ROC & UNG

SARL
ROC UNG HUISSIER
Commissaires de justice associés
112 rue des Moines
75017 PARIS
Tél : 01 87 20 38 28

contact@roc-huissier.fr

Site web : roc-huissier.fr

Paiement par carte bancaire

IBAN
Caisse des dépôts et consignations:
FR39 4003 1007 5000 0045 7802 K23
BIC : CDCGFRPPXXX

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE LUNDI DIX HUIT NOVEMBRE

Nous, SARL Camille ROC - Lina UNG Huissiers de Justice, titulaire d'un office de commissaire de justice, Camille ROC, Lina UNG, commissaire de justice associés, à la résidence de Paris (75017), 105 rue des Moines, l'un d'eux soussigné,

À LA REQUÊTE DE :
Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier du 39 Avenue de la République à EPINAY SUR SEINE (93800), représenté par son syndic en exercice, le Cabinet AMI PARIS exerçant sous l'enseigne Agence GEI, Société par Actions Simplifiée dont le siège est 33 Avenue Anatole France – 94400 VITRY SUR SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 791 523 509, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.
Ayant pour avocat plaidant Maître Anne PONCY d'HERBÈS, Membre de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES, avocat au Barreau de Paris (A.428), 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS.
Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Florence LOUIS, membre de la société GLC Avocats, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 3 Rue Charles Auray – 93500 PANTIN.

AGISSANT EN VERTU DE :
- La copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS, Pôle 4 - Chambre 2, en date du 28 juin 2023, régulièrement signifié par la SCP BELLON-ROLLAND-SENTUCQ, Commissaires de Justice associés titulaires d'un office à CLERMONT-FERRAND (63000), 22 Boulevard Charles de Gaulle, en date du 18 juillet 2023,
- Une hypothèque légale attachée au titre de condamnation publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de Seine Saint Denis le 8 juillet 2024, Volume 2024 V, numéro 7267,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 4 juillet 2024 (résolutions 31, 32 et 33).

FAISANT SUITE À :

Un commandement de payer valant saisie immobilière, **signifié par acte du ministère de la SCP H8, commissaire de justice à Clermont-Ferrand, en date du 21 octobre 2024**, **à La Direction Départementale des Finances Publiques** du Puy-de-Dôme sise 2 Rue Gilbert Morel – 63003 CLERMONT FERRAND, prise en la personne du Directeur Régional des Finances Publiques d'Auvergne et du Département du Puy de Dôme, ès-qualités de curateur à **succession réputée vacante de : Monsieur Ahmed RACHED** (en son vivant demeurant à SAINT-GERAND-DE-VAUX (Allier), 4 Rue du Lavoir, né à ALGER (Algérie), le 2 février 1948, divorcé de Madame Aicha AMIR, décédé à BORDEAUX (Gironde) le 10 juin 2012), en vertu d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de MOULINS (Allier) le 4 mai 2015, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, où étant et parlant à, comme il est dit en fin d'acte,

Le délai de huit jours s'étant écoulé sans que les causes du commandement de payer ne soient réglées.

Conformément aux articles R. 322-1 à R.322-3 du Code des procédures civiles, **je, Maître Lina UNG**, commissaire de justice associée, me suis rendue à l'adresse des biens objets de la saisie, afin de dresser le dresser le procès-verbal de descriptions de ces biens et droits saisis, à savoir :

Sur la Commune d'Épinay sur Seine (Seine Saint Denis), 93800, dans un ensemble immobilier sis 39 Avenue de la République et figurant au cadastre sous la section AS numéro 53, pour une contenance de 4 ares et 82 centiares.
- **LE LOT NUMERO UN (1) de l'état descriptif de division, savoir :**
Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant : entrée avec placard, salle de séjour, petite cuisine, cabinet de toilette avec WC.
Et les 26/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25) de l'état descriptif de division, savoir :**
Dans le bâtiment, au sous-sol, une cave portant le numéro 12.
Et les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) de l'état descriptif de division, savoir :**
Dans le bâtiment A, au sous-sol, un box pour voiture automobile portant le numéro 5.
Et les 9/1.000èmes de la propriété du sol et des partes communes générales.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

Après avoir convoqué le saisi et l'occupant par lettre recommandée, doublée d'un courrier simple, en date du 7 novembre 2024, je me suis présentée à la date du présente acte à l'adresse des biens saisis.

Lors des opérations de description je me suis fait accompagner de deux techniciens , Monsieur Gautier ARNAUD, de la société ARNAUD DIAGNOSTIC IMMOBILIER, et Monsieur Xavier HAVET, de la société PANGEO CONSEIL GÉOMÈTRES EXPERTS, chargés pour le premier de dresser les diagnostics et mesures prévus par la loi, pour le deuxième de procéder au métrage des biens.

