

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 16^{ème}, 40 avenue du Président Wilson, un appartement de 10 pièces principales en duplex aux 6^{ème} et 7^{ème} étages, un box et deux caves au sous-sol.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 515 033 520 €, identifiée au SIREN sous le numéro 384 402 871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE, dont le siège social est L'Arénas, 455 Promenade des Anglais à NICE (Alpes-Maritimes), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELAS CAYOL CAHEN TREMBLAY & ASSOCIES, représentée par Maître Laure HOFFMANN, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 4 rue de Castellane à PARIS 8^{ème}.

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

1^{er} rôle

UH

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un acte reçu par Maître Marine VILLAIN, Notaire à PARIS, le 15 avril 2019, contenant vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés et prêt in fine n°08 009 603 531 sous forme d'une ouverture de crédit d'un montant total de 4 700 000 € et d'une durée de 36 mois à compter de la signature de l'acte, destiné à financer l'acquisition des lots 7, 26, 27, 28, 46 et 61 de l'état descriptif de division dépendant d'un immeuble sis 40 avenue du Président Wilson à PARIS 16^{ème}.

Garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8 le 3 mai 2019 sages B214P08 volume 2019 V numéro 999.

- D'un acte reçu par ledit notaire, le 25 avril 2019, contenant vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés et prêt in fine n°08 009 603 632 sous la forme d'une ouverture de crédit d'un montant total de 1 000 000 € et d'une durée de 36 mois à compter de la signature de l'acte, destiné à financer l'acquisition des lots 67 et 71 de l'état descriptif de division dépendant d'un immeuble sis 40 avenue du Président Wilson à PARIS 16^{ème}.

Garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 17 mai 2019 sages B214P08 volume 2019 V numéro 1115.

- D'un acte reçu par ledit Notaire, le 28 août 2020, contenant prêt n°08 009 603 733 sous forme d'une ouverture de crédit consentie jusqu'au 11 avril 2022 à compter de la signature de l'acte, d'un montant total de 2 700 000 € destiné à financer la réalisation de travaux sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés et le paiement des frais financiers de l'opération immobilière.

Garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle sur les lots 7, 26, 27, 28, 46, 61, 67 et 71 publiée le 8 septembre 2020 sages B214P08 volume 2020 V numéro 1696.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Commissaires de Justice Associés à PARIS, en date du 29 août 2022, fait signifier commandement à :

En présence de son représentant légal nommé et qualifié au siège.

gc rôb

UH

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été remise à Monsieur Paul SIBONI, Assistant Comptable de la Société de domiciliation MONCEAU CONSEIL.

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

La somme de **SIX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE DEUX CENT VINGT HUIT EUROS SOIXANTE NEUF CENTIMES (6 385 228,69 €)** sauf mémoire, se décomposant comme suit :

1- Au titre de l'ouverture du crédit acquisition n°08 009 603 531

Date de échéance du terme : 05.11.2021

Poste	Montant	Devise
Commissions d'engagements calculées au taux de 1% l'an perçue trimestriellement et d'avance sur le montant total du crédit d'acquisition et du crédit travaux et sur la base du nombre de jours exacts définis entre deux périodes d'intérêts et d'engagement rapportés à une année de 365/366 pour la période du 01/10/2021 au 01/01/2022, conformément au tableau relatif aux caractéristiques des ouvertures de crédit.	11 846,58	€

Intérêts de retard, au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603531, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 05/11/2021	28 843,84	
Montant en principal au titre de l'ouverture du crédit acquisition n° 08 009 603 531	4 700 000,00	€
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 4 740 690,42 € au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603531, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 05/11/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 06/11/2021 au 28/06/2022	144 363,76	
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 4 740 690,42 € au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603531, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 05/11/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 29/06/2022 jusqu'à parfait règlement	Mémoire	
Indemnité de déchéance de terme égale à un trimestre d'intérêts (du 30/06/2021 au 30/10/2021) décomptés au taux d'intérêts EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an	27 491,78	€
Total, sauf mémoire, erreur ou omission arrêté au 28.06.2022	4 912 545,96	€

3^e rôle

LA

2- Au titre de l'ouverture du crédit acquisition n° 08 009 603 632

Date de échéance du terme : 05.11.2021.

