

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 (75019)
12, rue Mathis

Cadastéré section AL n° 36

LOT 9

Désignation	Superficie privative en m ²
Séjour avec coin-cuisine	15.6
Chambre	6.0
Salle d'eau/wc	2.3
	23.9

Désignation du bien

 Lot 9 : " Dans le bâtiment C, au premier étage, couloir de gauche, porte face, un appartement comprenant une entrée, une cuisine et une chambre.
 Une cave n° 9.

Droit aux wc se trouvant à mi-étage communs avec les propriétaires des lots 10, 11 et 12 [...]"

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

Désignation des biens d'après commandement afin de saisie immobilière communiqué par Maître Roberte H. MARTIN, Avocat à la Cour.

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 02/12/2016

 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 parties 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 : A2016290

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

ANNEXE 1 - CROQUIS

N° dossier : BARUA 2193 30.11.16

N° planche : 1/1

Version : 0

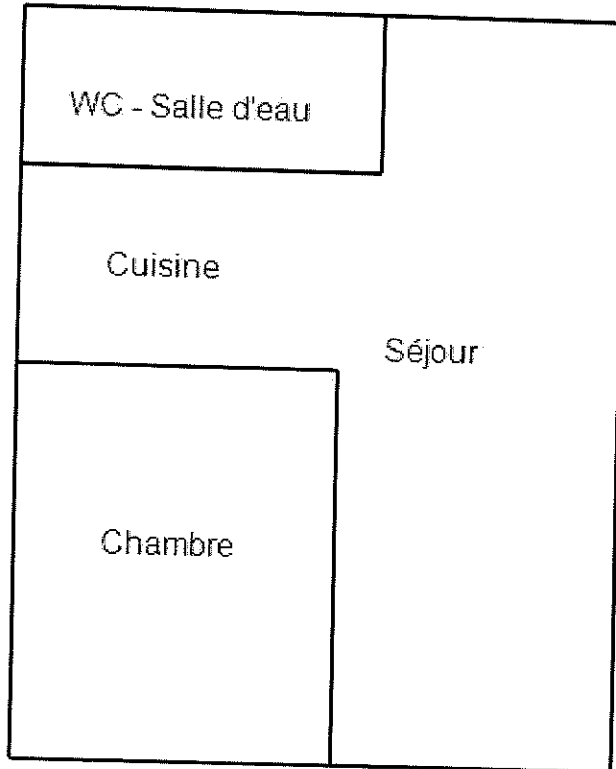
Type : Croquis

Adresse de l'immeuble : 12 rue Mathis
75019 PARIS - 19EME

Origine du plan : Cabinet de diagnostics

Bâtiment - Niveau : Croquis Amiante

CROQUIS DE REPERAGE - R+1



EXPEDITION

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
etude.houtart@orange.fr

Constat 2016 - D0200083

SDC 12 RUE MATHIS 75019

30 11 2016

PROCES VERBAL
DE
DESCRIPTION



HUISSIER DE JUSTICE

Florence HOUTART

Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS et près le Tribunal d'Instance du 20^{ième}
119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS

**procès verbal de description**

**L'AN DEUX MILLE SEIZE
ET LE TRENTE NOVEMBRE À NEUF HEURES**

À LA DEMANDE DE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE AU 12 RUE MATHIS – 75019 PARIS, pris en la personne de son syndic, le cabinet ADOMA, dont le siège social est à PARIS (75014), 13 Rue Raymond Losserand

Et sur réquisition de son conseil, Maître Roberte H MARTIN, avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 86 rue d'Assas 75006 PARIS,

Dans le cadre de l'exécution d'un procès-verbal de description du fait de la saisie immobilière d'un bien, propriété des époux BARUA SUMEDU et KONIKA situé dans le

Bâtiment C, premier étage couloir de gauche, porte face du 12, rue Mathis 75019 PARIS

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^{ième} arrondissement, y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,

Me suis rendue ce jour, le mercredi 30 novembre 2016, à 9 heures, au 12, rue Mathis 75019 PARIS, après avoir convoqué par téléphone le locataire, Monsieur SOUMAN où j'ai pu procéder aux constatations suivantes, assistée de :

- Monsieur Antoine ACHARD
- Monsieur Didier ADENOT, tous deux témoins
- Monsieur Florian MINOT, serrurier

Le géomètre-expert et les diagnostics qui seront faits seront attestés par le Cabinet ARCEGE me déclarent Messieurs MOREAU géomètre, et Monsieur Lionel SANTINI.