Là étant, j'ai rencontré Monsieur Brahim KOUDJIL, frère de l'occupant, qui m'a ouvert et laissée pénétrer dans les lieux afin de procéder aux opérations de description en présence et avec la participation du diagnostiqueur et du géomètre-expert.

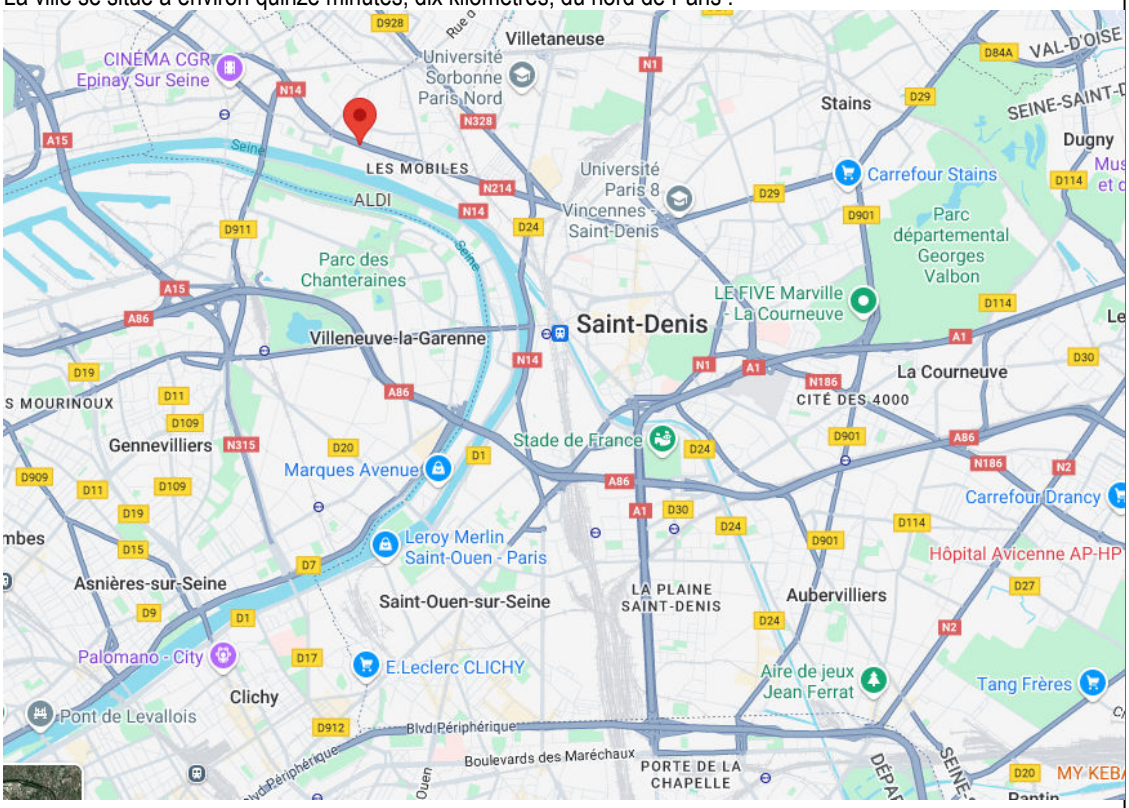
Le saisi quant à lui n'a pas répondu à mes sollicitations.

Sur quoi j'ai procédé aux constatations suivantes.

ENVIRONNEMENT ET SITUATION DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS

Les biens et droits immobiliers saisis se situent sur la commune d'Epinay-sur-Seine, commune des bords de Seine, dans le département de la Seine-Saint-Denis, à la limite du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine, frontalière de Saint-Denis, Villetaneuse, Argenteuil, Saint-Gratien, Enghien-les-Bains, Deuil-la-Barre et Montmagny et Gennevilliers.

La ville se situe à environ quinze minutes, dix kilomètres, du nord de Paris :



Elle est reliée à la capitale par les gares RER C « Epinay-Sur-Seine » et H « Épinay-Villetaneuse », qui permet de rejoindre la gare du Nord et l'Eurostar Londres en huit à dix minutes.

Cette commune du Grand Paris est desservie par un important réseau de bus et par deux lignes de tramway T8 (Épinay - Saint-Denis Porte de Paris) et T11 (Épinay – Le Bourget en quinze minutes) et par de grands axes routiers : l'autoroute A 15, l'A 86 passant à proximité, ainsi que par les RN 14, RN 214, RN 310 et RN 328.

La population Spinassiens est jeune et cosmopolite.

La ville offre de très nombreux équipements culturels et sportifs, dont une école d'arts plastiques, une maison du théâtre et de danse, un conservatoire de musique et de danse, une médiathèque, une ludothèque, un cinéma, une piscine, de nombreux terrains de sport.

On dénombre plus d'une cinquantaine d'associations sportives à Epinay-sur-Seine.

