

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de PARIS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

**SUR LICITATION**

**EN UN LOT**

**A PARIS 18<sup>ème</sup>, 123 boulevard Ney**, un appartement de 2 pièces principales au rez-de-chaussée, et une cave.

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Monsieur Xavier Gaston Marie Madeleine BRAIVE**, né à HUY (Belgique) le 10 décembre 1966, de nationalité belge, expert maritime, divorcé de Madame Thi-Mai Thrinh VU, demeurant 23 Les Archambaud à SAINT GEORGES DES AGOUTS (Charente Maritime).

Ayant pour avocat Maître Dorothee LANTER, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 47 rue Rémy Dumoncel à PARIS 14<sup>ème</sup>, toque A 640.

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

**EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :**

**Madame Thi-Mai Thrinh VU**, née à VIENTIANE (Laos) le 12 décembre 1964, de nationalité française, infographiste, divorcée de Monsieur Xavier Gaston Marie Madeleine BRAIVE, demeurant 123 boulevard Ney à PARIS 18<sup>ème</sup>.

Ayant pour avocat Maître Jean-Michel SCHARR, avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant 82 avenue Gabriel Péri à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (Essonne).

**EN EXECUTION :**

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS, le 23 novembre 2021, signifié le 13 décembre 2021, devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 1<sup>er</sup> février 2022.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« Le juge aux affaires familiales, statuant par décision contradictoire et susceptible d'appel,

« Rejette la demande de rabat de l'ordonnance de clôture formée par Madame VU ;

« Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en deux lots, à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Paris, de l'appartement et la cave sis 123, boulevard Ney 75018 Paris figurant au cadastre de ladite commune, sous les références section AE 85 pour une surface cadastrale totale de 3 ares 89 centiares, à savoir :

- Lot 4 : au rez-de-chaussée, côté droit au fond du hall de l'escalier porte face, appartement de deux pièces et les millièmes suivants : 312/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble ;
- lot n°35 : une cave portant le numéro 4 et les millièmes suivants : 5/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble ;

« Fixe la mise à prix de ces lots à la somme de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS) sans possibilité de baisse de mise à prix ;

« Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- De constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- De communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal ;

« Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R322-31 à R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

« Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent, les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 332-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

« Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique, ou de deux témoins, à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

« Rappelle qu'à tout moment les parties peuvent abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage amiable ;

« Dit que le produit de la vente sera remis entre les mains du notaire liquidateur, Maître Alexandra COUSIN ainsi désigné afin d'être réparti entre Madame VU et Monsieur BRAIVE à proportion des droits de chacun d'eux dans la liquidation et le partage ;

« Dit que les coûts de chaque vente seront inclus en frais privilégiés de vente ;

« Renvoie les parties devant Maître Alexandra COUSIN, pour établir l'acte de partage sur la base du projet d'état liquidatif établi le 27 mai 2020, de la décision du 23 mars 2021 et de la présente décision ;

« Dit qu'en l'absence d'accord des parties sur l'attribution, le notaire procédera par tirage au sort conformément à l'article 1375 du code de procédure civile ;

« Dit qu'en cas de refus par une partie de signer l'acte de partage établi conformément à l'état liquidatif rectifié et complété, l'autre partie pourra saisir le juge aux fins d'homologation et que dans ce cas les frais de la procédure seront mis à la charge de l'opposant ou du défaillant ;

« Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

« Condamne Madame VU au paiement de la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

« Condamne Madame VU aux dépens.

« fait à Paris, le 23 Novembre 2021. »

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

**Dans un immeuble sis à PARIS 18<sup>ème</sup> 123 boulevard Ney**

**Cadastré section AE numéro 85 pour une contenance de 3a 89ca.**

Comprenant un bâtiment en façade sur le boulevard Ney et sur l'impasse, se composant d'un corps principal longeant le boulevard Ney et deux ailes en retour entourant une cour intérieure dans laquelle se trouve un petit hangar.

Le bâtiment est édifié sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

**MIS EN VENTE**

**LE LOT NUMERO QUATRE (4)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au rez-de-chaussée, côté droit au fond du hall de l'escalier porte face, un appartement comprenant deux pièces, cuisine, salle d'eau et water-closet.

Et les 312/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

**LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)** de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 4.

Et les 5/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

**Observation étant ici faite** qu'un procès-verbal de description a été dressé le 2 août 2022 par Maître Nicolas BARDIN, Commissaire de Justice à MEAUX, dont copie est donnée ci-après.

