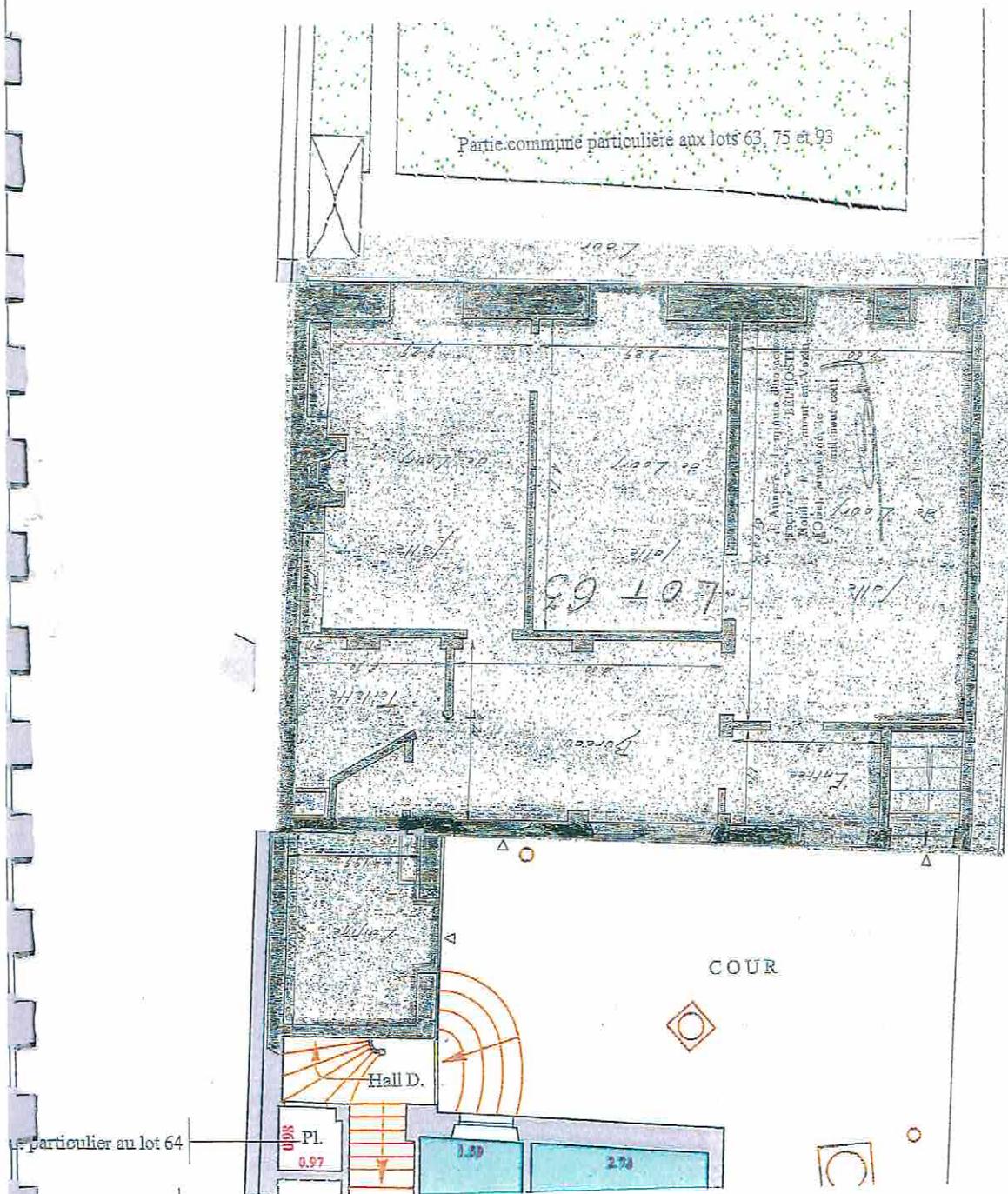


80-82, rue du Cherche Midi  
PARIS 06

# REZ-DE-CHAUSSEE

Bâtiment D



Echelle : 1/100

6 octobre 1954

BELHOSTE  
Notaire

Immeuble s/s Paris VI  
80-82 Rue du Cherche Midi

Bâtiment D  
Rez-de-Chaussée

double du d<sup>e</sup> porte à N<sup>e</sup> Tallurienne 2/2

**MINUTE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal  
de Grande Instance de Paris  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