A – L'IMMEUBLE / PARTIES COMMUNES.

Il s'agit d'un immeuble ancien de six étages, donnant sur rue Mathis, dont la façade sur rue est gangrénée, sans doute suite à des dégâts des eaux, surtout au niveau du premier au troisième étage et qu'elle présente également de visibles fissures.

Des fissures sur la gauche et sur la droite.

C'est dommage parce que cette façade avait été refaite, manifestement, il n'y a pas très longtemps vu qu'elle est en bon état général sur le reste de sa surface où la peinture n'est pas encore défraîchie.

Mêmes constatations, en ce qui concernera par la suite la cour intérieure.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, il y a deux surfaces commerciales, une épicerie alimentation générale à gauche, un magasin de petite alimentation générale, de téléphonie, etc. sur la droite.

Accès par une porte dont la peinture est « bien dégradée ». Elle dessert une espèce de passage qui donne directement sur la courette.

L'état intérieur de ce passage est médiocre.

La fibre de verre est très sale, la batterie de boîtes aux lettres anciennes, est dans un sale état ; vraiment pas soignée. D'autres boîtes aux lettres ont été rajoutées En tout état de cause, l'accès à la copropriété n'est pas très agréable. Sinon, une cour intérieure dessert tous les bâtiments de cette copropriété. Le sol est cimenté. Il n'est pas très bien entretenu mais il n'y a pas trop de chose qui encombre les lieux. Il y a des traces de mousse un peu partout, quelques plantes. Des pots de fleurs.

Le bâtiment C est un bâtiment situé au fond de la cour sur la gauche. Son accès n'est pas sécurisé contrairement à l'accès général de la copropriété, qui l'est.

Le code d'accès actuel est 281BC.

J'accède à cette porte. Une fois la porte ouverte, j'accède à un escalier très droit, très raide et l'appartement se situe sur le palier du premier étage à gauche.
Etat d'usage des matériaux dans la cage d'escalier.

L'entrée du bâtiment dans lequel est l'appartement objet de la vente est située dans la cour commune, sur la gauche.

Le montant des charges varie en fonction de la taille des appartements naturellement.

À ce sujet, il conviendra aux potentiels acheteurs de se rapprocher du syndic, particulièrement bien placé pour indiquer les charges relatives aux lots étant

qu'il est chargé de récupérer ces charges et que ce sont ces charges qui sont à l'origine de la saisie du bien.

Le syndic éclairera également l'acheteur au sujet des travaux votés ou susceptibles de l'être.

B - APPARTEMENT SAISI OBJET DE LA VENTE

En arrivant sur place, je me présente au locataire qui a accepté notre venue puisque nous l'avions préalablement contacté par téléphone portable, il m'avait dit qu'il s'appelait Monsieur SOUMAN et répondait au 06.46.10.58.28, et qu'il acceptait le rendez-vous.

En conséquence, nous nous présentons et c'est un autre homme qui nous ouvre la porte.

Néanmoins je me suis fait assister de deux témoins, pour éviter tout litige le cas échéant.

Alors que je commence l'état des lieux, un autre locataire qui parle très bien français, déclare que BARUA ce n'est pas un nom de famille comme je le pensais, mais un prénom.

Il déclare s'appeler Barua RITON et que le bail est bien à 650 €, et qu'il s'agit d'un bail - loi de 1989 (pas un bail de meublé, précise t il) signé entre Monsieur BARUA SUMEDU et Monsieur SOUMAN.

J'en prends acte.

PIECE PRINCIPALE

J'accède sur la pièce principale qui se présente sous la forme d'un L.

Je constate que le sol est recouvert d'une moquette PREMIER PRIX, de type aiguilleté, bleue « qui fait des vagues », puisqu'elle n'est ni collée, ni fixée ; ni au sol, ni au niveau des plinthes. D'ailleurs il n'y a pas de plinthes.

Vu l'état des lieux nous avons l'impression d'être chez un « *de marchand de sommeil* » dans un appartement sommairement restauré à la va-vite :

Un coup de peinture blanche a été donné sur les murs, mais des reprises très visibles à l'enduit sont apparentes. Des fissures également.

