

**ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Carrez)**

Conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Immeuble sis à :

 PARIS (75018)  
 28-36, rue de Torcy  
 6 à 12, rue de L'Evangile  
 23-25, rue Marc Séguin

Cadastre section DA n° 19

LOT 50

Désignation	Superficie privative en m <sup>2</sup>	Superficie annexe en m <sup>2</sup>
Entrée	1.6	
Séjour/Chambre	15.1	
Cuisine	5.0	
Salle de bains/wc	4.1	
Débarras	1.2	
Balcon	-	2.9
	<b>27.0</b>	

**Désignation du bien**

 Lot 50 : " Un studio n° 6 situé dans le bâtiment A au 8<sup>ème</sup> étage, comprenant une pièce, entrée, cuisine, salle de bains avec water-closet, débarras, placard, l'usage du balcon [...]"

**Document(s) communiqué(s) et analysé(s) :**

Désignation des biens d'après extrait d'acte de vente communiqué

**Réserve de garantie :**

La superficie de la partie privative ne pourra être garantie qu'après consultation du plan annexé au règlement de copropriété correspondant.

Fait à PARIS, le 11 janvier 2017

 Le Géomètre-Expert  
 Sylvain MOREAU



Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

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

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

Dossier : A2016332

25, rue des Belles Feuilles 75116 PARIS

 ☎ + (33) 01 84 17 70 00 | 📠 +(33) 01 84 17 70 70 | ✉ contact@arcedge.fr  
 www.arcedge.fr

Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts n° 2013 B2 00012


**MRICS**

 the mark of  
 property  
 professionalism  
 worldwide

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

**A PARIS 18<sup>ème</sup>**, 10 rue de l'Evangile, un studio au 8<sup>ème</sup> étage, cave et parking.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup>, pris en la personne de son syndic le Cabinet CREDASSUR, SA au capital de 50 000 €, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 343 585 865, dont le siège social est 4 rue de Cléry à PARIS 2<sup>ème</sup>, représenté par son représentant légal domicilié audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 23 mai 2016.

Ayant pour avocat Maître Roberte H. MARTIN, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 86 rue d'Assas à PARIS 6<sup>ème</sup>.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU** de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 11 avril 2016 par le Tribunal d'Instance de PARIS 18<sup>ème</sup> arrondissement, signifié le 13 juin 2016 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel en date du 19 juillet 2016.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP X. BLANC et M. GRASSIN, Huissiers de Justice à CRETEIL, en date du 16 décembre 2016, fait signifier commandement à :

- Monsieur le Directeur de la **DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**, pris en sa qualité de curateur à la succession de Madame Danièle Andrée ALLEMAND, née à LILLE (Nord) le 19 mai 1944, divorcée de Monsieur Abdenbi MESTOUR, de nationalité française, décédée le 12 août 2013 à PARIS 18<sup>ème</sup>, nommé à cette fonction par ordonnance de Madame le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 30 septembre 2015, demeurant 3 avenue du Chemin des Presles, immeuble LES ELLIPSES, à SAINT MAURICE (Val de Marne).

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié.

La somme de **CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES (5 284,22 €)**, se décomposant comme suit :

- PRINCIPAL des charges de copropriété arrêté au 1 <sup>er</sup> octobre 2015 inclus .....	3 836,16 €
- ARTICLE 700 du CPC.....	800,00 €
- DEPENS.....	328,71 €
- INTERETS du 22 décembre 2015 au 31 décembre 2015, portés pour.....	MEMOIRE
- Du 1 <sup>er</sup> janvier 2016 au 13 août 2016 au taux légal de 4,54 % sur 3 826,16 € + 800 €+ 328,71 € = 4 954,87 €, soit 224,95 : 365 = 0,0616x224 jours.....	138,05 €

- INTERETS du 14 août 2016 au 31 décembre 2016 sur 4 954,87 € au taux majoré de 9,54 % soit 472,69 € : 365 = 1,295 € x 140 jours =.....	181,30 €
- INTERET du 1 <sup>er</sup> janvier 2016 sur 4 954,87 € + (Intérêts échus Article 1154 du Code Civil) 820 € = 5 774,87 € au jour du règlement.....	MEMOIRE
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE.....</b>	<b>5 284,22 €</b>

Plus le coût des présentes, sans préjudice de toutes autres sommes, intérêts et frais, le tout en deniers et quittance.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 10 le 9 février 2017 volume 2017 S numéro 6.