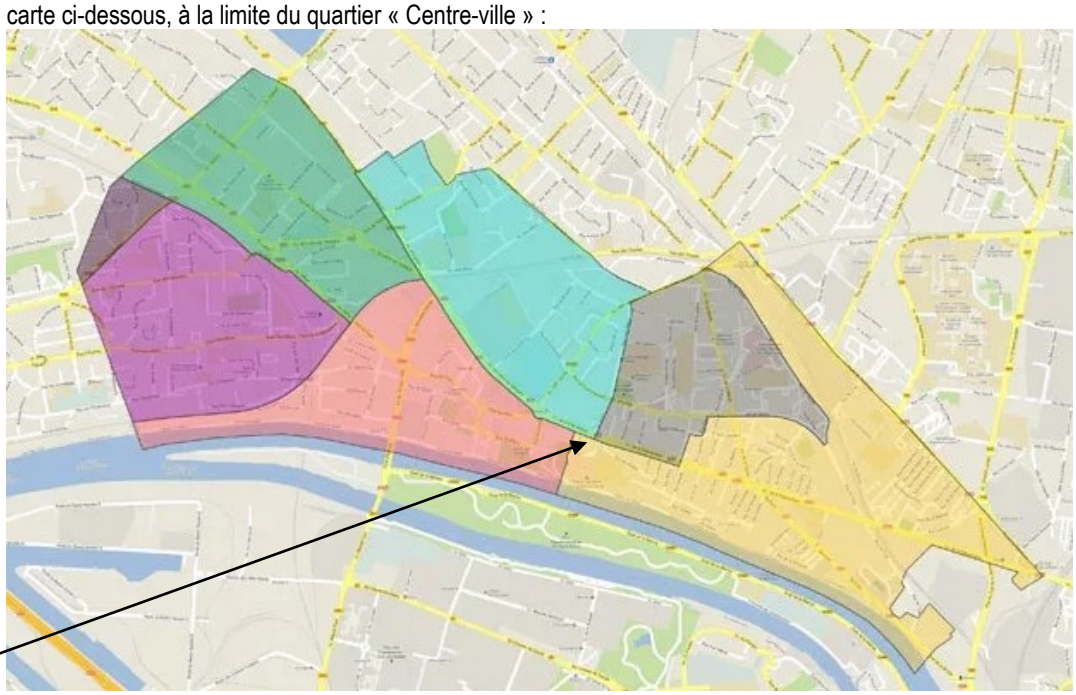
La commune favorise la circulation douce avec ses 35 km d'aménagements cyclables et zones partagées et ses 3,6 km de berges non urbanisées.

Au dernier recensement Insee, publié en 2021, la commune compte 53 489 habitants. La médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) y est de 17 880 euros.

Il y a environ 30 écoles maternelles et élémentaires, 4 collèges, 2 lycées et 4 centres socioculturels.

Elle se divise en sept quartiers : Centre-ville, Les Mobiles-La Briche-Les Béatus-Blumenthal, Les Écondeaux, La Source-Les Presles, Orgemont, Gros Buisson et Le Cygne d'Enghien.

Les biens saisis sont situés dans le quartier « Les Mobiles-La Briche-Les Béatus-Blumenthal », en jaune sur la carte ci-dessous, à la limite du quartier « Centre-ville » :



Les 9190 habitants de ce quartier ont un âge moyen de 34 ans. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés et ouvriers. Il y a 33 % de maisons et 67 % d'appartements, 41 % de propriétaires. La part de logements sociaux y est de 24 %.

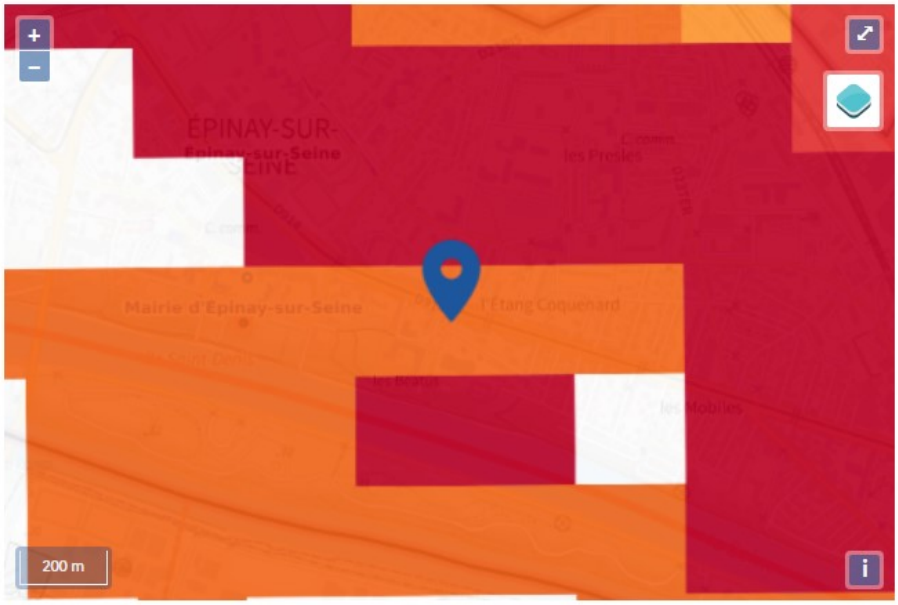
Les biens saisis sont situés au pied de toutes les commodités et notamment du tramway T8 « Les Béatus » et des arrêts de bus du même nom ligne RAPT 254, 361 et Noctilien N51, du supermarché Aldi, de l'Ehpad Les Jardins d'Epinay, du collège Evariste Gallois, du parc des Béatus et des berges de Seine.