Le plafond est en mauvais état, il n'est pas parfaitement plat ; il est très fissuré, des fissures ont été reprises.

Le **COIN CUISINE** par rapport au reste est joliment aménagé. C'est-à-dire qu'il fait « plus moderne » et soigné.

Un plan de travail dans lequel est insérée une table de cuisson vitro céramique avec un évier, repose sur deux placards premier prix, en mélamine blanche. Des placards d'un modèle différent sont situés au-dessus.

Je constate dans cette première pièce, très visibles, les stigmates de très importants problèmes d'humidités et de moisissures.

Les châssis en place sont très anciens (au moins une trentaine d'années) vu leur aspect. Ils sont constellés de moisissures. Sous ces châssis, le mur est également dans un état très médiocre.

L'état des équipements de la cuisine « premier prix » n'est guère plus florissant, étant donné que les mélamines se sont décollées.

L'ensemble est « triste », même si de loin le visuel est relativement correct.

Je constate la présence d'un unique point lumineux, en applique, situé au niveau de l'accès couloir. Sinon, je constate que des lampes d'appoint « pendouillent », enroulées sur des tuyauteries de chauffage central, en haut des murs ...

Je constate également que la pose de la moquette est imparfaite au niveau du sol, ça a été bricolé à la va-vite.

PETITE CHAMBRE

Sur la gauche de cette pièce en forme de L, une petite chambre dont je ne pense pas vu sa surface, il faudra vérifier le plan fait par le géomètre qu'elle fasse 9 m², elle a l'air particulièrement exiguë.

Cette pièce est également très affectée par des problèmes d'humidité et de moisissures qui me font dire qu'elle est même « carrément insalubre ».

Le châssis ancien, manifestement d'origine, est constellé de moisissures. L'eau ruisselle. En conséquence, le plafond est également affecté par la moisissure.

Un placoplâtre a été posé grossièrement sur les murs, ainsi que sur le plafond, qui est tout aussi fissuré que les autres plafonds.

Toujours la même moquette de type aiguilleté que les autres, arrachée, et pas de plinthes.

Dans cette pièce, un autre lit superposé, puisqu'il y en a déjà deux dans la pièce principale et que six personnes (3 lits superposés x 2 couchages) se partagent le loyer de 650 € par mois.

Je constate la présence d'équipements électriques, très anciens ; tableau électrique et disjoncteur.

Je constate que des réglottes en plastique ont été posées pour alimenter les interrupteurs.

Présence également de multiprises premier prix un peu partout, l'appartement n'étant pas suffisamment alimenté en prises électriques.

Enfin dans le bout de l'appartement, présence d'une espèce de **SALLE D'EAU** rectangulaire.

Sur la gauche, derrière une porte accordéon, un bloc toilette. Le mur carrelé semble impacté en partie inférieure ainsi qu'au-dessus de la partie carrelée. Présence de moisissure.

Au-dessus de ces toilettes, un ballon de production d'eau chaude est installé au niveau du plafond. Présence d'une porte accordéon, cassée.

Un lavabo en faïence blanche sur potence sépare ces toilettes d'un bloc douche qui est en très mauvais état. Son pourtour est constellé également de moisissures. Le joint a complètement disparu autour de la cuvette.

La porte de douche ancienne coulisse mal. Cette réfection a été faite également d'une manière non professionnelle et manifestement à la va-vite.

C - ENVIRONNEMENT

La rue Mathis est située à une centaine de mètres de la station de métro Crimée.

À côté de l'immeuble, un magasin d'alimentation générale, une pharmacie, des tas de commerces ; étant donné que l'avenue de Flandre est à moins de 100 mètres.

La situation de l'appartement est particulièrement positive dans le sens où l'immeuble est protégé du bruit de l'avenue de Flandre mais qu'on jouit de tous les avantages de cette avenue en termes de services, de commerces, de station de métro, de proximité du centre de Paris qui est à quelques stations de métro.

D / DIAGNOSTICS – SURFACES – CATASTROPHES NATURELLES et RISQUES

Avant d'enchérir il est nécessaire de lire attentivement le cahier des charges (notamment les travaux prévus dans l'immeuble, ancien) et tout ce qui est relatif aux rapports :

De la personne en charge des diagnostics relatifs à l'état de l'installation électrique, des performances énergétiques, du chauffage, de la présence d'amiante etc....