G 42

*list*

*→ Coffre*

*Couloir et trafic de passage*

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS

8<sup>e</sup> CHAMBRE 2<sup>e</sup> SECTION

JUGEMENT RENDU LE 21 MARS 1991

N<sup>o</sup> du Rôle Général

20673/1990 ✓

Assignment du

31 JUILLET 1990

AUTORISATION TRAVAUX

N<sup>o</sup> Rôle Particulier

77408

N<sup>o</sup> 6

DEMANDEUR

Monsieur et Madame d'ABANCOURT  
de nationalité française,  
retraités,  
29, rue de Sablonville  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Représentés par :

Maître Hubert FRIOCOURT,  
Avocat D 89

DEFENDEUR

SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE  
L'IMMEUBLE DU  
80/82, rue du Cherche Midi  
75006 PARIS

Représenté par son syndic,  
Monsieur Jean CHARPENTIER,  
Administrateur de biens,  
204, Boulevard Voltaire  
75011 PARIS

Représenté par :

Maître Jean-Luc CAUDRON,  
Avocat B 712

*ctle Friocourt*

*D.89*

*A.*

Après que la cause eut été débattue en audience publique devant Monsieur de BONNEFON , chargé du rapport et que celui-ci en eut rendu compte au Tribunal composé de Monsieur CHEMITHE, VICE PRESIDENT, Monsieur de BONNEFON et Madame NADAL, JUGES , conformément aux dispositions des articles 785 et 786 du NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, ces magistrats en ayant délibéré, le Tribunal assisté de Françoise BERSON, faisant fonction de GREFFIER ;

A rendu, en PREMIER RESSORT, le jugement contradictoire dont la teneur suit :

#### DEBATS

A l'audience du 7 FEVRIER 1991  
tenue publiquement

-----

Monsieur et Madame d'ABANCOURT sont copropriétaires, au rez-de-chaussée des bâtiments D et E de l'immeuble du 80-82, rue du Cherche Midi à PARIS 6e, de deux lots n° 63 et 75, séparés par une cour commune.

Le lot n° 75 présente la particularité de ne pouvoir accéder à la voie publique qu'en passant par les locaux qui composent le lot n° 63 ; cette situation ne présentait jusqu'alors aucun inconvénient dans la mesure où ces deux lots étaient donnés à bail à une Ecole.

Le bail devant expirer le 30 JUIN 1991, les époux d'ABANCOURT, qui désireraient à l'avenir rendre indépendantes les conditions d'occupation de ces deux lots, ont demandé à l'Assemblée Générale des copropriétaires, tenue le 18 JUIN 1990, de les autoriser à aménager à leurs frais un couloir indépendant qui, partant du lot n° 63, se prolongerait au-dessus de l'escalier d'accès aux caves permettant ainsi aux occupants du lot n° 75

AUDIENCE DU  
21 MARS 19918° CHAMBRE  
2° SECTIONPAGE N° 3  
JUG. N° 6

qui l'emprunteraient d'avoir accès à l'extérieur.

Cette autorisation leur ayant été refusée, les époux d'ABANCOURT ont assigné le Syndicat des Copropriétaires le 31 JUILLET 1990 afin de l'obtenir en justice dans les conditions prévues par l'article 30 alinéa 4 de la Loi du 10 JUILLET 1965.

Par conclusions du 31 OCTOBRE 1990, le Syndicat des Copropriétaires s'est opposé à cette demande et a sollicité la condamnation des époux d'ABANCOURT à lui payer une somme de 10 000 Francs au titre de l'article 700 du NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, faisant valoir d'une part que le lot n° 75 n'est pas juridiquement enclavé, d'autre part qu'il bénéficie, grâce à un couloir déjà existant dans le lot n° 63, d'un accès à la voie publique, enfin que l'aménagement proposé par les demandeurs provoquerait une gêne importante pour la copropriété

x x  
x

MOTIFS ET DECISION

Attendu qu'on ne saurait effectivement considérer que le lot n° 75 ~~serait~~ enclavé, aucune situation d'enclave ne pouvant juridiquement exister au sein d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété ;

Attendu que, cependant, il y a lieu de faire droit à la demande des époux d'ABANCOURT ;

Attendu qu'en effet, il convient d'abord de noter que le projet qu'ils proposent, en rendant plus aisées les conditions d'accès du lot n° 75 sur la voie publique ou, à l'inverse, les conditions d'accès à ce lot à partir de l'extérieur, ne peut qu'être utile à la copropriété dans son ensemble puisqu'en cas de nécessité, notamment en cas d'incendie, l'intervention des services de secours ne pourrait qu'en être facilitée ;