Il y a de nombreux commerces autour des biens saisis.

Le centre-ville, la mairie et le centre commercial « Aushopping L'ilo – Epinay » sont situés à environ 1 km des biens saisis. La gare d'Epinay-Villetaneuse et l'école primaire privée Sainte-Thérèse sont accessibles à pied, à environ 1,6 km.

La consultation du portail Géorisques (https://www.georisques.gouv.fr/) montre que les biens saisis sont dans une zone risques liés aux remontées de nappe, potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité forte :

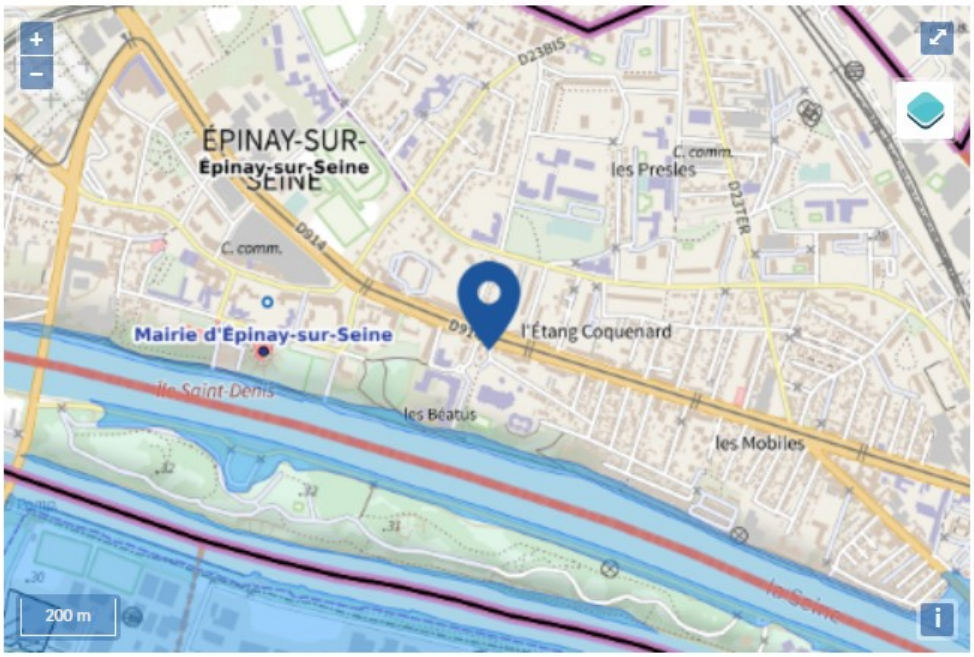
Risques liés aux remontées de nappe



Légende :

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE

Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPR



Légende :

Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

Risques naturels identifiés (5) | Risques technologiques identifiés (3)

Risques naturels identifiés : 5

INONDATION

à mon adresse : EXISTANT

sur ma commune : EXISTANT

Accéder aux informations détaillées →

SÉISME

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : FAIBLE

Accéder aux informations détaillées →

MOUVEMENTS DE TERRAIN

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

Accéder aux informations détaillées →

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : IMPORTANT

Accéder aux informations détaillées →

RADON

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : FAIBLE

Accéder aux informations détaillées →

STATUT DE LA COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers saisis relèvent du statut de la copropriété.

Le syndic est actuellement un syndic professionnel : La Société par Actions Simplifiée CABINET AMI PARIS exerçant sous l'enseigne Agence GEI, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 791 523 509, dont le siège est 33 Avenue Anatole France – 94400 VITRY SUR SEINE,

La copropriété est enregistrée au registre des copropriétés sous les références AF0645929.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens et droits immobiliers sont occupés par Monsieur KOUDJIL seul, qui occupe aussi bien l'appartement que la cave et le box voiture.

Malgré mes relances ni Monsieur KOUDJIL, ni le saisi n'ont été en mesure de me justifier de l'existence d'un bail ou du paiement d'un loyer.

Le saisi ne répond pas à mes sollicitations.

DESCRIPTION DU LOT n°1– APPARTEMENT – 26,52 m²

L'appartement est situé dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, en face de l'escalier .

Il s'agit d'un appartement d'une **surface privative intérieure de 26,52 m²,** d'une pièce principale, comprenant une entrée avec placard, salle de séjour, cuisine ouverte, une petite pièce aménagée en espace nuit et une salle d'eau.