Poste	Montant	Devise
Commissions d'engagements calculées au taux de 1% l'an perçue trimestriellement et d'avance sur le montant total du crédit d'acquisition et du crédit travaux et sur la base du nombre de jours exacts définis entre deux périodes d'intérêts et d'engagement rapportés à une année de 365/366 pour la période du 01/10/2021 au 01/01/2022, conformément au tableau relatif aux caractéristiques des ouvertures de crédit.	2 520,55	€
Intérêts de retard, au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603632, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédent la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 05/11/2021	6 136,99	€
Montant en principal au titre de l'ouverture du crédit acquisition n° 08 009 603 632	1 000 000,00	€
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 1 008 657,54 au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603632, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédent la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 20/10/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 06/11/2021 au 28/06/2022	30 175,69	

Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 1 008 657,54 au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603632, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédent la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 20/10/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 29/06/2022 jusqu'à parfait règlement	Mémoire	
Indemnité de déchéance de terme égale à un trimestre d'intérêts (du 30/06/2021 au 30/10/2021) décomptés au taux d'intérêts EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédent la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an	5 849,32	€
Total, sauf mémoire, erreur ou omission arrêté au 28.06.2022	1 044 682,55	€

H^e zöb

UH

3- Au titre de l'ouverture du crédit travaux n° 08 009 603 733

Date de échéance du terme : 20.09.2021

Poste	Montant	Devise
Montant en principal au 20/09/2021 au titre de l'ouverture de crédit travaux n°08009603733	411 370,11	€
Intérêts de retard, au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603733, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 22/09/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 20/09/2021 au 28/06/2022	15 043,30	€
Intérêts de retard, au titre de l'ouverture du crédit acquisition N°08009603733, calculés sur la base de l'indice de référence qui est égal à la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 22/09/2021, majoré de 3 points, conformément aux conditions particulières du contrat de prêt, du 29/06/2022 jusqu'à parfait règlement	Mémoire	..
Indemnité de déchéance de terme égale à un trimestre d'intérêts décomptés au taux d'intérêts EURIBOR 3 mois du dernier mois du trimestre civil précédant la période d'intérêt + une marge de 175 points de base, soit un taux d'intérêt révisable indicatif de 1,75 % l'an au 20/09/2021	1 586,77	€
Total, sauf mémoire, erreur ou omission au 28.06.2022	428 000,18	€

TOTAL GENERAL 6.385.228,69 €
SAUF MEMOIRE ERREUR OU OMISSION ARRETE AU 28.06.2022
(SIX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE DEUX CENT VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE NEUF CENTIMES)

Sous réserve et sans préjudice de tous autres droits, actions, et créances en capital, intérêts, frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 22 septembre 2022 sages B214P02 volume 2022 S numéro 114.

Par exploit de la SAS DE UEGE LATA-CD SA
Commissaire de Justice à Paris 75008
en date du 22 novembre 2022
la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR a
donné assignation à la Société [redacted] d'avoir à
comparaître à l'audience d'ord [redacted] du 12 janvier 2023
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

5^e rôle

CH

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 16^{ème}, 40 avenue du Président Wilson, cadastré section FR numéro 20 pour une contenance de 6a 57ca,

Comprenant :

- Bâtiment en façade sur l'avenue double en profondeur avec aile à gauche sur première cour, retour d'équerre double en profondeur avec aile à gauche sur deuxième cour, le tout élevé sur caves, de rez-de-chaussée, de six étages et d'un septième étage avec terrasse, jardin au-dessus.
- Bâtiment dans le fond élevé sur sous-sol, de rez-de-chaussée, d'un étage et terrasse au-dessus.
- Bâtiment formant sous-sol sous la deuxième cour (garage)
- Cour et courette

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO SEPT (7) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement situé au sixième étage comprenant salon sur hauteur de deux étages avec en alcôve petit escalier intérieur, petit salon, salle à manger, cinq chambres, cuisine, office, hall d'entrée, deux salles de bains, trois cabinets de toilette, lingerie, placards, water-closets.

