

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières de Monsieur le 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

Un appartement au 5<sup>ème</sup> étage, une cave et un box au 3<sup>ème</sup> sous-sol à PARIS 12<sup>ème</sup> 31 et 33 rue Poniatowski et 1 rue des Meuniers

Sur poursuites et diligences du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 31-33 boulevard Poniatowski à 75012 PARIS représenté par son syndic en exercice la société DESRUE IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 301 400 Euro, dont le siège social est à CHARENTON LE PONT (Val de Marne), 19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 352 465 67 (SIREN 352 465 678) agissant poursuite et diligence de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Bruno PICARD, Avocat au barreau de PARIS exerçant 7 rue de Sèvres 75006 PARIS, PALAIS C 865, Tel 01 45 49 40 37

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- d'un jugement réputé contradictoire et en dernier ressort rendu le 22 avril 2013 par la Juridiction de proximité de PARIS 12<sup>ème</sup>, signifié à partie le 25 juin 2013, définitif
- d'un jugement contradictoire rendu le 16 mars 2018 par le Tribunal de grande instance de PARIS signifié à partie le 23 avril 2018
- d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2018.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de Maître ROBERT, Huissier de Justice à PARIS date du 20 juin 2019, fait notifier commandement à :

Monsieur Komlan Senyo WOZUFIA, époux de Madame Akua OGOUBI, né à KLO-MAYONDI (Togo) le 09 janvier 1962, de nationalité togolaise, demeurant à LOME (Togo), 8-10 avenue de la Victoire – B.P. 80296

D'avoir immédiatement à payer 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 :

### Au titre du jugement en date du 22 avril 2013

Principal	768,98 €
Article 700 du CPC	300,00 €
Dépens	244,00 €
A déduire	-785,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>527,98 €</b>

### Au titre du jugement en date du 16 mars 2018

Principal	17 601,99 €
Domages intérêts	500,00 €
Article 700 du CPC	2 000,00 €
Dépens	685,30 €
<b>TOTAL</b>	<b>20 787,29 €</b>

**TOTAL GENERAL** **21 315,27 €**

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai prévu par la loi, le commandement sera publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de PARIS pour valoir à partir de cette publication saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de PARIS le 16 juillet 2019 volume 2019 S n° 16.

## DESIGNATION

Dans un ensemble immobiliers sis à PARIS 12<sup>ème</sup>, 31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers, cadastré section BN, numéro 38, lieudit « 31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers » pour une contenance de 06 ares 23 centiares

### Lot numéro quarante (40)

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au 5<sup>ème</sup> étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond, un APPARTEMENT de cinq pièces comprenant: une entrée, cuisine, séjour, dégagement, quatre chambres, WC, deux salles de bains, dont une avec WC.

Et les 367/10 030<sup>èmes</sup> des parties communes générales

### Lot numéro quatre-vingt-deux (82)

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au 3<sup>ème</sup> sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite du couloir, puis en face, 5<sup>ème</sup> porte, un BOX numéro 33

Et les 23/10 030<sup>èmes</sup> des parties communes générales

### Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97)

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au 3<sup>ème</sup> sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 3<sup>ème</sup> porte à gauche, une CAVE numéro 4

Et les 2/10 030<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Tel 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.

## OBSERVATION

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété aux termes d'un acte en date du 11 avril 1989 reçu par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS, dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS le 18 mai 1989, Volume 1989 P, Numéro 4715

Ledit acte a fait l'objet d'un modificatif aux termes d'un acte en date du 18 avril 1989 reçu par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS, dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS le 18 mai 1989, Volume 1989 P, Numéro 4716

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 (Art. 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 la dite 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.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur WOZUFIA suivant acte de Maître ANTOMARCHIE-LAME notaire du 2 octobre 2006 publié le 20 novembre 2006 volume 2006 P n° 10345 de :

Monsieur Pidalatang Sogoyou AMAH né à BOUHOU (Kozah – République togolaise), le 1<sup>er</sup> janvier 1937

L'acquisition est intervenue au prix principal de 450.000,00 € payée comptant et quittancée 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.