Le séjour est exposé sud.

L'appartement est chauffé par un chauffage central au gaz.

Entrée (3,52m²)

On accède à l'appartement par une porte en bois, défraîchie, dotée d'une serrure multipoint, d'un verrou haut, d'une poignée de tirage et d'un œilleton.

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum, en mauvais état.

Les murs sont crépis, crépi en mauvais état.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond, les fils sont apparents.

L'entrée est équipée :
- D'un placard mural défraîchi, dont les portes ont été déposées, qui abrite un tableau électrique et un disjoncteur en bon état apparent,
- D'un interphone en bon état et fonctionnel.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

Séjour (10,40m²)

On y accède librement en face de l'entrée.

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum, en mauvais état.

Les murs et le plafond sont peints, à l'exception du mur mitoyen de l'espace nuit qui est brut. Le tout est en mauvais état. Il y a des marques d'infiltration au plafond.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux central au plafond, avec fils apparents.

L'éclairage naturel est assuré deux fenêtres en bois, à deux vantaux, simple vitrage, en mauvais état, qui s'ouvrent sur l'avenue de la République. Derrière se trouvent de persiennes défraîchies.

La pièce est équipée d'un vieux radiateur en fonte.

Cuisine (2,90 m²)

On y accède librement à gauche du séjour.

Le sol est recouvert d'une mosaïque ancienne et défraîchie.

Les murs et le plafond sont peints, le tout est daté.

La crédence carrelée blanche est en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux central au plafond, avec fils apparents.

La cuisine est dotée d'une hotte à évacuation et d'une kitchenette en aggloméré, avec meuble hauts et bas, en mauvais état.

Espace nuit (5,98m²)

On y accède à droite du séjour par une porte isoplane peinte, peinture en mauvais état.

Il est séparé du séjour par une cloison en placoplâtre, brute, sans finition.

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum, en mauvais état.

Les murs et le plafond sont peints, la peinture est en mauvais état. Il y a d'importantes traces d'infiltration au plafond.

L'éclairage artificiel est assuré une ampoule sur douille de chantier, alimentée par un câble qui court le long des murs.

L'éclairage naturel est assuré une fenêtre en bois, à deux vantaux, simple vitrage, en mauvais état, qui s'ouvre sur l'avenue de la République. Derrière se trouvent des persiennes défraîchies.

La pièce est équipée d'un vieux radiateur en fonte.

Salle d'eau (3,72 m²)

On y accède à gauche de l'entrée par une porte isoplane peinte, peinture en mauvais état.

Le sol est recouvert d'une mosaïque ancienne et défraîchie.

Les murs sont carrelés, carrelage en bon état mais dont les joints sont tachés.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille de chantier au plafond.

La salle d'eau est équipée :
- D'une grille d'aération,
- D'un WC sur pied à l'état d'usage,
- D'un vieux radiateur en fonte,
- D'une douche en céramique fuyarde, dont la robinetterie est défraîchie,
- D'un lave-main en céramique défraîchi, surmonté d'un miroir éclairé par une tablette à spots encastrés.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

DESCRIPTION DU LOT n° 25 – CAVE - 2,85 m²

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave en briques, portant le numéro 12, d'une surface de 2,85 m², en bon état, sécurisée par une porte en bois dotée d'un loquet.

Le sous-sol est propre.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

DESCRIPTION DU LOT n° 35 – BOX VOITURE – 11,49 m²

Dans le bâtiment A, un box pour voiture portant le numéro 12, d'une surface de 11,49 m², auquel on accède depuis la rue par un portail manuel, qui s'ouvre sur une longue allée bétonnée, partiellement couverte, globalement défraichie.

Le box est sécurisé par une porte de garage manuelle, défraîchie.

L'intérieur du box est à l'état brut.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

PARTIES COMMUNES

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) le 22 septembre 1967, dont une copie authentique a été publiée le 16 novembre 1967, Volume 8017, numéro 14.

Il s'agit d'un ensemble immobilier datant des années 70'

L'appartement saisi est situé au sein du bâtiment A, édifié sur six étages.

La façade crépie est défraîchie, elle est noircie et comporte de longues coulures noires.

L’accès à l’immeuble est sécurisé par un interphone et un lecteur de badge.

La porte d’entrée en verre, à un vantail, est en bon état.

Dans le hall d’entrée, le sol en pierre est ancien et défraîchi.

Les murs sont recouverts d’une mosaïque ancienne et défraîchie.

Le plafond est peint, peinture défraîchie.

L’éclairage artificiel est assuré par un vieux plafonnier globe en verre.

Le bloc boîte aux lettres en bois est vétuste.

L’éclairage naturel est assuré par une baie vitrée en bon état.

Le hall est séparé du palier du rez-de-chaussée par une porte vitrée en bon état.