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

**OBSERVATION**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître PICARD, notaire à PARIS, les 9

et 16 juillet 1970 publié au 10<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 3 septembre 1970 volume 8475 numéro 18,

Suivi d'un acte rectificatif établi par ledit notaire, le 18 décembre 1970 publié le 23 janvier 1971 volume 8695 numéro 1,

Modificatif établi par ledit notaire le 15 juillet 1971 publié le 10 août 1971 volume 179 numéro 17.

Modificatif établi par ledit notaire le 6 février 1974 publié le 22 mars 1974 volume 1107 numéro 7.

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**

#### **En la personne de Monsieur BRAIVE et Madame VU**

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur Xavier Gaston Marie Madeleine BRAIVE et à Madame Thi-Mai Thrin VU, susnommés, pour les avoir acquis ensemble étant mariés sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître POISMANS, notaire à SAINT GEORGES SUR MEUSE (Belgique), le 28 octobre 1988, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de TORCY (Seine et Marne) le 30 novembre 1988, de :

Madame Françoise Michèle Ezia RIGAMONTI, née à ARGENTEUIL (Val d'Oise) le 11 juillet 1950, épouse de Monsieur Hervé François René LE GUELLEC.

Suivant acte reçu par Maître GOUGNE, notaire à MONTELMAR, le 4 juin 1996, publié le 10 juillet 1996 volume 1996 P numéro 3511 au 10<sup>ème</sup>

bureau des hypothèques de PARIS, suivi d'un acte rectificatif publié le 25 Juillet 2022 sages B214P01 volume 2022P numéro 20326.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 380 000 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

**En la personne de Madame RAGAMONTI :**

Lesdits biens appartenant à Madame Françoise RAGAMONTI épouse LE GUELLEC, susnommée, pour les avoir acquis de Monsieur Bernard Emile LADURELLE né le 11 juillet 1938 et Madame Nicole Jeanine FALIU, son épouse, née le 6 décembre 1946, aux termes d'un acte reçu par Maître PATRIA, Notaire à SENLIS, le 28 décembre 1990.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de 550 000 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de PARIS le 11 janvier 1991 volume 1991 P numéro 167.

---

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 1, le 10 Octobre 2022, a révélé aucune inscription.

# CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

## EN MATIERE DE LICITATION

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

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

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **CHAPITRE II – ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 8 – GARANTIE A 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, 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

### **CHAPITRE III – VENTE**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

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

### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

## **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 24 – 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 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 25 – 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 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce

cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

## ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

## ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

- **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)** sans possibilité de baisse de mise à prix.

Fait et rédigé à PARIS, le 13/12/2022

Par Maître Dorothee LANTER, Avocat poursuivant.



**LICITATION**

**Enchère : Mr BRAIVE C/ Mme VU**

R.G. N° :

**DIRE**

L'an deux mille vingt-deux et le **13/12/2022**

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant,  
Nous, Greffier ;

A comparu Maître Dorothée LANTER, Avocat de Monsieur BRAIVE,  
poursuivant la présente vente.

LAQUELLE 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 Nicolas BARDIN,  
Commissaire de Justice à MEAUX, le 2 août 2022,

2°/ du dossier technique établi par EURODIEX, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- l'état parasitaire,
- l'état de l'installation au gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- et le diagnostic de performance énergétique,

L'adjudicataire dûment informé de la présence de plomb dans les  
revêtements, supérieure à la norme réglementaire, devra faire son affaire  
personnelle de tous travaux qu'il aura lieu de faire sans aucun recours  
contre le poursuivant.

Et Maître Dorothée LANTER, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

Dorothée LANTER  
Avocat au Barreau de Paris  
47 rue Remy Dumaine  
75014 PARIS  
dorothee.lanter@gmail.com - Palais : A0640

**Selarl ACTEHUIS**  
*Huissiers de Justice Associés*  
49/51, avenue Salvador Allende  
B.P.113  
77105 MEAUX CEDEX  
☎ 01.64.34.00.79 ☎ 01.64.34.27.47

COPIE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DEUX AOUT

A LA DEMANDE DE :

**Monsieur Xavier BRAIVE**, né le 10 décembre 1966 à HUY (Belgique), domicilié  
23 Les Archambaud 17150 GEORGES-DES-AGOUTS.

