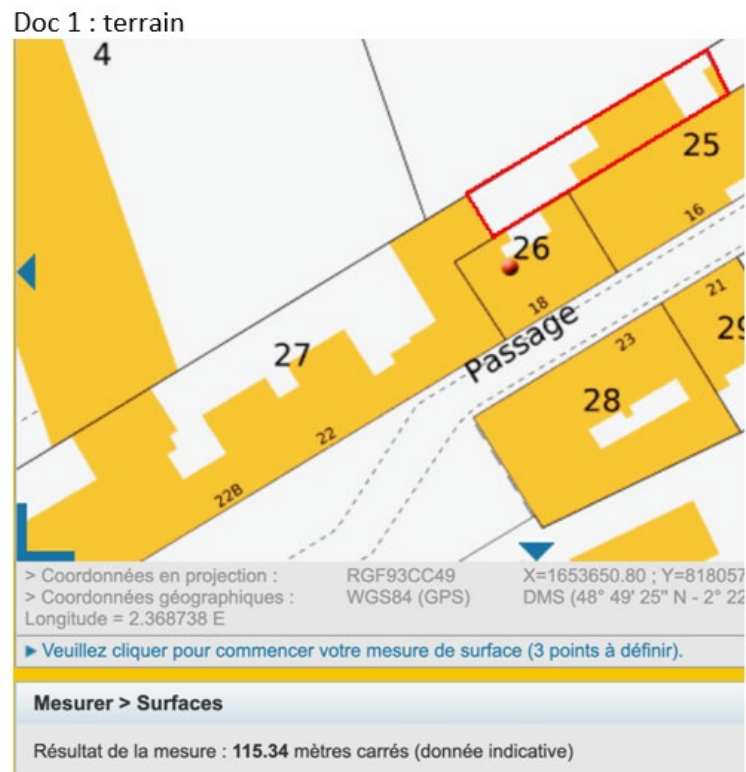
- La notice de présentation rédigée par la SOREQA tente aussi de suggérer que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 20/22 rue Nationale à Paris 13^e n'aurait pas de représentant légal et ne serait pas géré (notice p 9).

En réalité, depuis leur assemblée générale du 7 avril 2022, les copropriétaires ont désigné le Cabinet Jean Charpentier SA comme syndic professionnel du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 20/22 rue Nationale à Paris 13^e, et c'est bien le gestionnaire de tout le syndicat des copropriétaires (qui est unique).

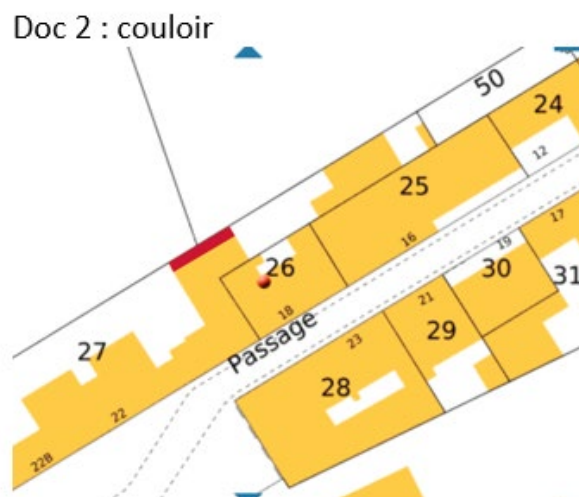
- La notice de présentation et les différents plans de l'enquête publique oublient de mentionner les parties communes que le syndicat des copropriétaires a décidé de céder aux Consorts BORDERIE-POUILLET par le point n°5 de la délibération d'assemblée générale du 17 janvier 2023 (PJ : PV d'AG des copropriétaires du 17 janvier 2023 p 3).

En effet, comme le précise cette délibération (point 5) à laquelle la SOREQA était présente, ces parties communes cédées correspondent :

- « d'une part à la bande de terrain ... directement accessible depuis les lots n°16 et 20 [qui appartiennent déjà aux Consorts POUILLET-BORDERIE] » c'est-à-dire le jardin et la dépendance situés au fond de la copropriété, suivant plan joint (doc 1).



- « d'autre part au couloir du » pavillon de fond de cour dont les Consorts POUILLET-BORDERIE sont propriétaires (lots n°16 et 20), suivant plan joint.