Et les 122/1 000èmes des parties communes générales.

Etant précisé que par suite de travaux d'aménagements intérieurs réalisés par un précédent propriétaire, la désignation actuelle du lot 7 est la suivante :

Entrée, débarras, salon 1, mezzanine à l'étage supérieur accessible par un escalier privatif, salon 2, salon 3, dégagement, WC 1, salle à manger, office, cuisine, WC 2, couloir, dressing, dégagement 2, chambre 1, salle de bains 1, chambre 2, salle de bains 2, chambre 3, salle d'eau, chambres 4, salle de bains 3, WC 3.

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26) de l'état descriptif de division, savoir :

Au septième étage, une chambre portant le numéro 17.

Et les 2/1 000èmes des parties communes générales.

6^e rôle

CH

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27) de l'état descriptif de division, savoir :

Au septième étage, une chambre portant le numéro 18.
Et les 3/1 000èmes des parties communes générales.

*Etant précisé que par suite de travaux d'aménagements intérieurs entrepris par le précédent propriétaire, les lots numéros 26 et 27 ont été réunis pour ne former qu'une seule unité dont la désignation actuelle est :
Une chambre de service.*

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit littéralement rapporté :
« Le VENDEUR déclare et garantit, s'agissant des travaux entrepris par ses soins sur les lots 7, 23, et 34, 26 et 27, sus-désignés, s'avoir :

**que lesdits travaux n'ont pas modifié l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes,*

**que la consistance des BIENS objet des présentes n'a pas été modifiée à cette occasion tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés,*

**que ces travaux ne nécessitaient pas, compte tenu de leur nature, de faire l'objet :*

*D'une autorisation administrative préalable,
D'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,
La souscription d'une assurance dommage ouvrage,*

**que ces travaux n'ont pas affecté un mur porteur »*

Le VENDEUR déclare :

- que la configuration actuelle ci-dessus n'a pas été modifiée de son fait,
- qu'il n'a pas annexé de parties communes,
- qu'il n'a effectué aucuns travaux affectant les structures porteuses,

- qu'il n'a jamais réalisé de travaux dans l'immeuble nécessitant une assemblée générale de copropriété,

- que les travaux susvisés réalisés par un ancien propriétaire notamment sur les lots 7, 26 et 27, à sa connaissance il y a plus de 10 ans n'ont depuis lors donné lieu à aucun désordre, ni contestation.

- qu'il n'a jamais été inquiété à l'égard de ces travaux, ni par la mairie, ni par le syndic ni par un voisin copropriétaire, ni n'avoir jamais subi de dégât des eaux.

LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28) de l'état descriptif de division, savoir :

Au septième étage, une chambre portant le numéro 19.
Et les 2/1 000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) de l'état descriptif de division, savoir :

Un box portant la lettre B dans le garage situé au sous-sol au fond du terrain de l'immeuble.

Et les 9/1 000èmes des parties communes générales.

7^e rôle

U

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 12.

Et le 1/1 000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 18.

Et le 1/1 000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) de l'état descriptif de division, savoir :

Au septième étage, un appartement composé d'une entrée, salon, salle à manger, trois chambres, cuisine, salle de bains, dressing-room, water-closet et débarras.