Lequel m'a exposé

- Que par jugement du Juge aux Affaires Familiales du 23 novembre 2021, une procédure de licitation a été ordonnée entre lui et Madame Thi-Mai VU, suite au divorce prononcé le 15 mars 2005. Cette procédure de licitation porte sur deux lots situés au 123 boulevard Ney PARIS 18<sup>ème</sup>.
- Que dans le cadre de cette procédure de licitation, il m'était demandé d'effectuer un procès-verbal de description de l'appartement et de la cave constituant ces deux lots.

**Déférant à cette réquisition, je, Nicolas BARDIN Huissier de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, audencier près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX**

Me suis transporté ce jour au 123 boulevard Ney PARIS 18<sup>ème</sup>, où étant à 10H00, accompagné de Monsieur BORIES Philippe, Serrurier, par moi requis et de Monsieur MOREAU de la Société EURODIEX, en charge des diagnostics, je procède aux constatations suivantes :

Sur place, je rencontre Madame VU Thi-Mai, à laquelle je décline mes nom, qualité, objet de ma présence. Celle-ci m'autorise à pénétrer dans son domicile afin d'y effectuer toutes descriptions et photographies nécessaires.

**En préambule :**

L'immeuble dans lequel sont situés cet appartement et cette cave est un immeuble du 1909.

Madame VU occupe les lieux avec son fils de 21 ans.

Le chauffage de l'immeuble est collectif.

Les charges trimestrielles sont d'environ 500 €. La taxe foncière est également d'environ 500 €.

Madame VU me déclare occuper les lieux depuis 1996.

Le dernier avalement sur les façades de l'immeuble a eu lieu fin 20<sup>ème</sup>.

L'appartement est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de six étages. Il comporte la distribution suivante :

- Une entrée couloir donnant, première porte gauche, cuisine.
- Première porte gauche, toilettes.
- Deuxième porte gauche, cuisine.
- Troisième porte gauche, chambre.
- Première porte droite, salon.
- Deuxième porte droite, salle de bains.



### **Entrée – couloir :**

La porte d'entrée de l'appartement est une porte en tôles, avec une serrure trois points, renforcée.

Derrière la porte, le couloir – entrée de dégagement.

Il y a des traces d'humidité dans l'entrée à droite de la porte vers la salle de bains.

Au sol, une moquette vétuste.

Murs et plafond : peinture vétuste.

Murs en cueillie de plafond.

### **Equipements :**

- Plusieurs platines, interrupteurs.
- Deux points lumineux en plafonnier.
- Un combiné interphone.
- Plusieurs prises de courant.

### **Première porte gauche (les toilettes) :**

Porte d'accès en bois. Poignée bouton faïence.

Au sol, lino.

Plinthes, murs et plafond : peinture vétuste, avec une infiltration d'humidité sur le mur de face et au plafond.

### **Equipements :**

- Un point lumineux en plafonnier.
- Des WC à l'anglaise avec réservoir de chasse dorsale en faïence blanche. Ensemble éclairé par une petite lucarne simple vitrage, barreaudée à l'extérieur.

### **Deuxième porte gauche (cuisine) :**

Porte de communication bois. Oculus verre dépoli en partie haute. Poignée manquante.

Sol : lino.

Plinthes et murs mis en peinture.

Plafond en dalles de polystyrène.

Tous ces revêtements sont vétustes.

Equipements :

- Une platine, interrupteur.
- Un point lumineux en plafonnier.
- Plusieurs prises de courant.
- Un évier en grès émaillé, robinetterie mélangeur eau chaude et eau froide.

La pièce est éclairée par une fenêtre simple battant, simple vitrage, vitre dépolie, barreaudée donnant sur cour intérieure de l'immeuble.

**Troisième porte gauche (chambre) :**

La porte est en bois pleine. Poignée bouton faïence.

Dans cette chambre, le sol est recouvert d'un parquet flottant, en état correct.

Murs et plafond : peinture, en état correct également.

Equipements :

- Une platine, interrupteur.
- Plusieurs prises de courant.
- Un point lumineux en plafonnier.
- Un radiateur de chauffage central.

Pièce éclairée par une fenêtre double battant, simple vitrage, huisserie bois, ouverture à crémone avec garde-corps et donnant sur cour intérieure.

**Première porte droite (le séjour) :**

Première ouverture sur la droite : un emplacement pour porte dans ce passage, mais porte absente.

Au sol, moquette usagée.

Plinthes, murs et plafond : peinture également usagée, avec notamment des marques d'humidité sur le panneau en concordance avec la salle de bains.