Par exploit de *la SCP Blanc et Gratien*  
huissier de justice à *Anteuil*  
en date du *17 Mars 2017*  
le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup> a donné assignation à la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES es qualité de curateur à la succession de Madame ALLEMAND d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du *jeudi 20 Avril 2017* devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 18<sup>ème</sup>, 6 à 12 rue de l'Evangile, 23 - 25 rue Marc Seguin et 28 à 36 rue de Torcy,

Cadastré Section DA numéro 19 pour une contenance 42a 11ca

Comprenant quatre bâtiments :

- Bâtiment A sur la rue de l'Evangile, accolé aux bâtiments B et D, élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de douze étages.
- Bâtiment B sur la rue de l'Evangile, accolé aux bâtiments A et D, élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

- Bâtiment D sur la rue Marc Seguin, accolé aux bâtiments A, B, C et E, élevé sur trois niveaux de sous-sol, d'un simple rez-de-chaussée avec rampe d'accès aux parkings du premier sous-sol.
- Bâtiment C sur la rue de Torcy, accolé aux bâtiments D et E, élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages avec rampe d'accès aux parkings des deuxième et troisième sous-sols.
- Bâtiment E accolé au bâtiment D, derrière le bâtiment C, élevé sur deux niveaux de sous-sol et jardins au-dessus.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

**Au 10 rue de l'Evangile**

**LE LOT NUMERO CINQUANTE (50)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment A au huitième étage, un studio numéro 6 comprenant une pièce, entrée, cuisine, salle de bains avec WC, débarras, placard, l'usage du balcon.

Et les 198/100 219èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment A au premier sous-sol, une cave numéro 122.

Et les 3/100 219èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO QUATRE CENT NEUF (409)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment D au premier sous-sol, un emplacement de voiture numéro 142.

Et les 56/100 219èmes des parties communes.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 11 janvier 2017 par Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **OBSERVATIONS**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DROUULT, Notaire à PARIS, le 4 décembre 1992 publié le 27 janvier 1993 volume 93 P numéro 493 au 10<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire les 27 et 28 octobre 1993 publié le 8 décembre 1993 volume 93 P numéro 6476.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître DROUAULT, Notaire à PARIS, le 6 janvier 1994.

### En la personne de Madame ALLEMAND, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Madame Danièle Andrée ALLEMAND susnommée, pour les avoir acquis, étant divorcée de Monsieur Abdenbi MESTOUR, de :

- La Société Immobilière d'Investissement dénommée PARIGEST, Société Anonyme au capital de 617 587 700 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 642 030 571, dont le siège social est 37 rue de la Victoire à PARIS 9<sup>ème</sup>.

Selon acte reçu par Maître DROUAULT, Notaire à PARIS, le 6 janvier 1994 publié le 2 mars 1994 volume 1994 P numéro 1206 au 10<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

Moyennant le prix principal de 384 000 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

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

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

## **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**DIX MILLE EUROS (10 000 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Roberte H. MARTIN, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

AFFAIRE : SDC 28/36 RUE DE TORCY C/ DNID

## DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Roberte H. MARTIN, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/ du procès-verbal de description établi par Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice à PARIS, le 11 janvier 2016,

2°/ de l'attestation de superficie établie par ARCEEDGE, Géomètre Expert,

3°/ du dossier technique établi par DIAGIMMO & ASSOCIES, Géomètre Expert, comprenant :

- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état de l'installation au gaz,
- l'état parasitaire,
- le diagnostic de performance énergétique,
- et l'état des risques naturels et technologiques.