# Chapitre I - Dispositions générales

## **ARTICLE 1ER : 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 : MODALITÉS DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 : PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : Enchères**

#### **ARTICLE 8 : RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **ARTICLE 9 : GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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, 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. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

#### **ARTICLE 10 : SURENCHÈRE**

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. 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 : RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et

financier.

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 PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi. 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 : DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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 du barreau de l'avocat postulant 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 séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 : VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION**

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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution. Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 FORCÉE**

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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

#### **ARTICLE 16 : PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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-ACQUÉREURS**

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 postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 19 : DÉLIVRANCE 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 service de la publicité foncière 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 : ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 PROPRIÉTÉ**

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, 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**

Le séquestre ou 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 CRÉANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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, 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 spécifiques**

#### **ARTICLE 27 : IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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 représentant légal 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 1er 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 VINGT NEUF - MISE A PRIX**

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

**TRENTE DEUX MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS  
TRENTE DEUX CENTIMES (32.724,32 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Bruno PICARD, avocat poursuivant

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

Pour compléter le cahier des conditions de vente, le poursuivant annexe le constat dressé par Maître ROBERT Huissier le 4 septembre 2019

Et a ledit Maître Bruno PICARD signé avec nous greffier.

# procès verbal de constat

*dressé le QUATRE SEPTEMBRE DEUX MIL DIX NEUF.*

*par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Pascal ROBERT et Mayeul ROBERT, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 16 rue Vignon à PARIS 9<sup>ème</sup>, soussigné,*

*à la demande du :*

*syndicat des copropriétaires de la résidence Guynemer, située 31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers à PARIS 12<sup>ème</sup>, représentée par son syndic, la société DESRUE IMMOBILIER, dont le siège social est à CHARENTON LE PONT (94), 19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.*

## motifs du constat

*Préalablement exposés à Maître Pascal ROBERT.*

*Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Guynemer diligente une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Komlan Senyo WOZUFIA, concernant un appartement situé au cinquième étage, droite, porte numéro 32, de l'immeuble sis à :*

*31-33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers à Paris 12<sup>ème</sup> (75)*

*Le commandement de payer valant saisie immobilière, délivré à Monsieur WOZUFIA le 20 juin 2019 étant demeuré sans effet, le syndicat des*

*copropriétaires de la Résidence Guynemer se trouve fondé à en faire dresser un procès-verbal de description.*

*En conséquence, il est demandé à Maître Pascal ROBERT de se rendre sur place et de procéder à toutes constatations relatives à cet égard.*

## constatations de Maître Pascal Robert

*Je me suis rendu ce jour 4 septembre 2019 à 10 heures 30, à PARIS 12<sup>ème</sup>, 31/33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers.*

*J'y ai constaté ce qui suit :*

*Au cours de mes constatations, j'ai pris des photographies que j'intègre au présent procès-verbal de constat.*

*J'étais accompagné de :*

- ✓ *Monsieur Jérôme POULAUD, géomètre expert, qui a effectué le métrage des locaux et dont j'annexe le rapport au présent procès-verbal de constat,*
- ✓ *Monsieur Florent BENA, société FORM et DIAG, qui a effectué les diagnostics techniques,*
- ✓ *Monsieur Michaël BEAUFILS, serrurier,*
- ✓ *Madame VINCELOT et Monsieur Le GUENNEC, témoins.*

### IMMEUBLE

*Cet immeuble est situé à l'angle formé par la rue des Meuniers et le boulevard Poniatowski : il possède une façade sur chacune de ces deux rues.*

*Les façades extérieures sont recouvertes de pierres plaquées avec, entre le deuxième et le sixième étage, deux séries de bow-windows.*

*Le sol et les murs des deux halls d'entrée de l'immeuble sont recouverts de pierre marbrière et le faux plafond est peint : le tout est en bon état.*