Equipements :

- Une platine, interrupteur.
- Plusieurs prises de courant.
- Une prise de téléphone.
- Une arrivée internet.
- Un radiateur de chauffage central.
- La pièce est éclairée par une fenêtre double battant, simple vitrage. Huisserie bois. Persiennes métalliques pliantes. Garde-corps donnant sur le boulevard Ney.

**Deuxième porte droite (salle de bains) :**

La porte est en bois pleine. Poignée bouton faïence.

Dans cette salle de bains, le sol est carrelé, en état d'usage.

Sur les murs et plafond, peinture ayant fortement souffert de l'humidité avec craquèlements et moisissure.

La partie basse des murs jusqu'à 1,60 m est faïencée.

Equipements :

- Une platine, interrupteur à l'extérieur.
- Un point lumineux en applique.
- Une prise de courant.

Equipements sanitaires :

- Un lavabo faïence blanche, scellé au mur, robinetterie mitigeur eau chaude et eau froide.
- Un receveur de douche, faïence blanche, robinetterie mitigeur eau chaude et eau froide, flexible et douchette.
- Un ballon d'eau chaude.

**Cave :**

Située au sous-sol du même immeuble, elle porte le numéro 4.

Cette cave est encombrée sur la totalité de son volume.

Surface estimée à environ 2 m par 2 m.

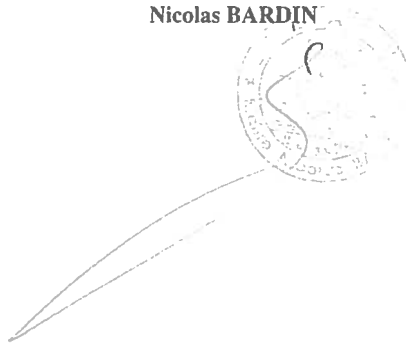
Il ressort du métrage fait pendant le procès-verbal de description que la surface de l'appartement est de 41,13 m<sup>2</sup>.

Aux présentes après mention, demeureront annexées 16 photographies correspondant aux lieux tels qu'ils sont lors de ma vacation.

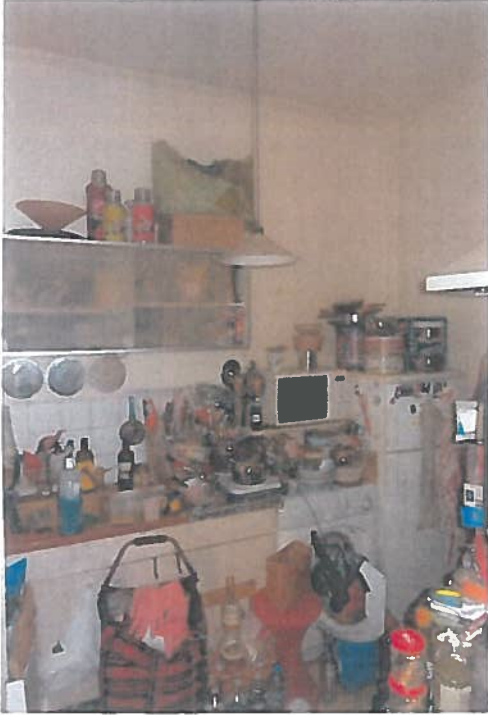
Telles sont mes constatations.

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

**Nicolas BARDIN**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'NB', is written over a circular official stamp. The stamp is faint and contains illegible text around its perimeter. A long, thin, curved line extends from the bottom of the stamp towards the left side of the page.











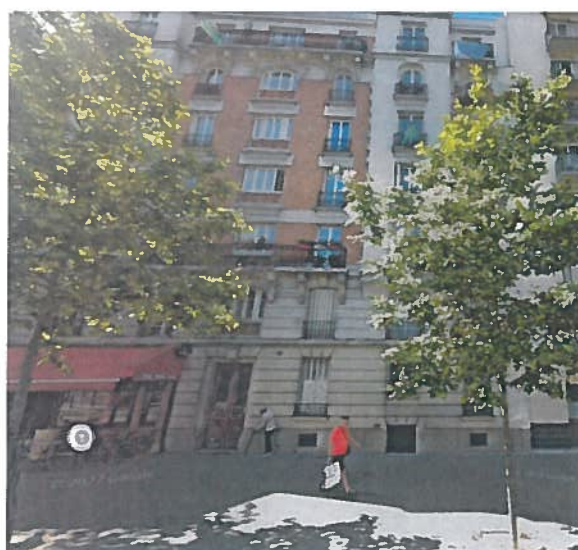


## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En application de l'article 18 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005