Attendu que, par ailleurs, les documents versés aux débats démontrent que ce projet d'une part ne porterait aucune atteinte à l'aspect

extérieur de l'immeuble et serait conforme à sa destination, d'autre part n'entraînerait qu'une gêne minima pour les copropriétaires puisque, contrairement à ce que soutient le Syndicat, loin de leur supprimer l'accès à la cave, il consisterait simplement à l'aménager par une trappe de manière facile ;

x x  
x

Le Tribunal statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare Monsieur et Madame d'ABANCOURT bien fondés en leur action et les autorise à effectuer à leurs frais les travaux nécessaires à la réalisation d'un passage pour permettre l'accès vers la voie publique des locaux constituant le n° 75 du règlement de copropriété de l'immeuble sis au 80-82, rue du Cherche Midi à PARIS 6 e ;

Dit que ces travaux devront être réalisés sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble ;

Met à la charge de Monsieur et Madame d'ABANCOURT les honoraires que pourrait demander l'Architecte de l'immeuble dans l'exercice de ce contrôle ;

Condamne le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 80-82 rue du Cherche Midi à PARIS 6e aux dépens.

FAIT ET JUGE A PARIS LE 21 MARS 1991

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



PAGE QUATRIEME ET DERNIERE.



Lot n°61 : Cave n°5

Au sous-sol cave portant le n°5

Avec les 1/1040<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 1/488<sup>ème</sup> des parties communes particulières au groupe - bâtiment C-D.

Lot n°62 : Cave n°6

Au sous-sol cave portant le n°6

Avec les 1/1040<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 1/488<sup>ème</sup> des parties communes particulières au groupe - bâtiment C-D.

Lot n°63 : Appartement - couloir

Au rez-de-chaussée :

- un appartement comprenant une entrée sur cour, un séjour sur cour, un séjour sur jardin arrière, une cuisine, une chambre deux dégagements dont un avec placard et deux salles de bains
- un couloir avec placard permettant l'accès au bâtiment E

Le lot est grevé d'une servitude de passage dont l'emprise est définie par le couloir au profit des lots du bâtiment E.

Avec les 52/1040<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 52/488<sup>ème</sup> des parties communes particulières au groupe - bâtiment C-D.

Lot n°64 : Appartement

Au premier étage, un appartement comprenant une entrée, un dégagement, un bureau avec placard, une chambre et une cuisine sur cour, une salle à manger, un salon, une chambre et une salle de bains avec WC côté jardin, WC particulier situé à mi étage entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Avec les 54/1040<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