Mais également de tout ce qui concerne les surfaces vendues.

Et tout ce qui est relatif à la zone sur laquelle est bâti l'ensemble immobilier (nature des sols, risque de glissements de terrains, carrières, inondations).

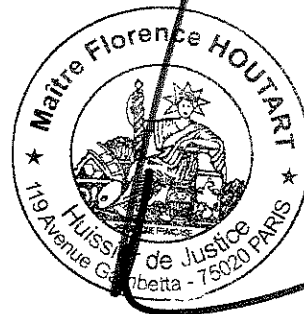
N'ayant plus d'autres constatations à faire, j'ai clôturé le présent procès verbal de constat, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les clichés photographiques pris sur place, à l'appui de mes constatations qu'ils illustrent

Coût : Cinq cent cinquante-sept euros et trente-sept centimes TTC

Acte soumis à la taxe fiscale forfaitaire

Etabli sur 7 feuilles, outre celles relatives aux photographies.

ART 444-28 :	445.94
SCT :	7.67
Total H.T:	453.61
TVA 20%:	90.72
Enregistrement:	13.04
Total TTC	557.37



Me Florence HOUTART

 **COPIE**

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 19^{ème}, 12 rue Mathis, un appartement de deux pièces au 1^{er} étage, une cave.

Aux requêtes, poursuites et diligences du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble 12 rue Mathis à PARIS 19^{ème}, agissant poursuites et diligences de son syndic le Cabinet DIMORA, Administrateur de Biens, SARL au capital de 8 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 481 411 114, dont le siège social est 13 rue Raymond Losserand à PARIS 14^{ème}, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 1^{er} juillet 2015.

Ayant pour avocat Maître **Roberte H. MARTIN**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 86 rue d'Assas à PARIS 6^{ème}.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- des hypothèques légales publiées le 6 septembre 2010 volume 2010 V numéro 1825 et le 26 juin 2015 volume 2015 V numéro 1385 au 11^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS,
- de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 3 juillet 2015 signifié le 28 juillet 2015 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel en date du 13 mai 2016.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice à PARIS, en date du 17 février 2017, fait signifier commandement à :

- **Monsieur SUMEDU BARUA**, né le 2 août 1986 à CHITTAGONG (Bangladesh), de nationalité bangladaise, cuisinier, demeurant 239 rue de Belleville, 10^{ème} étage, à PARIS 20^{ème}.

Observation étant ici faite que la copie du commandement a été déposée en l'étude de l'huissier de justice, conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

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 **DOUZE MILLE HUIT CENT QUARANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES (12 846,92 €)**, se décomposant comme suit :

Montant en principal des charges de copropriété au 2 ^{ème} trimestre 2015	9 044,51 €
- Dommages-intérêts	500,00 €
- Article 700 NCPC	1 500,00 €

Intérêts du 3 juillet 2015

Sur 9 044,51 € + 500 € + 1 500 € = 11 044,51 €
au taux légal de 4,6 %

Et ce au 28 octobre 2015, soit 448,40 € : 365 =
1 228 x 118 jours

144,96 €

Du 29 octobre 2015 au 31 décembre 2015 sur
11 044,51 € au taux majoré de 9,06 %
Soit 1 000,63 € : 365 = 2 741 x 64 jours = 175,42 €

Des intérêts sur 11 044,51 du 1^{er} janvier 2016 au
31 décembre 2016, soit 1 000,68 € : 83,39 x 12
mois = 1 000,68 €

Dépens 481,35 €

Des intérêts du 1^{er} janvier 2017 au règlement
pour MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE 12 846,92 €

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

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière
de PARIS 11 le 6 mars 2017 volume 2017 S numéro 22.

Par exploit de *Marie-Florence Hurlant*
huissier de justice à Paris
en date du *18 Avril 2017*

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 12 rue
Mathis à PARIS 19^{ème} a donné assignation à Monsieur SUMEDU
BARUA d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du
18 Mai 2017 à 9h30
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 19^{ème}, 12 rue Mathis,

Cadastré Section AL numéro 36 pour une contenance de 4a 82ca

Comprenant :

- Un bâtiment A en façade sur rue, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages avec aile à gauche B élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages.
 - Un bâtiment C en aile à gauche sur cour, en suite du précédent élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de trois étages.
 - Un bâtiment D en aile à droite sur cour, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages.
- Cour entre ces bâtiments.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO NEUF (9) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment C, au premier étage, couloir de gauche, porte face, un appartement comprenant une entrée, une cuisine et une chambre. Une cave numéro 9.