Et les 39/1 000èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Luc MICALLEF, Commissaire de Justice à PARIS, le 19 octobre 2022, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'intégralité des lots ne forment qu'un seul et unique bien sur les 6^{ème} et 7^{ème} étages, l'intégralité des cloisons séparant les différents lots ayant été abattues. Au 7^{ème} étage, soit une mezzanine, une pièce et un plateau regroupant les anciens lots précédemment décrits qui ont été réunis : les chambres, les dégagements, les dressings et les pièces d'eau en une seule surface avec traces de cloisons déposées.

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 ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître ROBINEAU, Notaire à PARIS, le 28 juillet 1949, transcrit au 3^{ème} bureau de la Seine le 2 septembre 1949 volume 1661 numéro 38.

Modifié selon acte reçu par ledit Notaire, le 28 octobre 1949, transcrit le 12 décembre 1949 volume 1682 numéro 43.

g^e rōb

CM

Modifié selon acte reçu par Maître PINEAU, Notaire à PARIS, le 28 juillet 1972, publié au 8^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS le 23 août 1972 volume 497 numéro 11.

Modifié selon acte reçu par Maître VILLAIN, Notaire à PARIS, le 25 avril 2019, publié le 17 mai 2019 sages B214P08 volume 2019 P numéro 3050.

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 la Société [REDACTED], partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la [REDACTED] nommée, pour avoir acquis, savoir :

Les lots n°7, 26, 27, 28, 46 et 61



Selon acte reçu par Maître Marine VILLAIN, Notaire à PARIS, le 15 avril 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8 le 17 juin 2019 sages B214P08 volume 2019 P numéro 3620.

g^e rôb

OK

Moyennant le prix principal de 6 500 000 € payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, créancier poursuivant la présente vente.

Les lots n°67 et 71



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.

10^e rôle

CM

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

M^e J. R. B.

UH

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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.

12^e rôle

41

ARTICLE 10 – 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 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

13^e août

CM

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 JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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, 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.

M^e ZOB

UJ

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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

15^e rôle

Cy

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER 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.

16^e rôle CH

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

SIX MILLIONS D'EUROS (6 000 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le 24 novembre 2022
Par la SELAS CAYOL CAHEN TREMBLAY & ASSOCIES, représentée par
Maître Laure HOFFMANN, Avocat poursuivant

Approuvé _____ lignes _____ mots rayés nuls et _____ renvois _____

17^e rôle

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR C/ 40 TROCADERO

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le

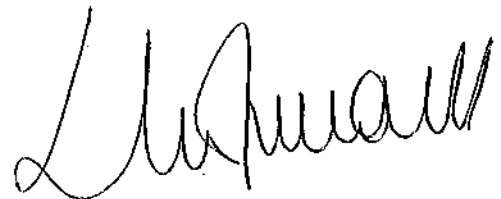
Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SELAS CAYOL CAHEN TREMBLAY & ASSOCIES, représentée par Maître Laure HOFFMANN, Avocat de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie du procès-verbal de description établi par Maître Luc MICALLEF, Commissaire de Justice à PARIS, le 19 octobre 2022.

Et Maître Laure HOFFMANN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.





DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE DIX NEUF OCTOBRE
De 13h00 à 15h30

A la requête de :

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR SA au capital de 515 033 520,00 € dont le siège social est l'Arénas 455, Promenade des Anglais 06200 NICE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 384 402 871, et agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au dit siège social.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Laure HOFFMANN, Avocat Associé, membre de la SELAS CAYOL – CAHEN – TREMBLAY et Associés, Avocats au Barreau de Paris domiciliée 4, rue de Castelane 75008 PARIS.