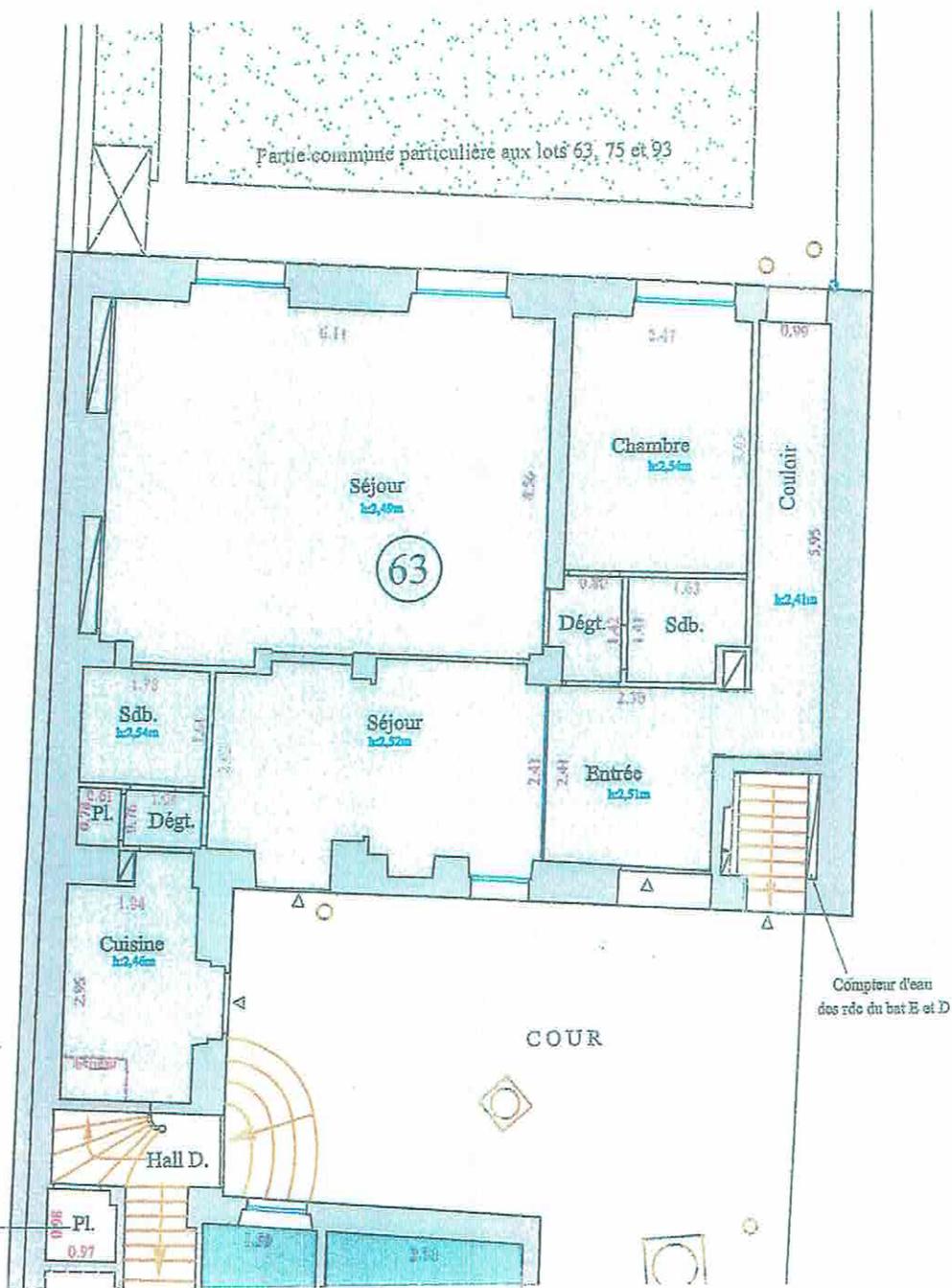
Et les 54/488<sup>ème</sup> des parties communes particulières au groupe - bâtiment C-D.