Droit aux WC se trouvant à mi-étage (1^{er}/2^{ème}) communs avec les propriétaires des lots 10, 11 et 12.

Et les 21/1 024èmes des parties communes générales.

Et les 68/1 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 30 novembre 2016 par Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après et duquel il ressort que l'appartement comprend actuellement une pièce principale avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC.

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 AVRIL, Notaire à PARIS, le 26 juin 1952 transcrit le 6 août 1952 volume 1786 numéro 41 au 4^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE.

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire le 8 octobre 1952 transcrit le 22 novembre 1952 volume 1831 numéro 4.

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire le 17 novembre 1953 transcrit le 10 décembre 1953 volume 2005 numéro 14.

Modifié suivant acte reçu par Maître LEVESQUE, Notaire à PARIS, le 20 juillet 2010 publié le 13 septembre 2010 volume 2010 P numéro 5897 au 11^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.

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 BENASSE, Notaire à PARIS, le 21 mai 2008.

En la personne de Monsieur SUMEDU BARUA, partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartient à Monsieur SUMEDU BARUA susnommé, pour l'avoir acquis, alors qu'il était célibataire, de :

- Madame Ay Hoa EAP, née le 1^{er} mai 1945 à BATTAMBANG (Cambodge), veuve de Monsieur Beng Lun TAN.
- Monsieur Bun Chheng TAN, né le 16 octobre 1962 à BATTAMBANG (Cambodge), célibataire.
- Madame Laya TAN, née le 28 décembre 1963 à BATTAMBANG (Cambodge), épouse de Monsieur Eng Chay EAP.
- Mademoiselle Layin TAN, née le 25 septembre 1965 à BATTAMBANG (Cambodge), célibataire.
- Monsieur Bun Beng TAN, né 8 novembre 1966 à BATTAMBANG (Cambodge), époux de Madame Marine SIEU.
- Madame Layom TAN, née le 15 décembre 1967 à BATTAMBANG (Cambodge), épouse de Monsieur Dyvuth LO.
- Madame Lahieng TAN, née le 18 mars 1970 à BATTAMBANG (Cambodge), épouse de Monsieur Song Rak TIEU.
- Madame Lapau TAN, née le 4 avril 1972 à BATTAMBANG (Cambodge), épouse de Monsieur Christian Vincent Pierre VASSEUR.

Selon acte reçu par Maître BENASSE, Notaire à PARIS, le 21 mai 2008 publié le 16 juin 2008 volume 2008 P numéro 3927 au 11^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.

Moyennant le prix principal de 106 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la société GE MONEY BANK.

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^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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 FORCEEE

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 revêtu 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° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

VINGT SIX MILLE EUROS (26 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Roberte H. MARTIN, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

AFFAIRE : SDC 12 RUE MATHIS C/ MR BARUA

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 12 rue Mathis à PARIS 19^{ème}, 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 30 novembre 2016,

2°/ de l'attestation de superficie privative établi par ARCEGE LE 2 D2CEMBRE 2016,

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

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

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

AFFAIRE : SDC 12 RUE MATHIS C/ MR BARUA

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 12 rue Mathis à PARIS 19^{ème},
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 12 RUE MATHIS C/ MR BARUA

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 12 rue Mathis à PARIS 19^{ème},
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 26 juin 1952 par Maître AVRIL, Notaire à PARIS et
ses modificatifs.

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

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Carrez)

Conformément à la loi n° 94-1107 du 14 décembre 1994 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Immeuble sis à :

PARIS (75019)
12, rue Mathis

Cadastéré section AL n° 36

LOT 9

Désignation	Superficie privative en m ²
Séjour avec coin-cuisine	15.6
Chambre	6.0
Salle d'eau/wc	2.3
	23.9

Désignation du bien

 Lot 9 : " Dans le bâtiment C, au premier étage, couloir de gauche, porte face, un appartement comprenant une entrée, une cuisine et une chambre.
 Une cave n° 9.

Droit aux wc se trouvant à mi-étage communs avec les propriétaires des lots 10, 11 et 12 [...]"