Déférant à cette réquisition :

Je, Luc MICALLEF, Commissaire de Justice Associé exerçant en la SAS DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris 8ème, domicilié, 39, rue de Liège soussigné,

Agissant en vertu de :

- 1) La copie exécutoire d'un acte reçu le 15 avril 2019 par Maitre Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS.
- 2) La copie exécutoire d'un acte reçu le 25 avril 2019 par Maitre Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS.
- 3) La copie exécutoire d'un acte reçu le 28 août 2020 par Maitre Florian SALTEL, Notaire Associé au sein de la Sas « BERS RIVIERA » domicilié 175, rue du Vallon 06560 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS.
- 4) Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 29 août 2022.
- 5) Des articles R 322 – 1 à R 322 – 3 des codes des procédures civiles d'exécution et suivants à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal de description des biens situés ci-après désignés et tel qu'il apparaît dans le commandement de payer valant saisie immobilière visée ci-dessus.

Certifie m'être rendu ce jour à 13 heures au droit de l'immeuble situé 40, avenue du Président Wilson 75016 PARIS à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description du bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

siège.

Là étant en présence de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, géomètre auprès de la société DUPOUY-FLAMENCOURT dont le siège social est 41, rue des Bois 75019 PARIS,
- Monsieur Willy RIZZO, Associé Gérant de la SAS 40 TROCADERO,

- Monsieur Ludovic BEAUFILS, serrurier,
- Mesdames Fabienne PIONNIER et Laetitia CASTRO, témoins,

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de PARIS (75016) 40, avenue du Président Wilson un immeuble en pierre type haussmannien avec une porte cochère cintrée permettant l'accès aux véhicules à une cour intérieure commandant les boxes au sous-sol du bâtiment du fond, et figurant au cadastre sous la section FR numéro 20 d'une surface de 00 hectare, 06 ares et 57 centiares.

Les lots 7, 26, 27, 28, 46, 61, 67 et 71 de l'état descriptif de division, sur deux niveaux, 6^{ème} et 7^{ème} étage.

(Pièces 1 et 2)

(Photographies 1 à 5)

Et notamment selon la désignation détaillée :

Lot numéro 7 : au sixième étage, un appartement comprenant salon sur hauteur de 2 étages avec en alcôve petit escalier intérieur, petit salon – salle à manger, 5 chambres, cuisine, office, hall d'entrée, 2 salles de bain, 3 cabinets de toilette, lingerie, placards, WC avec les 122 /1000èmes des parties communes générales.

Observation étant faite qu'à la suite à de travaux d'aménagement intérieurs entrepris antérieurement, la désignation actuelle du lot 7 est la suivante : entrée, débarras, salon 1, mezzanine,

A l'étage supérieur accessible par un escalier privatif : salon 2, salon 3, dégagement, WC1, salle à manger, office, cuisine, WC 2, couloir, dressing, dégagement 2, chambre 1, salle de bain, chambre 2, salle de bain 2, chambre 3, salle d'eau, chambre 4, salle de bain 3, WC 3.

Lot 26 : au septième étage : une chambre portant le numéro 17 et les 2/1000èmes des parties communes générales.

Lot 27 : au septième étage : une chambre portant le numéro 18 et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Observation étant faite qu'à la suite de travaux d'aménagement intérieurs entrepris antérieurement, les lots 26 et 27 ont été réunis pour ne former qu'une seule unité dont la désignation actuelle est : chambre de service.

Lot 28 : au septième étage : une chambre portant le numéro 19 et les 2/1000èmes des parties communes générales.

Lot 46 : un box portant la lettre « B » dans le garage situé au sous-sol du deuxième bâtiment au fond de l'immeuble avec les 9/1000èmes des parties communes générales.

Lot 61 : au sous – sol une cave portant le numéro 12 et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Lot 67 : au sous – sol une cave portant le numéro 18 et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Lot 71 : au septième étage, un appartement composé d'entrée, salon, salle à manger, 3 chambres, cuisine, salle de bain dressing, room, WC et débarras et les 39/1000èmes des parties communes générales.

Etant précisé que ce lot numéro 71 a été créé par la réunion des lots numéros 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 31, 32 et 33.

Tel qu'il ressort du commandement de payer valant saisie en date du 22 Août 2022 précédemment évoqué.