80-82, rue du Cherche Midi  
PARIS 06

# REZ-DE-CHAUSSEE

Bâtiment D



Echelle : 1/100

BT → U

Imperiale / I / a Paris / VI

80:82 Rue de l'Herminette MIDI

Bâtiment D

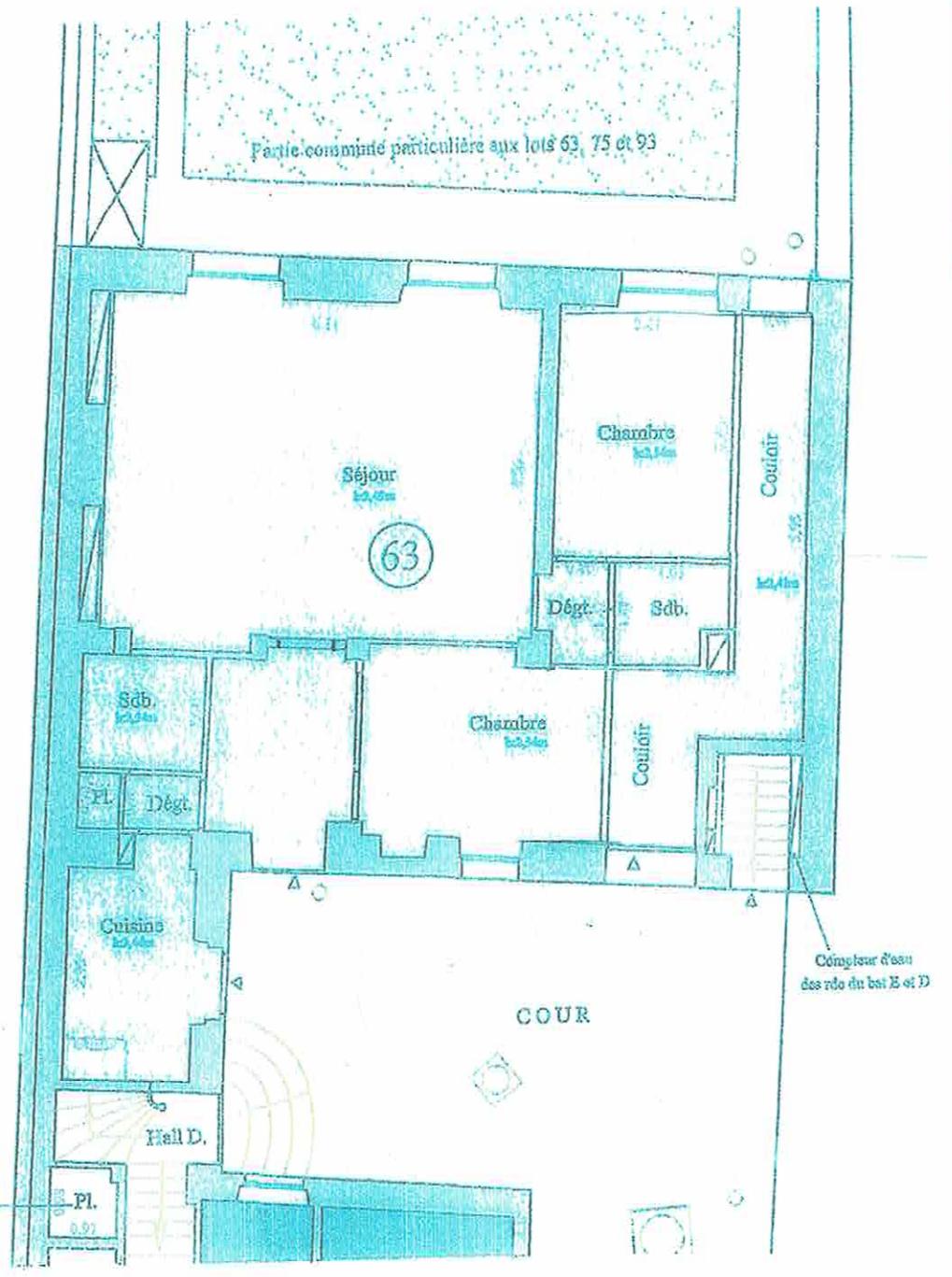
- 3 fenêtres de toit
- 2 fenêtres ouverts dans passage



80-82, rue du Cherche Midi  
PARIS 06

# REZ-DE-CHAUSSEE

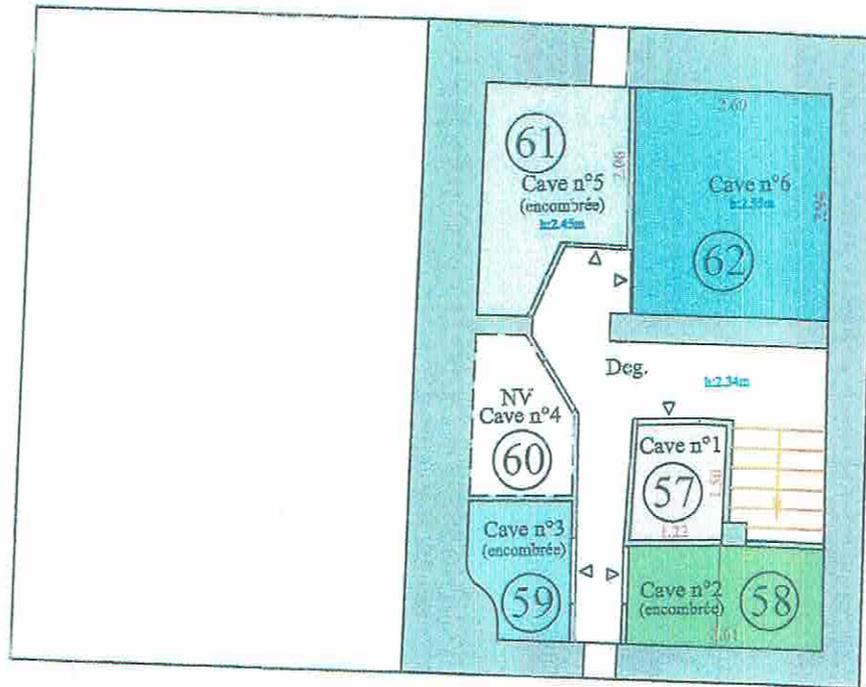
## Bâtiment D



Echelle : 1/100

# Sous-sol

## Bâtiment D



Echelle : 1/100

: 55058J

28.08.2014

*Fabrice CORBEAU, Géomètre-Expert*  
2, rue Saint Just - 93130 Noisy-le-Sec  
Tel : 01.48.58.43.47 - Fax : 01.48.58.49.25  
fabrice.corbeau@geometre-expert.fr  
n° d'inscription : 05714

## AUDIT DE SECURITE INCENDIE ET DE SECURITE DES PERSONNES.

80-82 rue du cherche midi, 75006 Paris.