*Il n'existe pas de gardien mais un bloc de boîtes aux lettres se trouve installé contre l'un des murs du hall d'entrée de l'immeuble.*

*Il existe un ascenseur.*

*Le sol des paliers est recouvert de moquette.*

### **APPARTEMENT CINQUIEME ETAGE – DROITE – PORTE 32**

*Il forme le numéro 40 dans le règlement de copropriété de l'immeuble.*

*Personne n'ayant répondu à mes appels, le serrurier a procédé, devant nous, à l'ouverture forcée de la porte palière ; celle-ci a été refermée à l'issue de mes opérations de constat.*

*L'appartement se compose de :*

- une entrée,*
- un couloir,*
- une pièce de séjour,*
- quatre chambres,*
- deux salles de bains,*

- *une cuisine,*
- *une pièce de W.C.*

### **ENTREE**

*Elle est obscure.*

*Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

### **PIECE DE SEJOUR**

*Elle est située à gauche de l'entrée et éclairée par des fenêtres ouvrant sur la rue.*



*Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture ancienne et usagée.*

### **PIECE DE W.C.**

*Elle est située à droite de l'entrée.*

*Elle est obscure.*

*Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage sale mais en bon état.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.*

*Cette pièce est équipée d'une cuvette de W.C. et d'un cumulus électrique.*



### **CUISINE**

*Elle est située à droite de l'entrée et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.*



*Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage sale mais en bon état.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée et qui a été gravement endommagée par des ruissellements d'eau.*

*Des éléments de rangement sont installés contre le mur de façade et le mur de droite.*

## COULOIR

*Il est situé face à l'entrée. Il est obscur.*



*Le sol est recouvert d'une moquette en état moyen.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée et qui, à hauteur de la salle de bains, a été gravement endommagé par des ruissellements d'eau.*

## PREMIERE CHAMBRE

*Elle est située à droite du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur l'arrière de l'immeuble.*



*Le sol est recouvert d'une moquette sale et tachée.*

*Page n° 6*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.  
Un placard mural est installé contre le mur du fond.*

### **PREMIERE SALLE DE BAINS**

*Elle est située à droite du couloir. Elle est obscure.*



*Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage poussiéreux mais en bon état.*

*Les murs autour de la baignoire sont carrelés sur toute la hauteur du panneau.*

*Le reste des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture qui a été gravement endommagée par des ruissellements d'eau.*

*Les éléments d'équipement sont les suivants :*

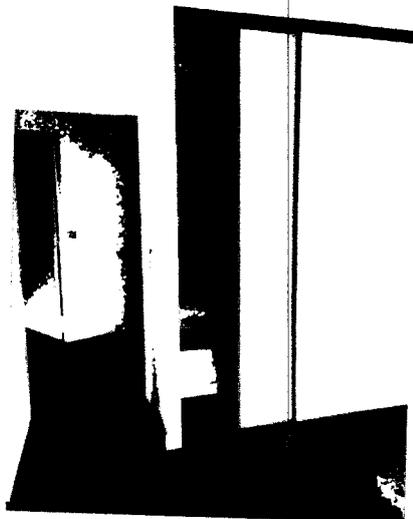
- un lavabo,*
- une baignoire,*
- un cumulus électrique.*

### **DEUXIEME CHAMBRE**

*Elle est située à gauche du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur le boulevard.*

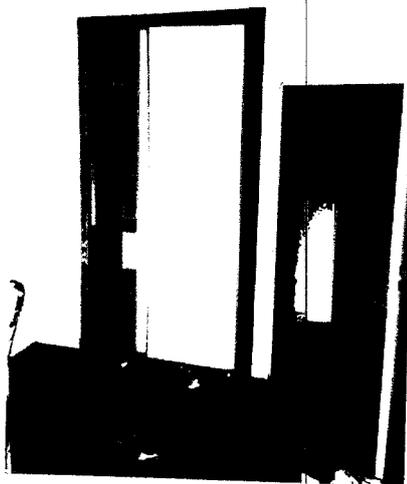
*Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.  
Un placard mural est installé contre le mur du fond.*