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

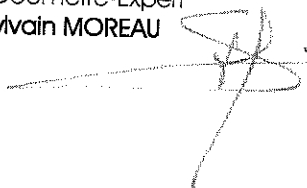
Désignation des biens d'après commandement afin de saisie immobilière communiqué par Maître Roberte H. MARTIN, Avocat à la Cour.

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 02/12/2016

 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 parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,60 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 : A2016290

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

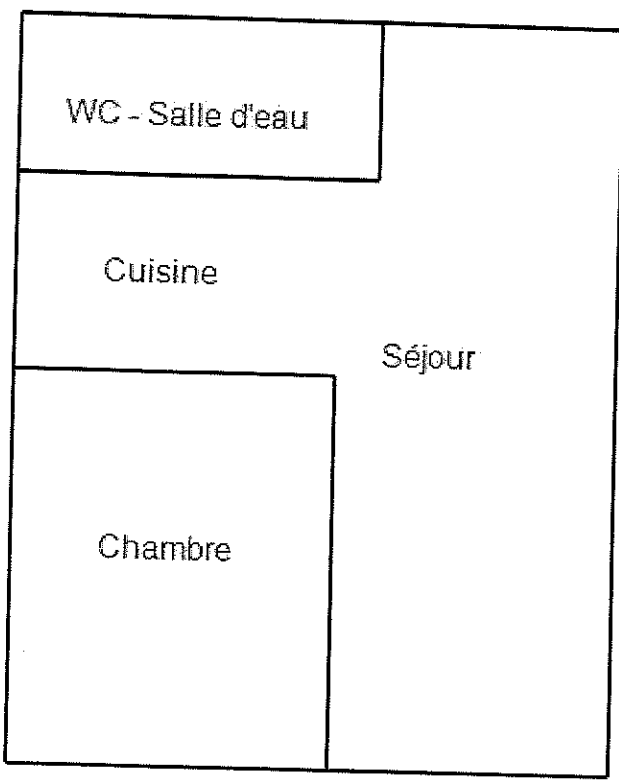
 the mark of
 property
 professionalism
 worldwide

ANNEXE 1 - CROQUIS

PLANCHES DE REPERAGE USUEL

N° dossier : BARUA 2193 30.11.16			Adresse de l'immeuble : 12 rue Mathis 75019 PARIS - 19EME
N° planche : 1/1	Version : 0	Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostics			Bâtiment - Niveau : Croquis Amiante

CROQUIS DE REPERAGE - R+1



Florence HOUTART

Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS et près le Tribunal d'Instance du 20^{ième}
119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS



procès verbal de description

**L'AN DEUX MILLE SEIZE
ET LE TRENTE NOVEMBRE À NEUF HEURES**

À LA DEMANDE DE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE AU 12 RUE MATHIS – 75019 PARIS, pris en la personne de son syndic, le cabinet ADOMA, dont le siège social est à PARIS (75014), 13 Rue Raymond Losserand

Et sur réquisition de son conseil, Maître Roberte H MARTIN, avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 86 rue d'Assas 75006 PARIS,

Dans le cadre de l'exécution d'un procès-verbal de description du fait de la saisie immobilière d'un bien, propriété des époux BARUA SUMEDU et KONIKA situé dans le

Bâtiment C, premier étage couloir de gauche, porte face du 12, rue Mathis 75019 PARIS

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^{ième} arrondissement, y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,

Me suis rendue ce jour, le mercredi 30 novembre 2016, à 9 heures, au 12, rue Mathis 75019 PARIS, après avoir convoqué par téléphone le locataire, Monsieur SOUMAN où j'ai pu procéder aux constatations suivantes, assistée de :

- Monsieur Antoine ACHARD
- Monsieur Didier ADENOT, tous deux témoins
- Monsieur Florian MINOT, serrurier

Le géomètre-expert et les diagnostics qui seront faits seront attestés par le Cabinet ARCEGE me déclarent Messieurs MOREAU géomètre, et Monsieur Lionel SANTINI.

A – L'IMMEUBLE / PARTIES COMMUNES.

Il s'agit d'un immeuble ancien de six étages, donnant sur rue Mathis, dont la façade sur rue est gangrénée, sans doute suite à des dégâts des eaux, surtout au niveau du premier au troisième étage et qu'elle présente également de visibles fissures.

Des fissures sur la gauche et sur la droite.