Mercredi 25 mai 2023.

Compte-rendu (PROJET)

Au vu

de quatre photos de l'existant, entrée E du bâtiment D, trappe fermée, trappe ouverte,  
du plan 1/100°, immeuble D, rdc, issu du règlement de copropriété de 1954,  
du plan 1/100°, immeuble D, plus propre, confirmant la trémie de descente aux caves,  
du plan 1/100°, immeuble D, issu de la modification du règlement de copropriété de 2014,  
du plan 1/100°, sous-sol D, issu de la modification du règlement de copropriété de 2014,  
du jugement du TGI, 8° chambre, 2° section du 21 mars 1991, quatre page et croquis,  
du croquis au 1/100°, immeuble D, rdc, pour le projet de couloir d'accès, probablement de 1990,  
du croquis au 1/100°, immeuble D, rdc, pour le projet de contournement, probablement de 1990,  
du schéma 1/100°, immeuble D, pour le contournement de la trémie d'escalier, 2023, version 1,  
du schéma 1/100°, immeuble D, pour le contournement de la trémie d'escalier, 2023, version 2,  
de la page 44 de (description des lots) issue du règlement de copropriété de 2014,  
de l'article 5 du code de la construction, famille A, des immeubles d'habitation),

au terme des constats suivants,

une trémie de descente à la cave doit être indépendante de toute autre circulation horizontale,  
les murs latéraux et le plafond doivent être coupe-feu de degré une heure,  
la circulation vers l'immeuble E devrait être de deux unités de circulation soit 1,20m,  
le jugement du 21 mars n'a pas été assez renseigné sur les aspects de sécurité, ni n'a mentionné la réserve de  
l'exécution selon les normes de sécurité,

le contournement de la trémie ancienne de descente à la cave est recommandé,

l'entrée du bâtiment E, lot 75, se passera d'une façon indépendante de l'entrée du bâtiment D, lot 63,  
la trappe pourra être démontée,  
une porte coupe-feu PF 1/2 heure, avec serrure et barre de sortie sera positionnée à l'entrée de la cave,  
les arrivées eau, edf, téléphonie, iront jusqu'au placard technique par un sophite coupe-feu 1 heure,  
le mur coupe-feu 1 heures front-à-l'escalier sera reconstruit,

en référence aux règles de les sécurité suivantes :

selon l'article 10 de l'arrêté du 30 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation de troisième famille, modifié par l'arrêté du 19 juin 2015, article 3, les ensembles regroupant des celliers ou caves indépendants des logements, aménagés en rez-de-chaussée ou sous-sol, doivent être séparés des autres parties de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré une heure, les blocs-portes de ces ensembles doivent être coupe-feu de degré une demi-heure, ouvrir dans le sens de la sortie en venant des celliers ou des caves, être munis d'un ferme-porte et ouvrables sans clé de l'intérieur.

A Paris, le 25 mai 2023.

Frédéric UNTEL, ingénieur sécurité.

Signature.

Société Untelle,  
Spécialiste dans les audits de sécurité incendie et de sécurité des personnes,  
24 rue de la sécurité,  
Villefroid sur Saone.

à  
Monsieur Alain Sauvegarde,  
Syndic de copropriété,  
43 rue du conservatoire,  
75000 Paris

Paris, le mercredi 24 mai 2023,

AUDIT DE SECURITE INCENDIE ET DE SECURITE DES PERSONNES.  
80-82 rue du cherche midi, 75006 Paris

Mémoire d'honoraires.

Mémoire d'honoraires comprenant

déplacement au 80-82 rue du cherche midi, 75006 Paris,  
rencontre du syndic, des copropriétaires des lots 63 et 75,  
consultation des documents remis de façon contradictoire,  
prise de photographies,  
rédaction d'une attestation d'audit de sécurité au feu et de sécurité des personnes,

vacation de ..... euros ht, .....  
tva 20% .....  
ttc .....

En votre aimable règlement, par virement au compte IBAN : 43564 43546 PARIS 4545 20.