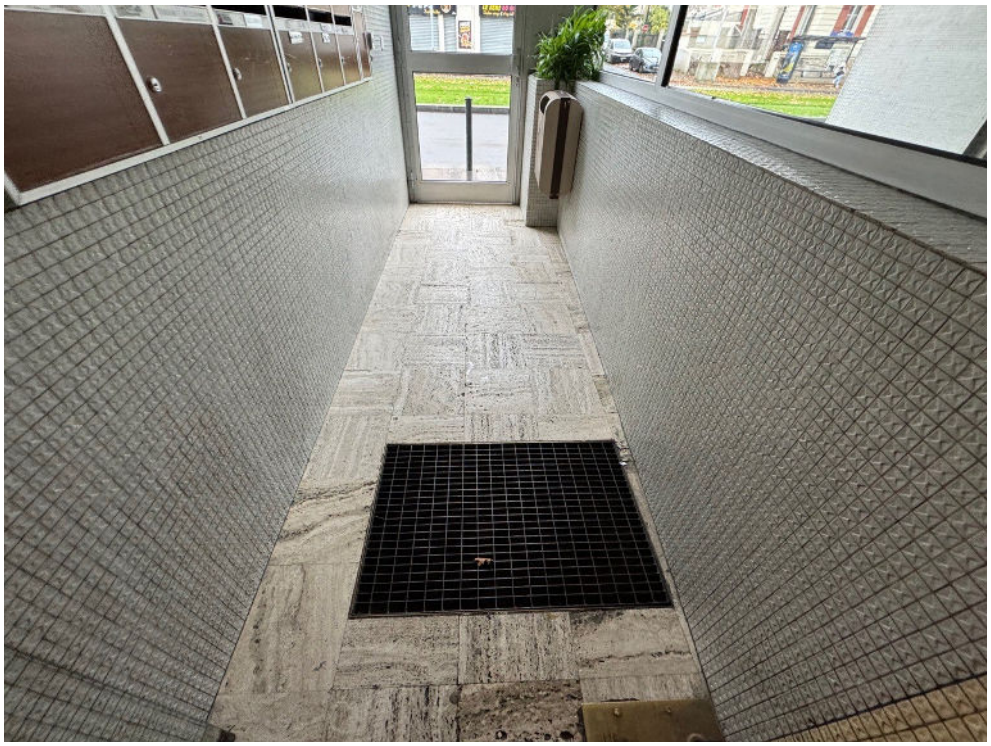
Le sol en pierre est ancien et défraîchi.

Les murs sont recouverts d’une mosaïque ancienne et défraîchie.

Le plafond est peint, peinture défraîchie.

Les portes en bois sont défraîchies.

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU



Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

EVALUATION APPROXIMATIVE DES LOTS

La fourchette du prix des appartements dans ce secteur se situe entre 1 887 et 2 907 euros le m².

La consultation des dernières ventes de biens similaires, publiées sur le site https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier montre un prix moyen 75 000 euros pour des biens équivalents dans le secteur.

La valeur vénale des biens et droits saisis peut donc être évaluée à 60 000 euros, soit environ 2 262 euros le m² pour l'appartement, 1 000 euros pour la cave et 10 000 euros pour le box voiture, soit un total pour les biens et droits saisis de 71 000 euros.

Mes constatations terminées, je me suis retirée.

Le présent acte contient des captures d'écran et des clichés photographiques dont je certifie l'authenticité, pour les avoir pris moi-même.
J'y annexe le certificat de mesurage du géomètre expert incluant la superficie et le plan des lieux.
Je remets à l'avocat de la requérante les diagnostics immobiliers réalisés en même temps que le procès-verbal de description.

Coût définitif du présent acte:
(Décret n° 2016-230 du 26 février 2016)

DROIT FIXE (A.R444-3)	221,36
S.C.T. (A.444-48)	9,40
TOTAL H.T.	230,76
Montant de la T.V.A	46,15
DEBOURS DIAGNOSTIC	***347,00***
DEBOURS GEOMETRE EXPERT	***708,00***
TOTAL T.T.C. en Euros	**1331,91**

Le présent acte a été dressé sur vingt-trois feuilles hors annexes.

Maître Lina UNG

Référence Etude :
99 24 10 3043 / 3255 / LU

Epinay-sur-Seine

Seine-Saint-Denis

Section AS Numéro 53

Contenance cadastrale : 04 a 82 ca

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PLAN DES INTÉRIEURS

39 avenue de la République
93800 Epinay-sur-Seine

Rez-de-Chaussée - Sous-Sol - Parking

Date d'élaboration : 25/11/2024	Échelle 1/100	Réf dossier : 1-2411028_2-V01

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

Successeur de la Société Cartographique de France

SELARL DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

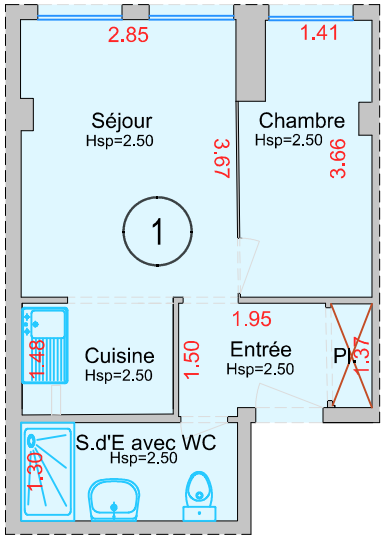
Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