### **TROISIEME CHAMBRE**

*Elle est située à gauche au fond du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur le boulevard.*



*Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

*Un placard mural est installé contre le mur du fond.*

### QUATRIEME CHAMBRE

*Elle est située au fond du couloir à droite et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.*



*Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.*

*Un placard mural est installé contre le mur de droite.*

### SECONDE SALLE DE BAINS

*Elle est située à droite de la quatrième chambre et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.*



*Le sol est recouvert d'un carrelage très poussiéreux mais en bon état.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture très poussiéreuse.*

*Les murs autour de la baignoire sont carrelés sur toute la hauteur du panneau.*

*Les éléments d'équipement sont les suivants :*

- une baignoire,*
- un lavabo double,*
- une cuvette de W.C.*

*Un cumulus électrique est installé dans cette pièce.*

### **CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE**

*Le chauffage est individuel et électrique : il est assuré par des convecteurs électriques.*

*L'eau chaude est fournie par des ballons d'accumulation électrique, l'un placé dans la pièce de W.C. et l'autre dans la seconde salle de bains.*

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

*Il est inoccupé et manifestement à l'abandon depuis de très nombreuses années : le branchement EDF est coupé, les siphons des deux cuvettes de WC sont entièrement desséchés de sorte qu'une odeur nauséabonde règne dans l'appartement.*

*Les voisins, interrogés par mes soins, m'ont appris que cette inoccupation date de plus de cinq années.*

**ATTESTATION DE SURFACE**  
suivant mesurage effectué le 4 septembre 2019

**VILLE DE PARIS**  
12<sup>ème</sup> Arrondissement  
**31 boulevard Poniatowski**

\*\*\*\*

Un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage,  
porte fond face, dans le dégagement à droite  
lot n° 40 de la copropriété

\*\*\*\*

**TABLEAU RECAPITULATIF**

Niveau	Nom de la pièce	Superficies Privatives (en m <sup>2</sup> )	Autres surfaces (en m <sup>2</sup> )	Commentaires
5 <sup>ème</sup> étage	Entrée	4,70		
	Cuisine	7,35		
	Water-closet	1,50		
	Séjour	23,60		
	Dégagement	7,15		
	Chambre	10,40		
	Chambre avec placard	11,65		
	Chambre	11,30		
	Salle de bains avec water-closet	4,20		
	Salle de bains	3,00		
	Chambre sur cour	10,90		
		<b>TOTAL.....</b>	<b>95,75</b>	

**NOTA** : Superficies déterminées suivant les dispositions de la Loi « CARREZ » n° 96-1107 du 18/12/96 et du décret d'application n° 97-532 du 23/05/1997

Cabinet POULAUD & JATHIERES - Géomètre Expert D.P.L.G.  
75 rue Joseph Gaillard - 94300 VINCENNES

## URBANISME

Pour compléter le cahier des conditions de vente le poursuivant annexe les renseignements d'urbanisme relatif à l'immeuble.

Et a ledit Maître Bruno PICARD signé avec nous greffier.

# CABINET TOMBAREL

## Note de Renseignements d'Urbanisme

Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

### REFERENCES DU BIEN

Commune : PARIS

Adresse et/ou lieu-dit : 15 RUE MARTEL

Nom du bien :

Propriétaire : BONA-LEMERCIER

Acquéreur : VTE JUDICIAIRE

Lot(s) : 114

Références cadastrales		
Section	Numéro	Surface(m <sup>2</sup> )
AS	59	979

### RÉSUMÉ\*

Formalité(s)	Alignement	Risques Naturels
DPU SIMPLE	NEANT EN L'ETAT	SISMICITE 1 GYPSE ANTELUDIEN

\*Pour plus de détails, se référer aux pages suivantes

### DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Selon les dispositions du PLU approuvé par délibération du conseil de Paris le 12 et 13 juin 2006, modifié le 16.12.2015 et le 27.08.2016.