Réf dossier n° 22-0568



Type de bien : Appartement T/2

Adresse du bien :

123 boulevard Ney

75018 PARIS 18

**Donneur d'ordre**

BRAIVE Xavier / VU Thi-Mai Trinh  
C/o Maître LANTER Dorothée  
47 rue Rémy Dumoncel  
75014 PARIS 14

**Propriétaire**

BRAIVE Xavier / VU Thi-Mai Trinh  
C/o Maître LANTER Dorothée  
47 rue Rémy Dumoncel  
75014 PARIS 14

**Date de mission**

02/08/2022

**Opérateur**

MOREAU Jean-François

## Sommaire

<b>RAPPORT DE SYNTHESE.....</b>	<b>3</b>
<b>CERTIFICAT DE SUPERFICIE.....</b>	<b>4</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	4
<b>CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP).....</b>	<b>6</b>
DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	5
DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	5
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	5
METHODES D'INVESTIGATION .....	6
APPRECIATION SUR L'ETAT GENERAL DU BIEN OBJET DE LA MISSION .....	7
RELEVÉ DES MESURES .....	9
SYNTHESE DU RELEVÉ DES MESURES .....	13
<b>NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE</b> .....	<b>14</b>
ANNEXE 1 - CROQUIS DE SITUATION .....	15
ANNEXE 2 - ATTESTATION DE L'ANALYSEUR .....	16
<b>RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE .....</b>	<b>17</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	17
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	17
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION .....	18
PROCEDURES DE PRELEVEMENT .....	19
FICHE DE REPERAGE .....	21
ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL .....	24
<b>ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES.....</b>	<b>25</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	25
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	25
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	25
IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET DES PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE	
INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS .....	26
IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET	
JUSTIFICATION .....	27
IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION	
.....	27
MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES .....	27
CONSTATATIONS DIVERSES .....	27
<b>ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ .....</b>	<b>29</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	29
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	29
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	29
IDENTIFICATION DES APPAREILS .....	30
ANOMALIES IDENTIFIEES .....	30
IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT (PIECE ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE CONTROLES ET	
MOTIFS .....	30
CONSTATATIONS DIVERSES .....	30
ACTIONS DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC EN CAS DE DGI .....	31
<b>ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE .....</b>	<b>32</b>
DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES .....	32
IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	32
IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR .....	32
CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES .....	33
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	33
EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS .....	36
ANOMALIES IDENTIFIEES .....	36
<b>ANNEXES.....</b>	<b>39</b>
ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION .....	39
ATTESTATION SUR L'HONNEUR .....	40
ATTESTATION D'ASSURANCE .....	41



## RAPPORT DE SYNTHESE

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : 02/08/2022

Opérateur : MOREAU Jean-François

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : Appartement T/2 Adresse : 123 boulevard Ney Code postal : 75018 Ville : PARIS 18	Etage : Rdc N° lot(s) : 4 (appartement) et 35 (cave) Section cadastrale : AE N° parcelle(s) : 85	Nom : BRAIVE Xavier / VU Thi-Mai Trinh Adresse : C/o Maître LANTER Dorothée 47 rue Rémy Dumoncel Code postal : 75014 Ville : PARIS 14

\* na=non affecté

### CONSTAT DE PRESENCE D'AMIANTE

(Article R 1334-24 du Code de la Santé Publique, Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 ; norme NF X 46-020)

#### Conclusion :

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

(Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, décret n° 97-532 du 23 mai 1997)

Superficie privative : 41,13 M<sup>2</sup>

### CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

(Article L 1334-5 à L 1334-10 et R 1334-10 à R 1334-12 du Code de la Santé Publique, norme NF X 46-030)

#### Conclusion :

Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.

### ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(Selon l'arrêté du 7 mars 2012 - Norme NF P 03-201)

#### Conclusion :

Absence d'indice de présence de termites.

### ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ

(Norme NF P45-500)

Anomalie(s) de type : A2, A1

### ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

(Fascicule de documentation NF C 16-600)

Présence d'anomalie(s).

Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné	Signature opérateur : 
---	---------------------------



**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**  
Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

**Réf dossier n° 22-0568**

**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 123 boulevard Ney Code postal : 75018 Ville : PARIS 18 Type de bien : Appartement T/2 Etage: Rdc Porte: Droite N° lot(s) : 4 (appartement) et 35 (cave) Section cadastrale : AE N° parcelle(s) : 85	Nom : BRAIVE Xavler / VU Thi-Mai Trinh Adresse : C/o Maître LANTER Dorothee 47 rue Rémy Dumoncel Code postal : 75014 Ville : PARIS 14	Nom : BRAIVE Xavler / VU Thi-Mai Trinh Adresse : C/o Maître LANTER Dorothee 47 rue Rémy Dumoncel Code postal : 75014 Ville : PARIS 14 Date du relevé : 02/08/2022

Mesurage visuel     
  Consultation règlement copropriété     
  Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
4	Rdc	Entrée	8,52		
4	Rdc	W.C	1,02		
4	Rdc	Cuisine	5,51		
4	Rdc	Chambre	10,72		
4	Rdc	Salle de bains	1,56		
4	Rdc	Salle séjour	13,80		
<b>TOTAL</b>			<b>41,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total des superficies privatives** **41,13 m<sup>2</sup>**  
(quarante et un mètres carrés treize )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al 3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : 05/08/2022  
OPERATEUR : MOREAU Jean-François

CACHET



SIGNATURE

Dossier n°: 22-0568

4/41




**CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)  
AVANT VENTE**

Article L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la Santé Publique, CREP réalisé en application de l'article L. 1334-6 du même code, arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, norme NF X 46-030.

Réf dossier n° 22-0568

A – Désignation de l'immeuble		
LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	OCCUPATION
Adresse : 123 boulevard Ney  Code postal : 75018 Ville : PARIS 18 Type de bien : Appartement T/2 Année de construction : Antérieure à 1949 Etage: Rdc Porte: Droite N° lot(s): 4 (appartement) et 35 (cave) Section cadastrale : AE N° parcelle(s) : 85	Nom : BRAIVE Xavier / VU Thi-Mai Trinh  Adresse : C/o Maître LANTER Dorothée 47 rue Rémy Dumoncef  Code postal : 75014 Ville : PARIS 14	L'occupant est: <b>Le Propriétaire</b>  Présence d'enfants : NON

B – Désignation du donneur d'ordre	
IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Nom : BRAIVE Xavier / VU Thi-Mai Trinh Adresse : C/o Maître LANTER Dorothée 47 rue Rémy Dumoncef Code postal : 75014 Ville : PARIS 14	Date de mission : 02/08/2022 Date d'émission du rapport : 05/08/2022 Documents remis : Aucun document technique fourni  Accompagnateur : Maître BARDIN

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic	
IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet EURODIEUX Nom : MOREAU Jean-François Adresse : 49 avenue du Maréchal Foch Code postal : 77500 Ville : CHELLES N° de siret : 433 760 725 00021  Signature : 	Certificat de compétence délivrée par : CESI <b>CERTIFICATION</b> Adresse : Tour PB5 1 avenue du Général de Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE Le : 23/06/2018 N° certification : ODI-00001  Cie d'assurance : AXA N° de police d'assurance : 10288677204 Date de validité : 31/12/2022  Référence réglementaire spécifique utilisée : Norme NF X 46-030

APPAREIL A FLUORESCENCE X UTILISÉ	
Modèle : PB200I	N° de série de l'appareil : 1787
Date de chargement de la source : 25/06/2020	Nature du radionucléide : Cobalt 57
Activité à cette date : 185MBq	

**Conclusion :**

Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.

71 unités de diagnostic	11,27% non classées	19,72% de classe 0	16,90% de classe 1	43,66% de classe 2	8,45% de classe 3
-------------------------	---------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Dossier n°: 22-0568

5/41



## SOMMAIRE

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	5
DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	5
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	5
METHODES D'INVESTIGATION .....	6
APPRECIATION SUR L'ETAT GENERAL DU BIEN OBJET DE LA MISSION .....	7
RELEVÉ DES MESURES .....	9
SYNTHÈSE DU RELEVÉ DES MESURES .....	13
NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE .....	14
ANNEXE 1 - CROQUIS DE SITUATION .....	15
ANNEXE 2 - ATTESTATION DE L'ANALYSEUR .....	16

## D – METHODES D'INVESTIGATION

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Le présent constat est réalisé en application de l'article L. 1334-6, et porte uniquement sur les revêtements privatifs du logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Lorsque le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (y compris par exemple, la partie extérieure des portes palières).