Et Maître Roberte H. MARTIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

AFFAIRE : SDC 28/36 RUE DE TORCY C/ DNID

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Roberte H. MARTIN, Avocat du SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue  
de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter l'ARTICLE SEPT - SERVITUDES, il donne ci-  
après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'il a reçus  
des autorités administratives compétentes.

Et Maître Roberte H. MARTIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.

AFFAIRE : SDC 28/36 RUE DE TORCY C/ DNID

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Roberte H. MARTIN, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, il est donné ci-après photocopie de la réponse du Cabinet CREDASSUR, Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage.

Et Maître Roberte H. MARTIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

AFFAIRE : SDC 28/36 RUE DE TORCY C/ DNID

DIRE

L'an deux mille dix-sept et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Roberte H. MARTIN, Avocat du SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 28/36 rue de Torcy et 6/10 rue  
de l'Evangile à PARIS 18<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-  
après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de  
division reçu le 4 décembre 1992 par Maître DROUVAULT, Notaire à  
PARIS.

Et Maître Roberte H. MARTIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,  
sous toutes réserves.

119, avenue Gambetta  
75 020 PARIS

**Florence HOUTART**  
**Huissier de Justice**

Tél : 01.40.31.66.12  
Fax : 01.40.31.73.20

CONSTATS : 01.40.31.77.17

[www.huissier-houtart-paris.com](http://www.huissier-houtart-paris.com)  
[etude.houtart@orange.fr](mailto:etude.houtart@orange.fr)



Constat 2017 - D0200086

SDC 28 RUE TORCY – LES DOMAINES

11 01 2017

# PROCES VERBAL DE CONSTAT



**Florence HOUTART**

Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS et près le Tribunal d'Instance du 20<sup>ième</sup>  
119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS

**procès verbal de constat**

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE MERCREDI 11 JANVIER À 14 HEURES 05,**

**A LA DEMANDE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** du 28/36 rue du Torcy et 6/10 rue de l'Évangile, 75018 PARIS,  
pris en la personne de son Syndic, le Cabinet CREDASSUR, ayant siège social 4, rue de Cléry, 75002 PARIS,

**Dont le conseil est Maître Roberte H. MARTIN, avocat au Barreau de Paris, y demeurant 86, rue d'Assas 75006.**

*Et dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, curateur à la succession de Madame Danièle ALLEMAND, décédée le 12 août 2013 à PARIS, 75018, nommée à cette fonction par ordonnance de Madame le Président du TGI de Paris du 30 septembre 2015 ; établissement domicilié à 94410 SAINT-MAURICE, 3, avenue du Chemin des Presles, Immeuble Ellipses.*

**Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de PARIS 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du 11 avril 2016, définitif et exécutoire,**

*ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel rendu le 19 juillet 2016,*

*et d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié à Monsieur le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales à SAINT-MAURICE 94410, 3, avenue du chemin des Presles, immeuble les Ellipses, en date du 16 décembre 2016 par mes confrères, la SCP BLANC GRASSIN, huissiers de justice à CRETEIL, 94. L'acte étant signifié à Monsieur Philippe GARRIGUES, agent des finances ainsi déclaré, et habilité.*

*Ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet malgré ses termes, je me suis donc rendue ce jour, le 11 janvier 2017, dans le logement ainsi que dans les lots annexes, précédemment propriétés de Madame ALLEMAND.*

*Puisque les charges de copropriété arrêtées au 1<sup>er</sup> septembre 2015 inclus, l'article 700, les intérêts, soit 5.284,22 €, sauf mémoire, n'ont pas été réglés dans le délai imparti dans cet acte.*

*La saisie porte sur les biens mentionnés par la suite, situés dans un immeuble immobilier sis à PARIS 75018, 6 à 12 rue de l'Évangile, 23 à 25 rue Marc Seguin, et 28 à 36 rue de Torcy, cadastrés section 1804 DA n° 19, lieu-dit 28, rue de Torcy pour 42 ares 11 centiares.*