### ZONAGE

Zone : UG : Urbaine générale.

C.E.M. : Le coefficient d'emprise au sol des constructions indiqué le cas échéant sur une prescription d'Emprise constructible maximale figurant sur les documents graphiques du règlement ne peut être dépassé dans ladite emprise, sur le terrain concerné.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une E.C.M. ne comportant pas cette indication.

Secteur de protection de l'habitation

### FORMALITÉ (S)

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE

Soumis éventuellement à ce titre à l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (article L 211-1 du code de l'urbanisme).

## ALIGNEMENT - OPÉRATION DE VOIRIE - EMPLACEMENT RESERVE

NEANT EN L'ETAT. Limiote de fait conservé.

## SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Transmissions radioélectriques** : Servitudes concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

**Isolément Acoustique** : Immeuble édifié dans un secteur d'Isolément Acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits engendrés par l'espace extérieur.

**Monuments historiques**: dans le périmètre de protection de monuments historiques inscrits ou classés.

**Protection des sites naturels et urbains** : Une zone soumise à des servitudes de protection des sites et monuments naturels : SITE INSCRIT.

**Mixité Sociale** : Propriété située dans un périmètre de mixité sociale (L.123-1-16e)

**Secteur de renforcement du végétal**

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel et paysager.

**Secteur de compensation renforcée**

## RISQUES NATURELS

**Radon**: Commune à potentiel radon de catégorie 1 localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

Propriété située dans une zone de risques naturels de **gypse antéluvien**

Propriété située dans une zone non concernée par les anciennes carrières

**PPR Inondation** : L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs Prévisibles d'Inondation montre que cette propriété est située dans une zone non concernée par ce risque.

**Sismicité** : La commune est située dans une zone de sismicité n°1 : très faible.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES COMMUNALES

**Plomb** : L'ensemble du Département est classé zone à risque d'exposition au plomb. Un constat de risque d'exposition au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er Janvier 1949. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

**Termites** : Commune concernée par l'Arrêté de Monsieur le Préfet délimitant les zones contaminées par les termites. Sur l'ensemble de la Commune, un état parasitaire de moins de six mois (article R 271-5 du code de la construction et de l'habitation) doit être annexé à tout acte authentique de vente. Il est établi conformément au modèle défini par l'arrêté ministériel du 10 Août 2000.

Fait à Nice, le vendredi 6 septembre 2019

Département :  
PARIS CENTRE

Commune :  
PARIS 10

Section : AS  
Feuille : 000 AS 0

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/09/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