C'est dommage parce que cette façade avait été refaite, manifestement, il n'y a pas très longtemps vu qu'elle est en bon état général sur le reste de sa surface où la peinture n'est pas encore défraîchie.

Mêmes constatations, en ce qui concernera par la suite la cour intérieure.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, il y a deux surfaces commerciales, une épicerie alimentation générale à gauche, un magasin de petite alimentation générale, de téléphonie, etc. sur la droite.

Accès par une porte dont la peinture est « bien dégradée ». Elle dessert une espèce de passage qui donne directement sur la courette.

L'état intérieur de ce passage est médiocre.

La fibre de verre est très sale, la batterie de boîtes aux lettres anciennes, est dans un sale état ; vraiment pas soignée. D'autres boîtes aux lettres ont été rajoutées. En tout état de cause, l'accès à la copropriété n'est pas très agréable. Sinon, une cour intérieure dessert tous les bâtiments de cette copropriété. Le sol est cimenté. Il n'est pas très bien entretenu mais il n'y a pas trop de chose qui encombre les lieux. Il y a des traces de mousse un peu partout, quelques plantes. Des pots de fleurs.

Le bâtiment C est un bâtiment situé au fond de la cour sur la gauche. Son accès n'est pas sécurisé contrairement à l'accès général de la copropriété, qui l'est.

Le code d'accès actuel est 281BC.

J'accède à cette porte. Une fois la porte ouverte, j'accède à un escalier très droit, très raide et l'appartement se situe sur le palier du premier étage à gauche.
Etat d'usage des matériaux dans la cage d'escalier.

L'entrée du bâtiment dans lequel est l'appartement objet de la vente est située dans la cour commune, sur la gauche.

Le montant des charges varie en fonction de la taille des appartements naturellement.

À ce sujet, il conviendra aux potentiels acheteurs de se rapprocher du syndic, particulièrement bien placé pour indiquer les charges relatives aux lots étant

qu'il est chargé de récupérer ces charges et que ce sont ces charges qui sont à l'origine de la saisie du bien.

Le syndic éclairera également l'acheteur au sujet des travaux votés ou susceptibles de l'être.

B - APPARTEMENT SAISI OBJET DE LA VENTE

En arrivant sur place, je me présente au locataire qui a accepté notre venue puisque nous l'avions préalablement contacté par téléphone portable, il m'avait dit qu'il s'appelait Monsieur SOUMAN et répondait au 06.46.10.58.28, et qu'il acceptait le rendez-vous.

En conséquence, nous nous présentons et c'est un autre homme qui nous ouvre la porte.

Néanmoins je me suis fait assister de deux témoins, pour éviter tout litige le cas échéant.

Alors que je commence l'état des lieux, un autre locataire qui parle très bien français, déclare que BARUA ce n'est pas un nom de famille comme je le pensais, mais un prénom.

Il déclare s'appeler Barua RITON et que le bail est bien à 650 €, et qu'il s'agit d'un bail - loi de 1989 (pas un bail de meublé, précise t il) signé entre Monsieur BARUA SUMEDU et Monsieur SOUMAN.

J'en prends acte.

PIECE PRINCIPALE

J'accède sur la pièce principale qui se présente sous la forme d'un L.

Je constate que le sol est recouvert d'une moquette PREMIER PRIX, de type aiguilleté, bleue « qui fait des vagues », puisqu'elle n'est ni collée, ni fixée ; ni au sol, ni au niveau des plinthes. D'ailleurs il n'y a pas de plinthes.

Vu l'état des lieux nous avons l'impression d'être chez un « *de marchand de sommeil* » dans un appartement sommairement restauré à la va-vite :

Un coup de peinture blanche a été donné sur les murs, mais des reprises très visibles à l'enduit sont apparentes. Des fissures également.

Le plafond est en mauvais état, il n'est pas parfaitement plat ; il est très fissuré, des fissures ont été reprises.

Le **COIN CUISINE** par rapport au reste est joliment aménagé. C'est-à-dire qu'il fait « plus moderne » et soigné.

Un plan de travail dans lequel est insérée une table de cuisson vitro céramique avec un évier, repose sur deux placards premier prix, en mélamine blanche. Des placards d'un modèle différent sont situés au-dessus.

Je constate dans cette première pièce, très visibles, les stigmates de très importants problèmes d'humidités et de moisissures.