Les mesures effectuées sur les unités de diagnostics sont réalisées à l'aide d'un analyseur portable permettant de détecter le plomb éventuellement présent dans les différents revêtements. Conformément à la réglementation en vigueur, l'utilisateur de cet appareil a obtenu une autorisation de détention régulière délivrée par la DGSNR (Direction Générale de la Sécurité Nucléaire et de la Radioprotection). Le présent constat ne comprend pas la mise en oeuvre de méthodes destructives, ni la dépose d'éléments de la construction ou d'habillage ou le déplacement de mobilier. Un prélèvement du revêtement pour analyse chimique est effectué lorsque la mesure est impossible (éléments difficiles d'accès pour l'appareil, surfaces insuffisamment planes ou forte rugosité) ou non concluante au regard de la précision de l'appareil ou éventuellement lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2mg/cm<sup>2</sup>.

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par l'opérateur conformément à la norme NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

**Analyseur utilisé**

<b>APPAREIL A FLUORESCENCE X</b>			
Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS		
Autorisation ASN (DGSNR)	N° : T 770340	Date d'autorisation : 05/03/2013	
	Date de fin de validité de l'autorisation : 04/10/2022		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	EURODIEUX		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	MOREAU Jean-François		
Fabricant de l'étalon	HEURESIS	n° NIST de l'étalon	SRM2573
Concentration	1.04mg/cm2	Incertitude	+/-0.064 mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP	Date : 05/08/2022	n° de la mesure	0
		concentration	1 mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP	Date : 05/08/2022	n° de la mesure	88
		concentration	1 mg/cm2
Vérification de la justesse de l'appareil si une remise sous tension a lieu	Date : Sans objet	n° de la mesure	
		concentration	mg/cm2

**Laboratoire d'analyse éventuel**

Nom du laboratoire d'analyse	Sans objet
Nom du contact	Sans objet
Coordonnées	Sans objet
Référence du rapport d'essai	Sans objet
Date d'envoi des prélèvements	Sans objet
Date de réception des résultats	Sans objet

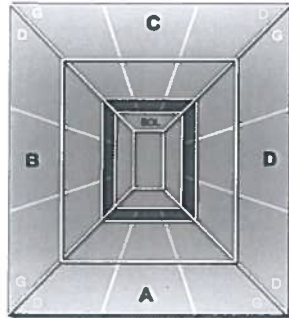
**E – Appréciation sur l'état général du bien objet de la mission**

<b>RISQUES DE SATURNISME INFANTILE</b>	
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	OUI
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	NON
<b>SITUATIONS DE DEGRADATION DU BATI</b>	
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	NON
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	NON
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	NON

**Conformément à l'arrêté du 19 août 2011, nous vous informons que nous transmettons une copie du présent constat à l'Agence Régionale de Santé.**

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

## SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès au local  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

La zone plafond est indiquée en clair sur le croquis de situation.

### Abréviations :

**Cla** : classement  
**NV** : Non visible  
**ND** : Non dégradé  
**EU** : Etat d'usage  
**DE** : Dégradé  
int=intérieur ext=extérieur D=droit G=gauche Fen=fenêtre M=milieu P=porte

1 Fenêtre1 : fenêtre la plus à gauche sur le pan de mur mentionné.  
1 Fenêtre2 : 2<sup>e</sup> mesure sur la fenêtre la plus à gauche  
1 Porte1 : idem

**non visible** : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible

**état d'usage** : c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures ...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles

**dégradé** : c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).



**F – Relevé des mesures**

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>Calibrage début</b>										
0						POS	1			

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC ENTRÉE</b>										
1	A	huisserie1 porte int	Bois	Peinture		POS	2,3	traces de chocs EU	2	
2	A	porte1 int	Bois	Peinture	Centre	POS	1,9	traces de chocs EU	2	
3	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	POS	1,2	ND	1	
4	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,7		0	
5	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,7	traces de chocs EU	2	
6	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,8	traces de chocs EU	2	
7	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,4		0	
8	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,5		0	
9	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,5		0	
10	E	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,8		0	
11	E	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,4		0	
12	E	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,5		0	
13	F	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,7		0	
14	F	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,5		0	
15	F	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,3		0	
16	B	plinthe	Bois	Peinture		POS	1,9	traces de chocs EU	2	
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>9</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>		<b>0%</b>	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC W.C</b>										
17	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		POS	1,6	traces de chocs EU	2	
18	A	porte1	Bois	Peinture	Centre	POS	1,9	traces de chocs EU	2	
19	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,7		0	
20	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,5		0	
21	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,4		0	
22	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,9	écaillage DE	3	
23	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	POS	2,1	écaillage DE	3	
24	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,4		0	
25	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,7		0	
26	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,8		0	
27		plafond	Plâtre	Peinture		POS	1,3	écaillage DE	3	
28	C	embrasure1 fen	Plâtre	Peinture		POS	2,5	écaillage DE	3	
29	C	huisserie1 int fen	Bois	Peinture		POS	1,3	écaillage DE	3	
30	C	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Centre	POS	1,7	écaillage DE	3	
31	C	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Centre	POS	1,8	traces de chocs EU	2	
32	B	plinthe	Bois	Peinture		POS	1,4	traces de chocs	2	