Actuellement l'intégralité des lots ne forment qu'un seul et unique bien sur les 6^{ème} et 7^{ème} étages, l'intégralité des cloisons séparant les différents lots ayant été abattues au moment des présentes opérations de constatations.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROBINEAU, Notaire à Paris en date du 28 juillet 1949, publié au SPF de Paris VIII le 02.09.1949, volume 1661, numéro 38.

Ledit règlement de copropriété, état des lieux de division modifié :

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROBINEAU, Notaire à Paris le 28.10.1949, publié au SPF de Paris VIII le 12.12.1949, volume 1682, numéro 43.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PINEAU, Notaire à Paris le 28.07.1972, publié au SPF de Paris VIII le 23.08.1972, volume 497, numéro 11.

Aux termes d'un acte reçu par Maître VILLAIN, Notaire à Paris le 25.04.2019, publié au SPF de Paris VIII le 17.05.2019, volume B 214 P 08 2019 P 3050.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensembles de tout immeuble par destination et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir sans aucune exception, ni réserve.

2. Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers sus décrits appartiennent à la SAS 40 TROCADERO à la suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu :

Le 15 avril 2019 par Maître Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS publiés au service de la publicité foncière de Paris VIII le 17.06.2019 volume B 214 P 08 2019 P 3620.

Le 25 avril 2019 par Maître Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS publiés au service de la publicité foncière de Paris VIII le 17.05.2019 volume B 214 P 08 2019 P 3050.

3. Conditions d'occupation :

L'intégralité des surfaces décrites réunies en un sol et unique appartement au niveau du sixième et du septième étage est actuellement entièrement en cours de travaux.

Aucune personne n'étant présente dans les lieux.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet N & H IMMOBILIER dont le siège social est 23, rue Singer 75016 PARIS.

Téléphone : 01.46.51.10.26

Fax : 01.46.51.29.66

Mail : contact@nhimmobilier.fr

En l'état actuel de la situation, aucune communication du montant des charges eu égard à la réunification totale des lots n'a pu nous être communiqué.

4. Situation géographique :

L'immeuble se trouve en haut de l'avenue du Président Wilson à quelques dizaines de mètres de la place du Trocadéro.

Il est desservi par les lignes de métro 6 et 9 situées sur la place même du Trocadéro.

Le quartier touristique est agrémenté de nombreux restaurants et de commerces.

Il se trouve à environ 200 mètres du Musée national de la Marine de Paris, de la cité de l'Architecture et du Patrimoine et, du Musée de l'Homme.

Les jardins du Trocadéro se trouvant en contrebas de la place face à la tour Eiffel qui est distante d'environ 800 mètres.

(Pièce 3)

II. DESCRIPTION DETAILLEE :

La description se fera par niveau : sixième et septième étage.

L'intégralité des lots ayant été totalement réuni en un seul et unique bien comme indiqué plus haut.

Nous accédons à l'appartement par le palier situé sur la porte unique au niveau du sixième étage.

Un petit escalier de service permet d'accéder à une seconde porte située au niveau du septième étage qui donne dans les lots réunis de ce niveau.

L'intégralité des locaux étant en travaux, de nombreux revêtements de sols, murs et plafond sont imparfaits ou en cours de modification.

1. **Le sixième étage :**

• **L'entrée :**

L'entrée dispose d'une porte palière deux vantaux, blindée qui ouvre et ferme correctement.

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture.

Les fenêtres sont en double vitrage.

(Photographies 6 à 9)

• **La salle à manger :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture, le plafond est en cours de travaux.

Les fenêtres disposent de double vitrage.

Une baie de communication

(Photographie 10)

• **Dégagement commandant la partie arrière :**

Sol : parquet.

Murs : peinture.

Plafond : en travaux.

(Photographie 11)

• **Cuisine:**

Sol : dalles de béton.

Murs et plafond : peinture.