Déférant aux termes de cette réquisition,

**Je, Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS (75), et près le Tribunal d'Instance du 20<sup>ième</sup> arrondissement, y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,**

Me suis rendue ce jour le 11 janvier 2017 à 14 heures 05 au 10, rue de l'Évangile, 8<sup>ème</sup> étage, appartement 6, 75018 PARIS, 1<sup>er</sup> droite ascenseurs, où étant, j'ai pu procéder aux constatations suivantes assistée de :

Pour les témoins : Messieurs Patrick POMMERET et Didier ADENOT,

Pour la Société ARCADE GÉOMÈTRE : Monsieur Patrick ARNOUX,

Pour les diagnostics : Monsieur SANTINI.

Je précise qu'un badge de la copropriété nous avait été confié par le gardien, Monsieur ESTEVES, qui m'a montré préalablement l'emplacement du parking et également la cave.

Pendant que le serrurier était en train de procéder à l'ouverture de la porte, en présence des deux témoins, l'ouverture ayant duré longtemps puisque les trois serrures avaient été remplacées, je me suis rendue au niveau du parking.

#### **DÉSIGNATION DES LOTS SAISIS :**

- Lot 50 : un studio numéro 6, bâtiment A, 8<sup>ème</sup> étage et les 198/100 219<sup>ème</sup> des parties communes,
- Une cave 122 bâtiment A 1<sup>er</sup> sous-sol et les 3/100 219<sup>ème</sup> des parties communes,

- Lot 109 : un emplacement de voiture numéro 142, bâtiment D, 1<sup>er</sup> sous-sol et les 56/100 219<sup>ème</sup> des parties communes.

## **1. LOT 50 – STUDIO 8<sup>ème</sup> ÉTAGE – BÂTIMENT A :**

Une fois la porte ouverte, je pénètre dans les lieux en présence des témoins.

J'ai la surprise de constater qu'alors que le gardien m'a dit que les Domaines étaient venus vider l'appartement, qu'au contraire, ils sont hyper encombrés et que tout est sans dessus-dessous.

On dirait qu'un cambriolage vient d'avoir lieu. Tout est retourné, les armoires ont été vidées dans la cuisine, dans la pièce principale ... Les affaires, les bijoux de la défunte ... tout a dû être inventorié puisque tout est en piles ... mais tout est dans un état de fouillis très important. Les écrins des bijoux sont vides.

J'accède à l'appartement par une porte de type isoplane porte coupe-feu, repeinte côté copropriété avec trois serrures de sécurité, un judas.

Elle dessert un petit sas.

Sur la gauche, une salle de bains.

Sur la droite, un vaste placard qui fait office de dressing / zone de stockage.

Face à moi, la pièce principale du studio : dans un coin, une porte donne sur un placard ; dans le fond, une seconde porte donne sur une petite cuisine, toute en longueur.

Le long de la pièce principale, présence d'un large balcon qui fait toute la largeur de la baie vitrée et un peu plus d'un mètre de profondeur.

*Je précise que l'électricité est coupée dans l'appartement au moment où nous intervenons, que le volet est baissé et qu'en conséquence, les constatations ont lieu, « éclairée à la torche ».*

### **ENTRÉE**

Un point lumineux au plafond. Deux interrupteurs.

Au sol, un carrelage de grès blanc avec plinthes coordonnées en partie inférieure des murs. On retrouve le même type de carrelage, en bon état général dans la pièce principale, ainsi que dans la cuisine et la salle de bains.

Les murs sont enduits et peints en blanc, tout comme le plafond.

Dans cette entrée, l'ensemble est à l'état d'usage.

Sur la gauche, une porte de type isoplane dessert la salle de bains.

### **SALLE DE BAINS**

Elle est relativement profonde puisque sur la droite, il a été possible d'encastrier sous le plan de travail un lave-linge.

A côté, un placard, sous une vasque avec robinetterie.

Dans le fond, une baignoire, ainsi que les toilettes, entre les deux.