Bâtiment "A"

Rez-de-Chaussée

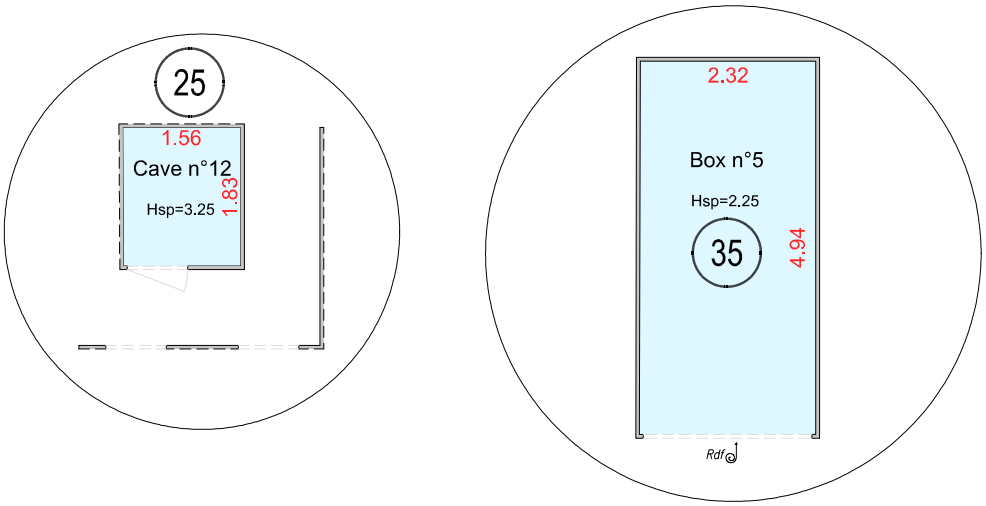
avenue de la république



Rue du général Lanrezac

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
PANGEO CONSEIL
M. Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48 rue de Charenton
75012 PARIS
N° D'INSCRIPTION 05615

Sous-Sol



LÉGENDE:

Hsp=2.50 : Hauteur sous plafond

: Parties communes

NOTA :
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
(Plan des intérieurs au 1/100).
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Dossier n° 1-2411008

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48, rue de Charenton - 75012 PARIS
SARL de GEOMETRES-EXPERTS PANGEO CONSEIL
inscrite au tableau de l'ordre sous le n° 2011B200010

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
Successeur de la Société Cartographique de France

Date de l'intervention : *Lundi 18 Novembre 2024*
Adresse du local visité : *39 avenue de la république*

Commune, code postal : *Epinay - sur - Seine (93800)*
Numéro de dossier : *1-2411026*

Certificat de garantie de la superficie privative d'un lot de copropriété, établi au titre de la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

CERTIFICAT DE MESURAGE

SITUATION DU LOCAL	*DESIGNATION DES PIECES*	*SUPERFICIE AUTRE*	*SUPERFICIE PRIVATIVE*
LOCAL A USAGE D'HABITATION	Séjour		10.40 m²
Lot : 1 (copropriété)	Chambre		5.98 m²
Bâtiment : A	Cuisine	0.05 m²	2.90 m²
Niveau : RdC	Salle d'eau avec WC		3.72 m²
Porte : Face escalier	Entrée avec placard		3.52 m²
Nota			
	Totaux en m²	**0.05 m²**	**26.52 m²**
Signature du Géomètre Expert :	***En application du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, la superficie mesurée est de 26.52 mètres carrés.***		

N° de TVA Intracommunautaire FR 10329936058000026 - Capital Social : 344 040 € - SIRET : 329 936 058 00026 - RCS d'AGEN - Siège social à AGEN - Pénalité pour retard de paiement 3 x le taux d'intérêt légal par mois de retard (Loi 92-442 du 31/12/92) Aucun escompte ne sera accordé - Indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement en cas de retard de paiement : 40 € (Loi du 22/03/2012 - Décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012) - Règlement à effectuer à l'ordre de PANGEO CONSEIL SARL

LOI N° 96-1107 DU 18 DÉCEMBRE 1996 AMÉLIORANT LA PROTECTION DES ACQUÉREURS DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 19 DÉCEMBRE 1996)

Article 1er :

Introduction de l'article 46 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 46 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. Cette superficie est définie par décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

DÉCRET N° 97-532 DU 23 MAI 1997 PORTANT DÉFINITION DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 29 MAI 1997)