Une fenêtre double vitrage, un petit cabinet toilettes et une porte de communication sur l'escalier de service.

(Photographies 12 à 16)

• **Première pièce au bout du couloir :**

Sol : dalles de béton et reste de parquet au sol.

Murs : bruts.

Plafond : en travaux.
Fenêtres double vitrage

(Photographies 17 à 20)

- **Pièce du fond :**

Sol : ancien parquet.
Murs : peinture (bien qu'une partie soit en travaux).
Plafond : peinture.
Une fenêtre double vitrage ajoure la pièce.

(Photographies 21 et 22)

- **Troisième pièce à main droite :**

Une petite pièce séparée par le premier espace en bout de couloir.
Sol : parquet.
Murs et plafond : peinture.
Cette pièce est ajourée par des fenêtres double vitrage.

(Photographies 23, 24 et 25)

- **Grande chambre, côté cour intérieure :**

Cette chambre est totalement en travaux.
Sol : parquet.
Une partie des murs est en brut, et déposées.
Le plafond est en brut.

(Photographies 26 et 27)

- **Séjour côté avenue du Pdt Wilson (anciennement salon 1) :**

Sol : parqué en pointes de Hongrie.
Murs ; peinture.
Une trémie avec alcôve rejoignant le septième étage en partie centrale.
Les pièces sont ajourées par des portes fenêtres cintrées donnant sur un balcon filant avec vue et disposant d'un petit escalier permettant l'accès au niveau supérieur.

(Photographies 28 à 34)

- **Ancien petit salon :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture.

Pièce octogonale avec une alcôve et des fenêtres donnant sur le balcon filant dans la continuité du premier salon.

(Photographies 35 et 36)

- **Salon 2 :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture.

Fenêtres donnant sur le balcon filant dans la continuité des deux précédentes pièces évoquées.

(Photographies 37 et 38)

2. Le septième étage :

Celui-ci se poursuit depuis l'alcôve et la trémie du salon sus décrit et des lots de ce niveau réunis.

(Photographie 39)

- **Mezzanine :**

Celle-ci tourne autour de la trémie précédemment décrite avec des parois en verre protégeant l'espace.

Sol : parquet.

Murs : bruts.

Plafond : peinture.

Présence de petites fenêtres légèrement cintrées aux extrémités, en enfilade, qui donnent au-dessus du balcon filant avec vue sur le Conseil Economique et Social.

(Photographies 40 à 43)

- **Pièce 1 :**

De l'autre côté de la cloison ouverte de la mezzanine se trouvent l'ancienne chambre 1 et la porte de service commandée par l'escalier venant depuis le palier du sixième étage précédemment décrit.

Sol : parquet et tommettes.

Murs : bruts.

Plafond : peinture.

Une fenêtre dans une alcôve, double vitrage PVC donnant sur la cour intérieure (anciennement chambre 1).

(Photographies 44 à 48)

- **Plateau :**

Une baie de communication ouverte dans le mur permet d'accéder à un plateau regroupant les anciens lots précédemment décrits qui ont été réunis : les chambres, les dégagements, les dressings et les pièces d'eau.

Ainsi, tournant entre la cour intérieure et la façade avant avec au fond une porte d'accès à l'escalier de service accessible par la cour de l'immeuble, une seule surface avec traces de cloisons déposées s'étire sur toute la longueur.

L'intégralité est également en chantier.

(Photographies 49 à 58)

3. Parties communes et accès boxes et caves :

L'accès se fait par le hall principal de l'immeuble qui commande une cour intérieure laquelle dispose d'une porte à main gauche qui permet d'accéder aux caves et à l'ascenseur ainsi qu'à l'escalier de service ; l'ascenseur ne fonctionnant pas.

L'escalier de service commandant les portes précédemment rencontrées au sixième étage dans la cuisine et au septième étage au bout du plateau.