Les châssis en place sont très anciens (au moins une trentaine d'années) vu leur aspect. Ils sont constellés de moisissures. Sous ces châssis, le mur est également dans un état très médiocre.

L'état des équipements de la cuisine « premier prix » n'est guère plus florissant, étant donné que les mélamines se sont décollées.

L'ensemble est « triste », même si de loin le visuel est relativement correct.

Je constate la présence d'un unique point lumineux, en applique, situé au niveau de l'accès couloir. Sinon, je constate que des lampes d'appoint « pendouillent », enroulées sur des tuyauteries de chauffage central, en haut des murs ...

Je constate également que la pose de la moquette est imparfaite au niveau du sol, ça a été bricolé à la va-vite.

PETITE CHAMBRE

Sur la gauche de cette pièce en forme de L, une petite chambre dont je ne pense pas vu sa surface, il faudra vérifier le plan fait par le géomètre qu'elle fasse 9 m², elle a l'air particulièrement exigüe.

Cette pièce est également très affectée par des problèmes d'humidité et de moisissures qui me font dire qu'elle est même « carrément insalubre ».

Le châssis ancien, manifestement d'origine, est constellé de moisissures. L'eau ruisselle. En conséquence, le plafond est également affecté par la moisissure.

Un placoplâtre a été posé grossièrement sur les murs, ainsi que sur le plafond, qui est tout aussi fissuré que les autres plafonds.

Toujours la même moquette de type aiguilleté que les autres, arrachée, et pas de plinthes.

Dans cette pièce, un autre lit superposé, puisqu'il y en a déjà deux dans la pièce principale et que six personnes (3 lits superposés x 2 couchages) se partagent le loyer de 650 € par mois.

Je constate la présence d'équipements électriques, très anciens ; tableau électrique et disjoncteur.

Je constate que des réglettes en plastique ont été posées pour alimenter les interrupteurs.

Présence également de multiprises premier prix un peu partout, l'appartement n'étant pas suffisamment alimenté en prises électriques.

Enfin dans le bout de l'appartement, présence d'une espèce de **SALLE D'EAU** rectangulaire.

Sur la gauche, derrière une porte accordéon, un bloc toilette. Le mur carrelé semble impacté en partie inférieure ainsi qu'au-dessus de la partie carrelée. Présence de moisissure.

Au-dessus de ces toilettes, un ballon de production d'eau chaude est installé au niveau du plafond. Présence d'une porte accordéon, cassée.

Un lavabo en faïence blanche sur potence sépare ces toilettes d'un bloc douche qui est en très mauvais état. Son pourtour est constellé également de moisissures. Le joint a complètement disparu autour de la cuvette.

La porte de douche ancienne coulisse mal. Cette réfection a été faite également d'une manière non professionnelle et manifestement à la va-vite.

C - ENVIRONNEMENT

La rue Mathis est située à une centaine de mètres de la station de métro Crimée.

À côté de l'immeuble, un magasin d'alimentation générale, une pharmacie, des tas de commerces ; étant donné que l'avenue de Flandre est à moins de 100 mètres.

La situation de l'appartement est particulièrement positive dans le sens où l'immeuble est protégé du bruit de l'avenue de Flandre mais qu'on jouit de tous les avantages de cette avenue en termes de services, de commerces, de station de métro, de proximité du centre de Paris qui est à quelques stations de métro.

D / DIAGNOSTICS – SURFACES – CATASTROPHES NATURELLES et RISQUES

Avant d'encherir il est nécessaire de lire attentivement le cahier des charges (notamment les travaux prévus dans l'immeuble, ancien) et tout ce qui est relatif aux rapports :

De la personne en charge des diagnostics relatifs à l'état de l'installation électrique, des performances énergétiques, du chauffage, de la présence d'amiante etc....

Mais également de tout ce qui concerne les surfaces vendues.

Et tout ce qui est relatif à la zone sur laquelle est bâti l'ensemble immobilier (nature des sols, risque de glissements de terrains, carrières, inondations).

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 : Cinq cent cinquante-sept euros et trente-sept centimes TTC

Acte soumis à la taxe fiscale forfaitaire

Etabli sur 7 feuilles, outre celles relatives aux photographies.

ART 444-28 :	445.94
SCT :	7.67
Total H.T:	453.61
TVA 20%:	90.72
Enregistrement:	13.04
Total TTC	557.37



Me Florence HOUTART