Cette omission de ces parties communes de la copropriété qui ont été cédées à Madame POUILLET et Monsieur BORDERIE nuit gravement à la bonne information du public sur le projet soumis à enquête.

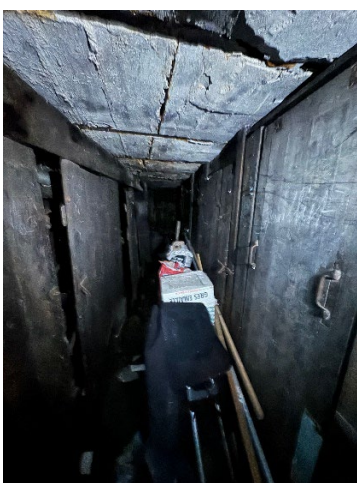
1.2) Présentation mensongère de l'état de la copropriété du 20/22 rue Nationale à PARIS

- Les plans et croquis présentés dans la notice descriptive sont trompeurs sur le périmètre du projet d'expropriation et sur la description des parties privatives et communes visées par l'opération projetée, notamment :

La photographie p4 intègre l'intégralité du « pavillon individuel » (lot n°12) dans le « périmètre du futur projet de la SOREQA » (partie coloriée en bleue) alors que les plans pages 7 semblent totalement exclure ce lot n°12 du « périmètre du futur projet de la SOREQA » (partie en pointillés bleu), puis finalement l'inclure partiellement sur un pignon (expropriation partielle) (notice p 13). Le plan de la page 5 de la notice intègre aussi totalement le lot n°12 dans le projet d'expropriation (encadré en pointillés rouge).

- La notice présente un plan des caves attachées aux différents lots de copropriété (page 15) qui ne correspond pas avec son projet de n'exproprier en sous-sol que « les caves n°1 à 3 » (notice p 11). Spécialement, le lot de copropriété n°20, que la SOREQA veut exproprier, dispose de la cave n°9 qui semble totalement exclue du périmètre de l'expropriation (page 15).

- De même, ni la notice, ni aucun document de l'enquête publique ne matérialisent les autres caves privatives situées en sous-sol sous le lot n°19 et accessibles par une porte et un escalier en colimaçon, dans la quatrième cour intérieure de la copropriété (accès par l'immeuble du 22 rue National).



Ni la notice, ni aucun autre document de l'enquête publique ne matérialise lesdites caves, comme ils oublient aussi les parties communes cédées aux Consorts BORDERIE-POUILLET (précitées point n°1.1).

Ces omissions sont préjudiciables puisqu'elles révèlent que l'expropriant n'a pas identifié toutes les parties communes et privatives de la copropriété qui seraient potentiellement « touchées » par son projet.

- En outre, la SOREQA prétend singulièrement que l'opération d'expropriation « permettra de soustraire les occupants à des conditions d'habitation indigne » (notice p 13), mais elle ne justifie pas quels logements seraient concernés par de tels conditions « d'habitat indigne » et pour quels motifs.

Au contraire, la notice souligne que ce n'est qu' « après la prise de possession de l'ensemble immobilier par la SOREQA, [qu'] il sera procédé aux relogements des occupants présents dans les lieux » (notice p 15).

Il est donc manifeste que le sujet « d'habitat indigne » n'existe plus actuellement et que la SOREQA n'a donc pas besoin de recourir à l'expropriation.

- Surtout, de manière erronée, la notice présente l'immeuble comme globalement dégradé et en état d'insalubrité en se basant uniquement sur 3 photos extérieures de la cour reproduites quasi-identiquement pages 6, 10 et 12.

Ces 3 photographies ne sont manifestement pas suffisantes pour justifier de la situation d'une copropriété qui comprend 7 ou 8 bâtiments différents sur son emprise de plus de 700 m2.

Aucun document technique (émanant de spécialistes du diagnostic ou de la construction) ne confirme la description « apocalyptique » faite par la SOREQA des parties communes, notamment des façades, menuiseries, toiture, réseaux, partie de cour commune...

La localisation précise de ces « éléments dégradés » ne figure pas non plus sur un plan précis permettant de mesurer leur ampleur ou leur caractère limité.

Pourtant, cet état de dégradation est strictement limité à des espaces très localisés et ne touche pas toutes les parties de cette copropriété.