Dossier n°: 22-0568

9/41

								EU		
<b>Nombre total d'UD</b>		<b>12</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>6</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>		<b>50%</b>		

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC CUISINE</b>										
33	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		POS	1,6	traces de chocs EU	2	
34	A	porte1	Bois	Peinture	Droite	POS	1,5	traces de chocs EU	2	
35	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,5		0	
36	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,7		0	
37	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,9	traces de chocs EU	2	
38	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	POS	1,5	EU	2	
39	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,7		0	
40	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,5		0	
41	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,3		0	
42	B	plinthe	Bois	Peinture		POS	1,3	ND	1	
43	B	embrasure1 fen	Plâtre	Peinture		POS	1,9	traces de chocs EU	2	
44	B	allège1	Plâtre	Peinture		POS	1,5	traces de chocs EU	2	
45	B	huisserie1 int fen	Bois	Peinture		POS	1,9	traces de chocs EU	2	
46	B	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Centre	POS	1,5	traces de chocs EU	2	
47	B	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Centre	POS	1,8	traces de chocs EU	2	
<b>Nombre total d'UD</b>		<b>12</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>		<b>0%</b>		

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC CHAMBRE</b>										
48	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		POS	1,7	traces de chocs EU	2	
49	A	porte1	Bois	Peinture	Gauche	POS	1,5	traces de chocs EU	2	
50	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,5		0	
51	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m	NEG	0,7		0	
52	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	NEG	0,3		0	
53	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,8	traces de chocs EU	2	
54	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,5	traces de chocs EU	2	
55	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m	POS	1,8	traces de chocs EU	2	
56	A	plinthe	Bois	Peinture		POS	1,5	traces de chocs EU	2	
57	B	embrasure1 fen	Plâtre	Peinture		POS	1,9	traces de chocs EU	2	
58	B	allège1	Plâtre	Peinture		POS	1,4	traces de chocs EU	2	
59	B	huisserie1 int fen	Bois	Peinture		POS	1,8	ND	1	

Dossier n°: 22-0568

10/41

60	B	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Centre	POS	1,9	traces de chocs EU	2	
61	B	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Centre	POS	1,5	ND	1	
Nombre total d'UD			12	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC SALLE DE BAINS</b>										
62	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		POS	1,8	traces de chocs EU	2	
63	A	porte1	Bois	Peinture	Centre	POS	1,6	traces de chocs EU	2	
64	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,7		0	
65	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
66	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
67	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
68	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
69	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
70	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,7		0	
71	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
x		Plinthes								carrelage
x		Mur C bas								carrelage
Nombre total d'UD			8	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>RDC SALLE SEJOUR</b>										
72	A	Embrasure	Plâtre	Peinture		POS	2,5	ND	1	
73	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,8		0	
74	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
75	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
76	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,7		0	
77	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	POS	1,6	ND	1	
78	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	POS	1,5	ND	1	
79	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,3		0	
80	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
81	A	plinthe	Bois	Peinture		POS	1,5	traces de chocs EU	2	
82	C	embrasure1 fen	Plâtre	Peinture		POS	2,5	ND	1	
83	C	allège1	Plâtre	Peinture		POS	1,9	traces de chocs EU	2	
84	C	huisserie1 int fen	Bois	Peinture		POS	2,2	ND	1	
85	C	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Centre	POS	2,1	ND	1	
86	C	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Centre	POS	2,3	ND	1	
87	C	persiennes1	Métal	Peinture		POS	5,2	ND	1	
Nombre total d'UD			12	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>SOUS SOL CAVE</b>										
x		Mur A								brut
x		Mur B								brut
x		Mur C								brut
x		Mur D								brut
x		Porte								brut
x		Plafond								brut
Nombre total d'UD			6	Nbre d'unités de classe 3		0	Pourcentage de classe 3		0%	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat*	Classe	observat*
<b>Callibrage fin</b>										