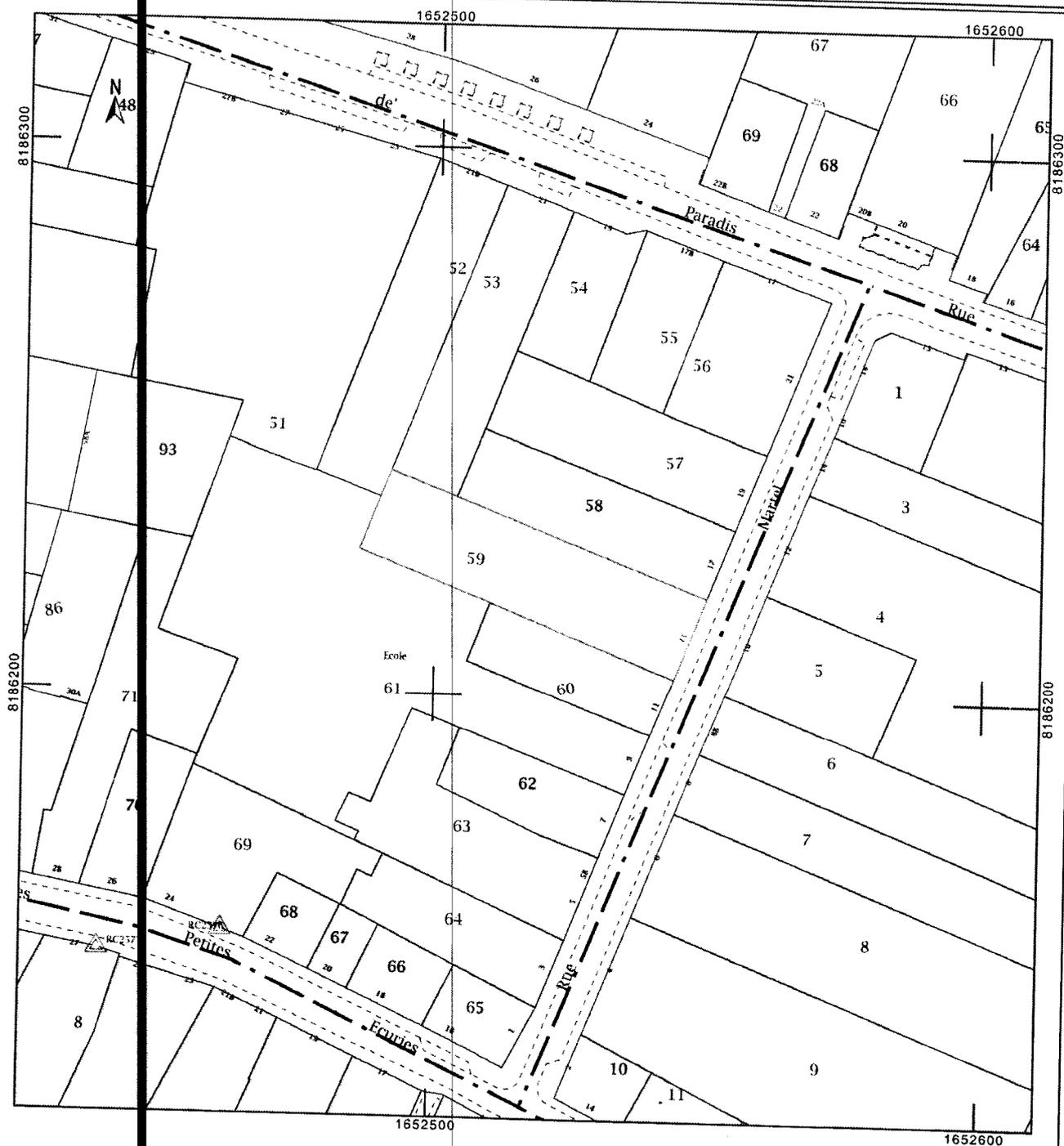
DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE  
6 rue Paganini 75972  
75972 PARIS Cedex 20  
tél. 01.53.27.42.90 - fax 01.53.27.42.70  
pole.topographique.paris@dgfip.finances.  
gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



N.B. Cette note de renseignements d'urbanisme est établie sous la responsabilité du signataire. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'administration.  
Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.  
SAS URBANOTE au capital de 10000 euro - 18, rue du Congrès - 06000 NICE Tél. : 04 93 88 15 49 - Fax : 04 93 16 16 97 - [urbanisme@cabinet-tombarel.com](mailto:urbanisme@cabinet-tombarel.com)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

**! Attention ...** s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
 n° 2012-159-0001 du 07.06.2012 mis à jour le  
**Adresse de l'immeuble** code postal ou Insee **commune**  
 31-33 bd poniatowski et 1 rue des meuniers BN n°38 75012 PARIS

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 

	<b>prescrit</b>	<b>anticipé</b>	<b>approuvé</b>	
			✓	
			✓	
			✓	

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 inondations ✓ autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
 

			2	oui non ✓
			oui	non

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
 

	<b>prescrit</b>	<b>anticipé</b>	<b>approuvé</b>	
			✓	
			✓	
			✓	

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 inondations autres anciennes carrières et gypse anteludien
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
 