Cette cour intérieure permet d'accéder également au corridor descendant aux boxes qui sont au nombre de six

(Photographies 59 à 62)

Le box concerné se trouve à main gauche en entrant, deuxième en partant de la gauche

(Photographies 63 et 64)

Les caves n'ont pas pu être visitées.

III- RAPPORTS D'EXPERTISES

L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par la société DUPOUY FLAMENCOURT dont le siège social est 41, rue de Blois 75019 PARIS.

Cette dernière rédigera et enverra de son côté et en direct le rapport final des opérations de mesurage et d'expertise au représentant du requérant mais dont une partie est malgré tout jointe aux présentes.

Mes opérations terminées, à 15h30, j'ai quitté les lieux.

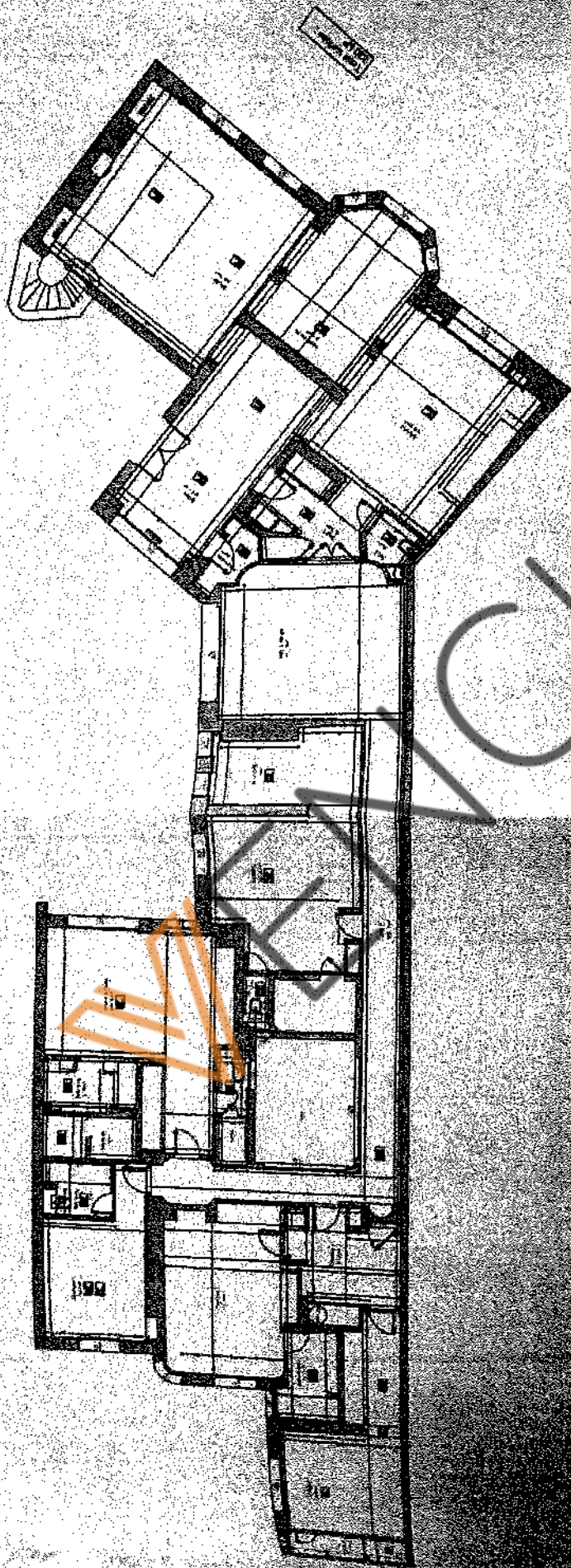
Le procès-verbal est rédigé sur 11 feuilles.

Telles sont mes constatations dont j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Soixante-quatre photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF
Commissaire de Justice Associé





6ème étage

PIECE 1

ARCHITECTE