Spécialement, la notice ne présente pas l'état du pavillon R+1 qui constitue les lots n°17, 20 et les parties communes cédées aux Consorts BORDERIE-POUILLET qui est pourtant en bon état et parfaitement entretenu.

Les termes péjoratifs de la description des bâtiments sont justement destinés à donner une vision effrayante de l'immeuble, et donc de nature à tromper le public qui n'est pas en mesure de s'apercevoir du caractère tronqué et incomplet de la description.

La notice de l'enquête publique donne volontairement une image erronée du syndicat des copropriétaires et des bâtiments et donc de l'intérêt du projet de la SOREQA.

Ainsi, il y a lieu pour le commissaire enquêteur de rejeter totalement la seule et unique justification donnée par la SOREQA pour tenter de justifier l'expropriation et que les Consorts BORDERIE-POUILLET récusent formellement :

« En conclusion, le très mauvais état des bâtiments R+1 situés le long du Passage National et en fond de parcelle conjugué à l'incapacité financière des copropriétaires... nécessite l'intervention de la collectivité au moyen d'une appropriation publique ». (notice p 13)

2) Le recours à l'expropriation n'est pas justifié

C'est aussi à tort que la SOREQA prétend que la « seule solution » serait d'exproprier certains lots de copropriété alors que le recours à l'expropriation n'est pas justifié.

En effet, les seules parties dégradées semblent en réalité concerner les seuls 11 lots de copropriété dont la SOREQA confirme qu'elle est déjà propriétaire pour en avoir fait l'acquisition « depuis l'annonce de [sa] stratégie d'intervention publique » (notice p 13).

Ainsi, il est parfaitement possible pour la SOREQA de réhabiliter ces 11 lots de copropriété tout en restant membre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 20-22 rue Nationale.

La SOREQA ne justifie nullement qu'une remise en état de ces lots ne serait possible qu'en les excluant du fonctionnement de la copropriété, ni que le fonctionnement du Syndicat des copropriétaire l'aurait empêchée de procéder à ces travaux de réhabilitation.

Au contraire, la SOREQA souligne que les lots de copropriété (et leurs réseaux électriques et canalisations) sont totalement enchevêtrés et qu'elle ne veut exproprier les lots n°1, 2, 3, 4, 16 et 20 que parce qu'ils sont adossés à des parties à réhabiliter et non pas parce qu'ils sont eux-mêmes en mauvais état (notice p 11, 12 et 13).

Ainsi, il est manifeste qu'une action concertée entre la SOREQA et les autres copropriétaires au sein de la copropriété serait bien plus utile, d'autant plus que la SOREQA évoque qu'elle pourrait même bénéficier d'un « accompagnement incitatif pour la réalisation de travaux (Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé) » (notice p 10 et 18).

Il y a donc lieu de donner un avis défavorable au projet au motif que l'expropriation n'est pas justifiée.

3) Le projet de la SOREQA est totalement incompatible avec le risque d'effondrement de carrières qui n'est ni mentionné, ni pris en compte

Aucun élément de la notice n'analyse le très fort risque d'effondrement des bâtiments lié à la présence de plusieurs niveaux de carrières juste en dessous de l'immeuble visé par l'expropriation et les démolitions projetées par la SOREQA.

Ce défaut majeur du dossier rend l'enquête publique largement incomplète et minimise dangereusement l'information du public sur les risques du projet.

Or, la parcelle est située au beau milieu de la zone de risque de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien identifiée par l'Inspection Générale des Carrières dans ce quartier.

Cf le site internet de l'inspection générale des carrières : <https://www.paris.fr/pages/tout-savoir-sur-les-sous-sols-2317>