			2	oui non
			oui	non

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
 

	<b>prescrit</b>	<b>anticipé</b>	<b>approuvé</b>	
			✓	
			✓	
			✓	

<sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
 

			4	oui non
			oui	non

<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit et non encore approuvé**

			5	oui non ✓
			oui	non

<sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
 effet toxique effet thermique effet de surpression
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T **approuvé**

			oui	non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
 

			oui	non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
 

			6	oui non
			oui	non

<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- <sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.
 

			oui	non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
zone 1  zone 2 zone 3 zone 4 zone 5  
très faible faible modérée moyenne forte

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3  
oui non

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)  
oui non

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\***

\* catastrophe naturelle minière ou technologique  
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente  
oui non

**Document de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**

PPR CARRIERE ET GYPSE: propriété située dans une zone de gypse antéludien  
PPR INCENDIATION: propriété hors périmètre

vendeur / bailleur  
WOZUFIA

date / lieu  
Le 06/09/2019  
NICE

acquéreur / locataire

Cabinet TOMBAREL  
Immobilier  
10, rue de la République  
06100 NICE  
Téléphone : 04 93 81 11 11  
www.tombarel.com

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,  
pour en savoir plus... consultez le site Internet :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Département  
PARIS

Commune :  
PARIS 12

Section : BN  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/09/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées de projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

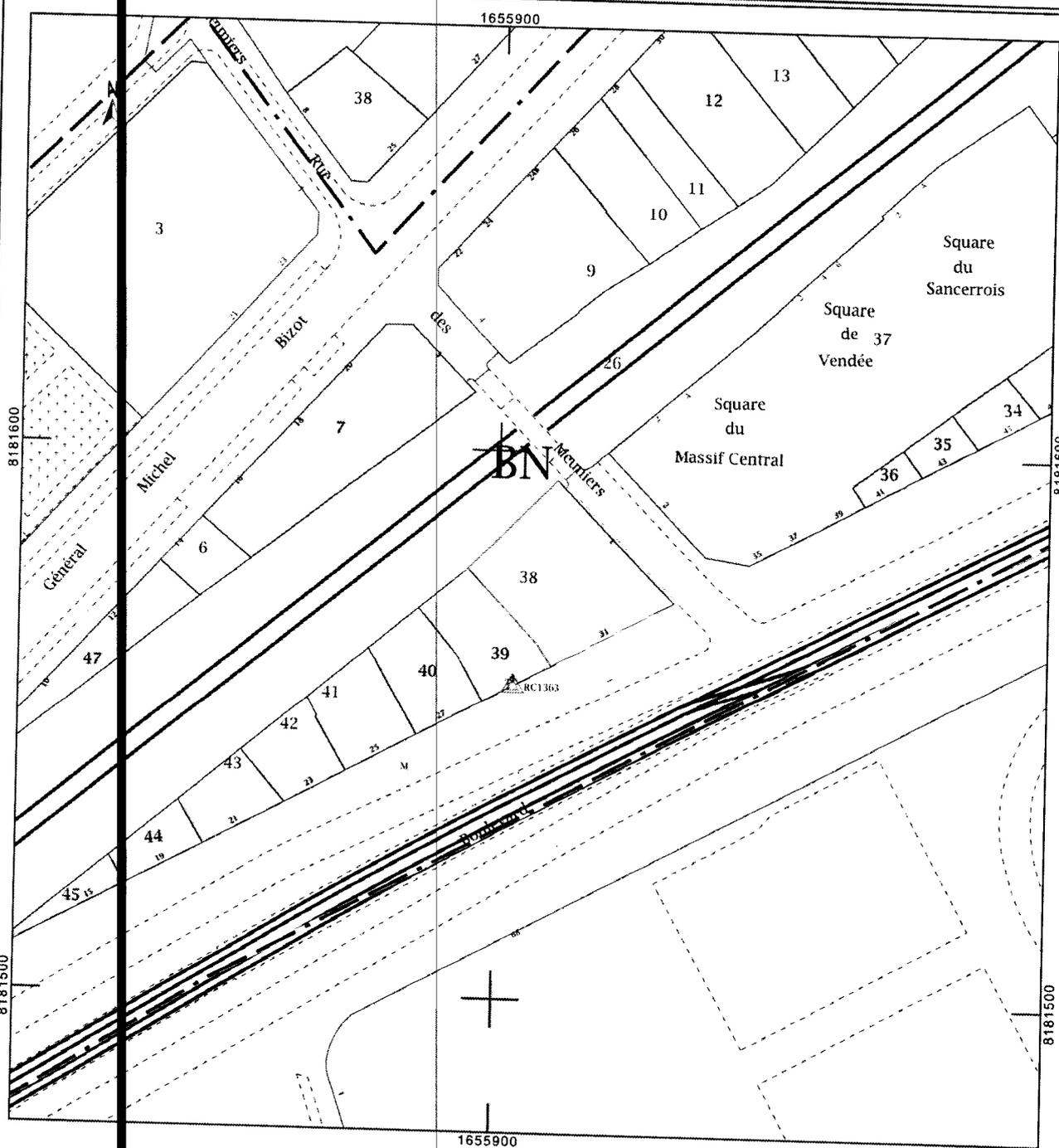
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE  
6 rue Paganini 75972  
75972 PARIS Cedex 20  
tél. 01.53.27.42.90 - fax 01.53.27.42.70  
pole.topographique.paris@dgfip.finances.  
gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