Matériaux anciens et usagés.

*L'ensemble manque d'entretien et vu que je suis dans l'obscurité, il est difficile de voir avec certitude l'état effectif des matériaux à ce jour puisque tout est plongé dans l'obscurité et extrêmement encombré.*

Sur la droite, une porte accordéon en bois dessert une espèce de petit dressing dans lequel, sur la droite est fixé au mur le compteur électrique qui est ancien.

Cette pièce de stockage est aménagée avec des étagères de mélamine.

### **PIÈCE À VIVRE**

Face à moi, une porte isoplane dessert la pièce à vivre qui est presque carrée. Elle semble être très lumineuse puisque le volet n'est relevé que d'environ 60 centimètres, et que malgré tout, on parvient à éclairer cette pièce.

Murs et plafond sont enduits. Les peintures sont un peu défraîchies mais l'état est encore correct.

Etat d'usage. Revêtement de sol ancien. *Réserves au sujet de son état effectif vu l'encombrement des lieux qui le dissimule en partie.*

Un placard sur la gauche. À l'intérieur de ce placard passent des colonnes de la copropriété et dans le bas, je constate la présence des différents compteurs de l'appartement.

Présence d'un radiateur de chauffage central sous un cache.

La baie vitrée semble être d'origine puisqu'elle est en aluminium et pourvue d'un vitrage qui, s'il est double, est particulièrement fin.

Présence de prises et d'interrupteurs.

Dans le fond de la pièce sur la gauche, une autre porte isoplane dessert la cuisine, en longueur.

## **CUISINE**

Cette cuisine est parée du même carrelage que les autres pièces.

Ses murs sont enduits et peints en blanc cassé. L'ensemble est relativement correct, un peu défraîchi mais les peintures ne sont pas très abîmées.

Dans un coin de la pièce, un autre radiateur de chauffage central.

Présence d'un châssis de fenêtre qui semble d'origine et qui est en aluminium, coulissant, tout comme celui de la pièce principale. Au-dessus, une petite grille de ventilation.

La cuisine est équipée d'un mobilier rustique qui n'est plus au goût du jour, usagé ; il a dû être entretenu régulièrement. L'ensemble est « très encombré » à ce jour. *Des réserves sont donc émises.*

Je constate la présence d'un évier en grès qui est entartré, tout comme sa robinetterie.

Une table de cuisson qui semble propre. Un petit four. L'ensemble n'est pas non plus d'actualité mais on voit que l'ancienne propriétaire était « maniaque » et qu'elle entretenait ses affaires.

Point lumineux en applique.

## **2. LOT 81 - CAVE 122 – BÂTIMENT A – PREMIER SOUS-SOL :**

Le gardien nous conduit au niveau de la cave.

Je constate que sa porte, bien qu'elle soit munie d'une serrure, ne ferme plus. Elle a dû être forcée, elle a été remastiquée et la cave est vide ; complètement vide.

Je constate qu'il s'agit d'une cave standard avec un sol en béton, des murs en parpaing, très saine et vide à cet instant.

Nous la refermons et je précise qu'elle n'a toujours pas de serrure.

## **3. LOT 409 - PARKING 142 :**

Situé dans bâtiment D au 1<sup>er</sup> sous-sol, je constate qu'il s'agit d'un parking standard pour un véhicule standard. Pour un véhicule.

J'en prends un cliché photographique.

Constatant la présence d'un véhicule garé dessus, le gardien me déclare qu'il est loué par le biais du Cabinet CREDASSUR moyennant un loyer mensuel de 80 €. J'en prends acte.

## **4 . PARTIES COMMUNES :**

En ce qui concerne ce qui est sous-sol et accès cave, parking, je constate la vétusté des parties communes qui datent des années 70. Ça et là, je constate la présence de petits récipients qui recueillent de l'eau de pluie, puisqu'il pleut dehors à cet instant. Elles ne sont pas hyper entretenues mais elles sont propres.