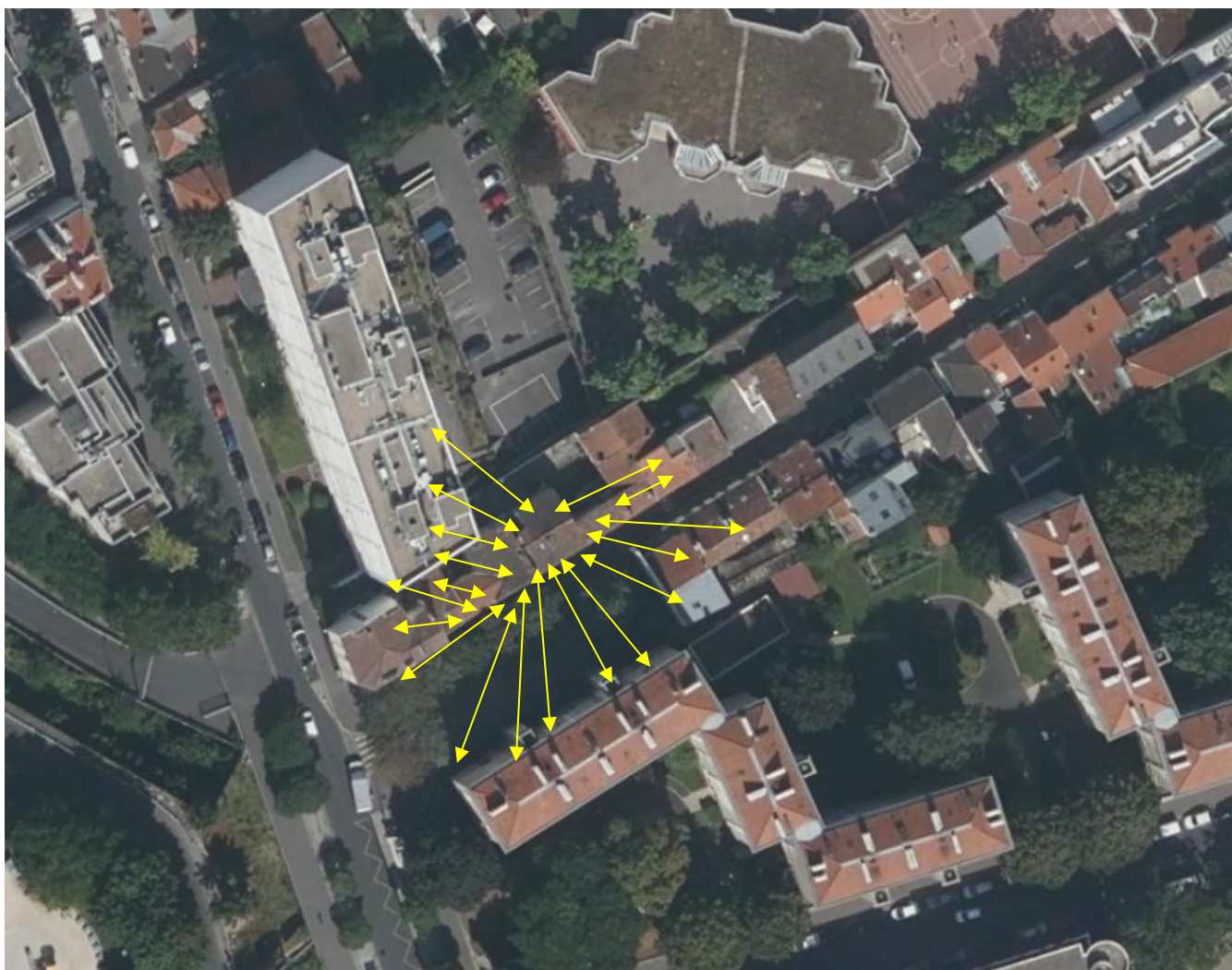


Il est inacceptable que ce risque grave n'ait pas été mentionné dans l'enquête publique.

Il est encore plus grave de constater que ce risque de mouvement de terrain et du sol n'a pas été pris en compte dans le projet de démolition de certains bâtiments que la SOREQA envisage.

En effet, la décompression du sous-sol liée à la démolition de bâtiments anciens, avec des sous-sols et fondations profondes, risque de se propager au voisinage et de provoquer des mouvements de sols sur plusieurs dizaines de mètres alentour, avec des fissurations de structure et des fontis, notamment :

- sur les autres bâtiments de la copropriété avec lesquels la démolition serait enchevêtrée : bâtiment sur sous-sol + 4 étages et combles à l'angle du passage National et de la rue Nationale, pavillon sur sous-sol avec RDC et étage en comble au 22 rue Nationale.
- sur le vaste bâtiment d'habitations collectives du 30 rue Nationale élevé sur sous-sol avec RDC + 13 étages
- sur le pavillon du 18 passage National élevé sur sous-sol avec RDC + 1 étage + comble.
- sur l'immeuble collectif du 23 passage National élevé sur sous-sol avec RDC + 1 étage + comble
- sur le bâtiment d'habitations collectives (n°1, 2 et 3) du 104 rue Regnault élevé sur sous-sol avec RDC + 5 étages et dont l'arrière borde le passage National