N.B. Cette note de renseignements d'urbanisme est établie sous la responsabilité du signataire. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'administration.  
Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.  
SAS URBANOTE au capital de 10000 euro - 18, rue du Congrès - 06000 NICE Tél. : 04 93 88 15 49 - Fax : 04 93 16 16 97 - [urbanisme@cabinet-tombarel.com](mailto:urbanisme@cabinet-tombarel.com)



QUESTIONNAIRE DU SYNDIC

REF : 1800131/KF  
SDC 31-33 BLD PONIATOWSKI/WOZUFIA

## QUESTIONNAIRE

### IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Adresse : 31-33, boulevard Poniatowski  
PARIS 12<sup>ème</sup> arrondissement

Lots n° 40, 82 et 97 du règlement de copropriété

### VENDEURS :

Avocat poursuivant la vente : Maître Marie-Annick PICARD-DUSSOUBS

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à Maître Marie-Annick PICARD-DUSSOUBS les renseignements suivants relatifs à l'immeuble.

1°) Quel est le montant des charges de copropriété impayées ?

23377,50 + 3500,00 = 26877,50 €

2°) A t-il été fait appel depuis le 7 février 1953, au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

Non

3°) Un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

NON

Dans l'affirmative, 1) Quel est cet organisme ?

\_\_\_\_\_

2) Quel en est le solde à ce jour ?

\_\_\_\_\_

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

EN COURS  
appelés

8278,07 € MISE AUX NORMES ELECT.  
intégralement

5°) Cet immeuble a-t-il fait l'objet des mesures prescrites au décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ?

OUI

6°) Après de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie : n° de police, sa durée, montant de l'assurance ?

ASSURANCE ET CONSEILS

BAT LE WILSON

44 AV. GEORGES POMPIDOU

CS 30145

92594 LEVALLOIS PERRET CEDEX

N° POLICE 5748222904

7°) Quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

FONDS DE ROULEMENT 553,67 €  
AUTRES AVANCES 977,07 €

Il est, de toute manière, demandé à Monsieur le Syndic de l'immeuble d'indiquer à Maitre Marie-Annick PICARD-DUSSOUBS, Avocat, quelles sont les références du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, ainsi que leurs mentions de publication à la Conservation des hypothèques.

Ref cadastre 1202 B N° 38

**STÉ DESRUE IMMOBILIERE**

Administration d'immeubles Transactions Immobilières

Tél. : 01 43 98 91 72

19, av. Maréchal de Lattre de Tassigny

94207 CHARENTON CEDEX

le 18/11/2019  
F. J. Desrue