Monsieur Untel  
10 rue de Paris,  
92034 Asnières sur Seine.

à  
Monsieur Alain Sauvegarde,  
Syndic de copropriété,  
43 rue du conservatoire,  
75000 Paris

Paris, le mercredi 24 mai 2023,

### DEMANDE DE RESOLUTION.

Monsieur,

Etant propriétaire d'un appartement au 3ème étage du bâtiment D, lot 66, et d'une cave, lot 57, et conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, je vous prie d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le projet de résolution suivant, accompagné des documents prévus à l'article 11 :

« Par souci de sécurité au feu de l'ensemble des immeubles C, D, E et d'évacuation des personnes des lots 62, 63, 65, 67, 69, 71, 75, 93 donnant sur toute cour enclavée - tous lots d'habitation et non de bureaux ou de commerces malgré l'installation illégale d'une école dans du logement loué selon la loi de 1948, illégalité confirmée jugement du 15 mars 1978 et à l'arrêt du 23 janvier 1999, malgré d'éventuels jugements qui n'auraient pas assorti leur autorisation d'évacuation à la stricte application des règlements en vigueur - , il est demandé à tous propriétaires de conserver en l'état de 1954 toutes trémies de descente communes aux caves en les contournant si besoin quand il s'agit de couloir grevant un lot tiers de servitude de passage au profit des lots du bâtiment E, pour l'évacuation à rez-de-chaussée de lot en deuxième cour enclavée, de prendre à leur charge avant l'assemblée générale de l'année suivante le rétablissement de toutes parois coupe-feu de degré 1 heure, la suppression de dispositifs d'obturation horizontal, la pose de sofitte horizontal coupe-feu de degré une heure pour les réseaux électricité, téléphonie, eau, la pose d'une porte pare-flamme de degré une demi-heure en bois avec serrure du même type que celle de descente à la cave du bâtiment C selon tous devis à soumettre au conseil syndical avant exécution des travaux ».

Je tiens à vous en remercier.

Veillez agréer, Monsieur, mes meilleurs sentiments.

Signature.

## LE CONTEXTE

(Document en cours de rédaction).

Monsieur et Madame A..... ont acquis en 1950 les lots 63, 62, 75, considérés comme logements recueillant une école par l'association E..... selon la loi de 1949, bail prenant fin en 1999. Les époux A..... donnent congé aux gérants E..... au titre que leur implantation dans du logement n'était pas conforme ni au règlement de copropriété, ni au règlement sanitaire de la ville de Paris. Ils ont assigné leur locataire par un premier jugement en 1996 dont les termes principaux sont les suivants. Le locataire fait appel, qui en a conclu les principales informations suivantes. Les époux A..... ont réaménagé les locaux à leurs frais pour les transformer en appartement, en supprimer des cloisons, on supprimé les wc extérieurs.

Ils ont demandé s'il était possible de faire un passage couvert pour les deux lots indépendant ce qui leur a été refusé, ils ont alors assigné devant le tribunal d'instance qui leur a donné un accord suivant le jugement du 5 mai 1999. Ils ont revendiqué la commercialité et le fait de ne pas contribuer aux charges générales pour le premier étage du bâtiment E. Ils ont demandé une résolution pour ne pas payer les frais de l'escalier, ils ont fait des travaux importants ayant coûté 75 000 € à la copropriété pour supprimer un poteau au centre d'une chambre, ils se sont opposés aux transformations structurelles de l'immeuble, ils ont voté contre à suggestions à ce propos. La révision des millièmes de copropriété est en cours.

**DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES**  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
PARIS  
Commune :  
PARIS 06

Section : BD  
Feuille(s) : 000 BD 01  
Echelle d'origine : 1/500  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 06/01/2015

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :  
Cachet du service d'origine :  
Centre des Impôts foncier de :  
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE  
6 rue Paganini  
75972 PARIS Cedex 20  
Téléphone : 01.53.27.42.90  
Fax : 01.53.27.42.70  
pole.topographique.paris@dgifp.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : ...../...../.....  
A .....  
le .....  
L' .....  
Centre des Impôts Foncier  
13<sup>ème</sup> arrondissement  
Cellule Accueil  
101 Rue de Tolbiac  
75630 Paris Cedex 13  
Tél. : 01.00.98.52.10 - Fax 01.80.98.52.11  
cdfif.paris-sud@dgifp.finances.gouv.fr