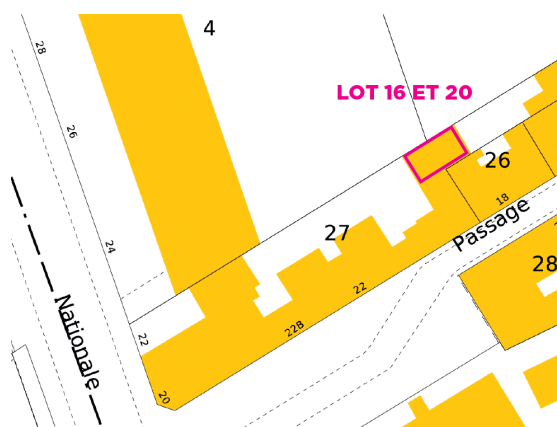
A lui seul ce risque de mouvements de terrain justifie de donner un avis défavorable au projet de la SOREQA qui comporte de dangereuses démolitions, d'autant plus que la SOREQA concède que la « réhabilitation » des bâtiments de la copropriété est parfaitement possible sans démolition (notice plan masse de la page 17).

Le projet tel qu'il est présenté par la SOREQA est impossible à réaliser sans risquer un effondrement des bâtiments mitoyens et enchevêtrés, et sans porter atteinte à la sécurité des très nombreux habitants du voisinage immédiat.

4) L'expropriation du pavillon constituant les lots 16 et 20 ne présente aucune utilité publique

C'est à tort que la SOREQA prétend dans sa notice que l'expropriation devrait viser les lots de copropriété n°16 et 20 (notice p 13).

En réalité, il n'y a aucun motif sérieux à exproprier ces lots de copropriété n°16 et 20 qui appartiennent à Monsieur BORDERIE et Madame POUILLET, qui sont aussi propriétaires du pavillon contigu sis au 18 passage National.



D'une part, ces deux lots de copropriété sont parfaitement entretenus et habitables et la SOREQA ne justifie pas qu'ils seraient en état d'insalubrité.

D'ailleurs ces lots n°16 et 20 ne sont pas enchevêtrés avec d'autres lots de copropriété (cf plan p 11 qui ne représente pas les lots 16 et 20).

Au contraire, ces lots 16 et 20 sont accessibles et ont accès directement au pavillon n°18 passage national avec lequel ils forment l'ensemble immobilier appartenant et occupé par les Consorts POUILLET-BORDERIE.

Spécialement, sur l'arrière des lots n°16 et 20 (et 1002), il y a le jardin (avec une petite dépendance : ancien atelier) que la copropriété a décidé de céder aux Consorts POUILLET-BORDERIE.

La SOREQA ne justifie nullement l'utilité qu'il y aurait à exproprier ce jardin avec dépendance cédé aux Consorts POUILLET-BORDERIE.

Au contraire, dans son projet, la SOREQA ne matérialise strictement aucune démolition sur cet espace de jardin (cf plan 16) mais souhaite maintenir cet « espace vert » (plan p 17).

L'expropriation de cette partie est donc inutile d'autant plus que la SOREQA admet que « les terrains restants de l'opération, que la SOREQA pourrait acquérir, seront vendus à la fin de l'opération ... à des particuliers intéressés » (notice p 15).

Il y a donc lieu pour le Commissaire-enquêteur de donner spécialement un avis défavorable à l'expropriation des lots de copropriété n°16, 20, et du jardin cédé aux Consorts BORDERIE POUILLET.

En conclusion, pour les motifs ci-avant exposés, Monsieur BORDERIE et Madame POUILLET vous demandent d'émettre un avis défavorable au projet d'expropriation tel qu'il est proposé par la SOREQA.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire-enquêtrice, à l'expression de mes sentiments distingués.

Société d'Avocats HELIANS
7, rue d'Argenteuil - 75001 PARIS
Tél. 01 41 01 09 59 - info@helians.fr
RCS 502 799 530

Gilles CAILLET
Avocat au barreau de PARIS
gilles.caillet@helians.fr

PJ : PV d'AG des copropriétaires SDC 20/22 rue Nationale Paris