Par contre, en ce qui concerne l'accès aux appartements, et plus particulièrement au palier de l'étage où est situé l'appartement qui fera l'objet de la vente, je constate que les parties communes ont dû être refaites récemment puisqu'elles ont vraiment impeccables. Elles sont très propres, très bien entretenues. Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte, couleur ivoire. Les portes peintes de couleur Bordeaux. Les luminaires sont tous en place. Pas le moindre impact, ce qui me fait dire que la réfection doit être très récente.

J'ai constaté que les lieux étaient très calmes.

Ils sont desservis par la station de métro MARX DORMOY sur la ligne 12. Présence également de bus à proximité.

J'ai constaté que le quartier était très commerçant, mais étant éloigné des grandes artères, il est relativement calme. Présence de tous types de services, de commerces, de commodités, très proches de la copropriété.

La copropriété a été construite en 1973.

Elle est constituée de 5 bâtiments, au sein desquels sont présents 181 lots.

Les différents bâtiments jouissent d'ascenseurs.

Par exemple, en ce qui concerne le bâtiment dans lequel est situé l'appartement, il jouit de deux ascenseurs.

La copropriété est gardiennée. Le gardien, Monsieur ESTEVES, est très serviable (il a accepté de me guider dans l'immeuble et d'ouvrir les accès protégés pendant sa pause déjeuner) et manifestement, il entretient très bien l'immeuble, vu son état actuel.

Il m'a également donné des renseignements sur l'immeuble.

Il conviendra donc de s'approcher du Syndic, la Société CREDASSUR ayant siège social 4, rue de Cléry, 75002 PARIS, de manière à savoir ce qui pourrait être voté dans les prochains mois au niveau des travaux de copropriété.

Interrogé à ce sujet, le gardien me dit que « *Pas mal de travaux ont été réalisés ces derniers temps mais qu'il n'a pas connaissance de « travaux d'envergure »* ».

J'ai constaté que l'immeuble était bien sécurisé.

Présence d'un digicode / interphone côté rue de l'Évangile.

Présence d'un second interphone, avec les noms des appartements, des lots, juste au niveau de la porte intermédiaire en verre de la première entrée qui contient la batterie de boîtes aux lettres de ce bâtiment.

Je constate que la loge du gardien est située à cette adresse.

L'immeuble est un immeuble des années 70, bâti avec les matériaux utilisés à cette époque-là, c'est-à-dire, de la pierre, du travertin sur les murs. Les huisseries sont en aluminium. L'ensemble fait un peu défraîchi à ce jour, n'est plus particulièrement au goût du jour en ce qui concerne l'entrée, mais sinon, les lieux sont bien entretenus et très propres.

Le quartier est aéré, agréable.

Juste en face, un petit square. C'est une partie du 18<sup>ème</sup> et plus particulièrement du quartier Métro MARX DORMOY qui est agréable.

## **5. DIVERS – DIAGNOSTICS – RISQUES – MESURES**

Les lieux sont vides d'occupants.

Il convient de se rapprocher du syndic CREDASSUR pour savoir si des travaux sont prévus à court terme dans la copropriété et pour quel montant.

Les rapports du géomètre et de la personne qui a établi les diagnostics relatifs à l'appartement et à la cave devront être lus avec le plus grand intérêt, tout comme la rubrique « catastrophes naturelles ».

N'ayant plus d'autres constatations à faire, j'ai clôturé le présent procès verbal de constat, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les clichés photographiques pris sur place, à l'appui de mes constatations qu'ils illustrent.

**Coût : Trois cent soixante-dix-neuf euros et vingt-deux centimes ttc**

Acte soumis à la taxe fiscale forfaitaire

Etabli sur 9 feuilles, outre celles relatives aux photographies.

Emolument : 220.94  
Emolument suppl : 75.00  
Taxe transport : 7.67  
Total H.T : 303.61  
TVA 20% : 60.72  
Taxe forfaitaire : 14.89  
Total TTC 379.22



**Me Florence HOUTART**