Introduction des articles 4-1, 4-2 et 4-3 dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 4-1 :

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

Article 4-2 :

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

Article 4-3 :

« Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. »

Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48, rue de Charenton - 75012 PARIS
SARL de GEOMETRES-EXPERTS PANGEO CONSEIL
inscrite au tableau de l'ordre sous le n° 2011B200010

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
Successeur de la Société Cartographique de France

Date de l'intervention : *Lundi 18 Novembre 2024*
Adresse du local visité : *39 avenue de la république*

Commune, code postal : *Epinay - sur - Seine (93800)*
Numéro de dossier : *1-2411026*

Certificat de garantie de la superficie privative d'un lot de copropriété, établi au titre de la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

CERTIFICAT DE MESURAGE

SITUATION DU LOCAL	*DESIGNATION DES PIECES*	*SUPERFICIE AUTRE*	*SUPERFICIE PRIVATIVE*
LOCAL A USAGE D'HABITATION	Cave n°12		2.85 m²
Lot : 25 (copropriété)			
Bâtiment : A			
Niveau : Sous-Sol			
Porte : -			
Nota			
	Totaux en m²	**0.00 m²**	**2.85 m²**

Signature du Géomètre Expert :

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
PANGEO CONSEIL
M. Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48 rue de Charenton
75012 PARIS
N° D'INSCRIPTION 05615

En application du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, la superficie mesurée est de 2.85 mètres carrés.

N° de TVA Intracommunautaire FR 10329936058000026 - Capital Social : 344 040 € - SIRET : 329 936 058 00026 - RCS d'AGEN - Siège social à AGEN - Pénalité pour retard de paiement 3 x le taux d'intérêt légal par mois de retard (Loi 92-442 du 31/12/92) Aucun escompte ne sera accordé - Indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement en cas de retard de paiement : 40 € (Loi du 22/03/2012 - Décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012) - Règlement à effectuer à l'ordre de PANGEO CONSEIL SARL

LOI N° 96-1107 DU 18 DÉCEMBRE 1996 AMÉLIORANT LA PROTECTION DES ACQUÉREURS DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 19 DÉCEMBRE 1996)

Article 1er :

Introduction de l'article 46 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 46 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. Cette superficie est définie par décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

DÉCRET N° 97-532 DU 23 MAI 1997 PORTANT DÉFINITION DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 29 MAI 1997)

Introduction des articles 4-1, 4-2 et 4-3 dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 4-1 :

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

Article 4-2 :

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

Article 4-3 :

« Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. »

Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48, rue de Charenton - 75012 PARIS
SARL de GEOMETRES-EXPERTS PANGEO CONSEIL
inscrite au tableau de l'ordre sous le n° 2011B200010

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
Successeur de la Société Cartographique de France

Date de l'intervention : Lundi 18 Novembre 2024
Adresse du local visité : 39 avenue de la république

Commune, code postal : Epinay - sur - Seine (93800)
Numéro de dossier : 1-2411026

Certificat de garantie de la superficie privative d'un lot de copropriété, établi au titre de la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

CERTIFICAT DE MESURAGE

SITUATION DU LOCAL	DESIGNATION DES PIECES	SUPERFICIE AUTRE	SUPERFICIE PRIVATIVE
LOCAL A USAGE D'HABITATION	Box n°5		11.49 m²
Lot : 35 (copropriété)			
Bâtiment : A			
Niveau : Sous-Sol			
Porte : -			
Nota			
	Totaux en m²	**0.00 m²**	**11.49 m²**

Signature du Géomètre Expert :

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
PANGEO CONSEIL
M. Jean-Baptiste COTTIGNIES
Géomètre-Expert Foncier
48 rue de Charenton
75012 PARIS
N° D'INSCRIPTION 05615

En application du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, la superficie mesurée est de 11.49 mètres carrés.

N° de TVA Intracommunautaire FR 10329936058000026 - Capital Social : 344 040 € - SIRET : 329 936 058 00026 - RCS d'AGEN - Siège social à AGEN - Pénalité pour retard de paiement 3 x le taux d'intérêt légal par mois de retard (Loi 92-442 du 31/12/92) Aucun escompte ne sera accordé - Indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement en cas de retard de paiement : 40 € (Loi du 22/03/2012 - Décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012) - Règlement à effectuer à l'ordre de PANGEO CONSEIL SARL

LOI N° 96-1107 DU 18 DÉCEMBRE 1996 AMÉLIORANT LA PROTECTION DES ACQUÉREURS DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 19 DÉCEMBRE 1996)

Article 1er :

Introduction de l'article 46 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 46 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. Cette superficie est définie par décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

DÉCRET N° 97-532 DU 23 MAI 1997 PORTANT DÉFINITION DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ. (JO DU 29 MAI 1997)

Introduction des articles 4-1, 4-2 et 4-3 dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 4-1 :

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

Article 4-2 :

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

Article 4-3 :

« Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. »