

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

[contact@roc-huissier.fr](mailto:contact@roc-huissier.fr)

Site web : [roc-huissier.fr](http://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 MARDI QUINZE OCTOBRE

Nous, SARL ROC UNG HUISSIER, titulaire d'un office de commissaire de justice, Camille ROC, Lina UNG, commissaire de justice associés, à la résidence de Paris (75017), 112 rue des Moines, l'un d'eux soussigné,

### A LA REQUÊTE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 1-3 ALLÉE DE LA FRÉGATE À CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430)**, représenté par son syndic en exercice, la société HEURTEVENT P.E., exerçant sous l'enseigne IMMOMAX, Société à Responsabilité Limitée à associé unique, dont le siège est 22 B Rue de la Victoire – 77330 OZOIR-LA-FERRIERE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 478 697 618, prise en la personne de son gérant, M Paul-Eric HEURTEVENT, domicilié en cette qualité audit siège., Ayant pour avocat Maître Anne PONCY d'HERBÈS, Membre de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES, du Barreau de Paris (A.428), demeurant 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS.  
Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Paulette AULIBE-ISTIN, Membre de la SCP AULIBE-ISTINDEFALQUE, avocat au Barreau du Val-de-Marne, 33 Avenue Pierre Brossolette – 94000 CRETEIL, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie  
dont il s'agit.

### AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort selon la procédure accélérée au fond par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 30 juin 2022, régulièrement signifié par le ministère de Maître Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice titulaire d'un office sis 14 Place Moreau-David – 94120 FONTENAY SOUS BOIS, en date du 6 octobre 2022.
- D'une hypothèque légale attachée au titre de condamnation en cours de publication.
- Et du procès-verbal d'assemblée générale du 13 juin 2023 (résolutions 13, 13.1, 13.2 et 13.3),

### FAISANT SUITE À :

**Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par acte de mon ministère en date du 16 septembre 2024, à Monsieur Sébastien Raymond FALLET, demeurant 1 Allée de la Frégate et 3 Place Goellette - 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE, né à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), le 15 juillet 1972, divorcé de Madame Aline NOLASCO SAMPAIO suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil le 4 décembre 2012 et non remarié depuis, non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française,**

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 associé, me suis rendue à l'adresse des biens objets de la saisie, afin de dresser le procès-verbal de description de ces biens et droits saisis, à savoir :

« **Sur la Commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE (Val de Marne), 94430, dans un ensemble immobilier dénommé LES HAUTS DE CHENNEVIÈRES (Le Pavois de Chennevières V),** figurant au cadastre de la manière suivante :

- Section AN numéro 35, lieudit Les Battues, pour une contenance de 63 ares et 6 centiares,
- Section AN numéro 119, lieudit Bois l'Abbé, pour une contenance de 2 ares et 72 centiares,

Les biens et droits immobiliers:

#### **LE LOT NUMERO 5033 de l'état descriptif de division, savoir :**

Dans le bâtiment numéro 7, au rez-de-chaussée, porte face, un APPARTEMENT de type trois pièces comprenant : une entrée, un dégagement, un séjour, ouvert sur la cuisine, le dégagement avec placard desservant une salle de bains, un WC, deux chambres, une loggia devant séjour et cuisine, jardin à jouissance privative devant les chambres, la loggia, le séjour et la cuisine.  
Et les 1.491/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 4.994/100.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

#### **LE LOT NUMERO 5105 de l'état descriptif de division, savoir :**

A l'extérieur, un EMPLACEMENT DE PARKING non couvert.

Et les 33/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Etant précisé que 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 POMMERY, Notaire à PARIS, le 16 février 1987, dont une copie authentique a été publiée le 24 février 1987, Volume 1987 P, numéro 808.

Sur quoi j'ai procédé aux constatations suivantes.

En l'absence du débiteur, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de l'appartement lot 5033 avec l'assistance de M. NUGYEN Jean-Garcia, serrurier société CLEVOOLUTION, en présence de deux témoins adultes, Madame DRILLET et M. DRILLET, lesquels ont apposé leur signature sur l'acte :

*Drillet Jean*  
*Drillet*  
*Témoin 1*

*GUIRIATO*  
*Témoin 2,*

*Nugyen Jean Garcia*  
*Serrurier Clevolution*

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

## ENVIRONNEMENT ET SITUATION DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS

Les biens et droits immobiliers saisis se situent sur la commune de Chennevières-sur-Marne, dans le Val-de-Marne. Elle appartient à l'unité urbaine de Paris et fait partie de l'une des principales communes de l'aire d'attraction de Paris, au sens de l'Insee.

La ville se situe à environ 15 kilomètres du Sud-Est de Paris, et à environ 17 kilomètres du centre de Paris et est desservie par les routes départementales 219, 233, 123, 4 et 145 :



Elle est reliée à Paris par la gare du RER A « LA VARENNE – CHENNEVIÈRES ».

Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Nogent-sur-Marne, sous-préfecture du Val de Marne, Canton de Champigny-sur-Marne-2 et appartient à l'intercommunalité « Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir ».

Elle est frontalière des communes de Saint-Maur-des-Fossés, de Champigny-sur-Marne, du Plessis-Trévise, de La Queue-en-Brie, d'Ormesson-sur-Marne et de Sucy-en-Brie.

Elle englobe huit quartiers : Belvédère ; Bois l'Abbé ; Bords de Marne ; Centre-ville – Mon Idée – Fort ; Les Coteaux ; Les Bordes / Hauts de chennevières ; Moulin ; Paris Chennevières.

Au dernier recensement Insee, publié en 2021, la commune compte 18 367 habitants, dont 56,7 % de 20 à 64 ans. La médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) y est de 23 910 euros.

Elle accueille deux monuments d'intérêt, le fort de Champigny, ancien fort défensif de Paris édifié en 1878, et L'église Saint-Pierre, dont l'origine remonte au 13<sup>ème</sup> siècle.

Cette commune du bord des bords de la Marne est connue pour ses nombreux parcs, sentiers et espaces verts, dont Le parc départemental de la Plaine des Bordes, espace naturel de 9 hectares qui propose de nombreuses activités : mini-golf, parcours sportif, jeux de raquettes, de ballons, balançoires, toboggans, aires de pique-nique...

Riche en offre culturelle, elle dispose d'un théâtre, le théâtre Roger Lafaille, qui propose toute au long de l'année une programmation diversifiée de spectacles pour adultes et enfants, pièces de théâtre, concerts, séances de cinéma... d'une médiathèque, un conservatoire de musique et d'un conservatoire de danse.

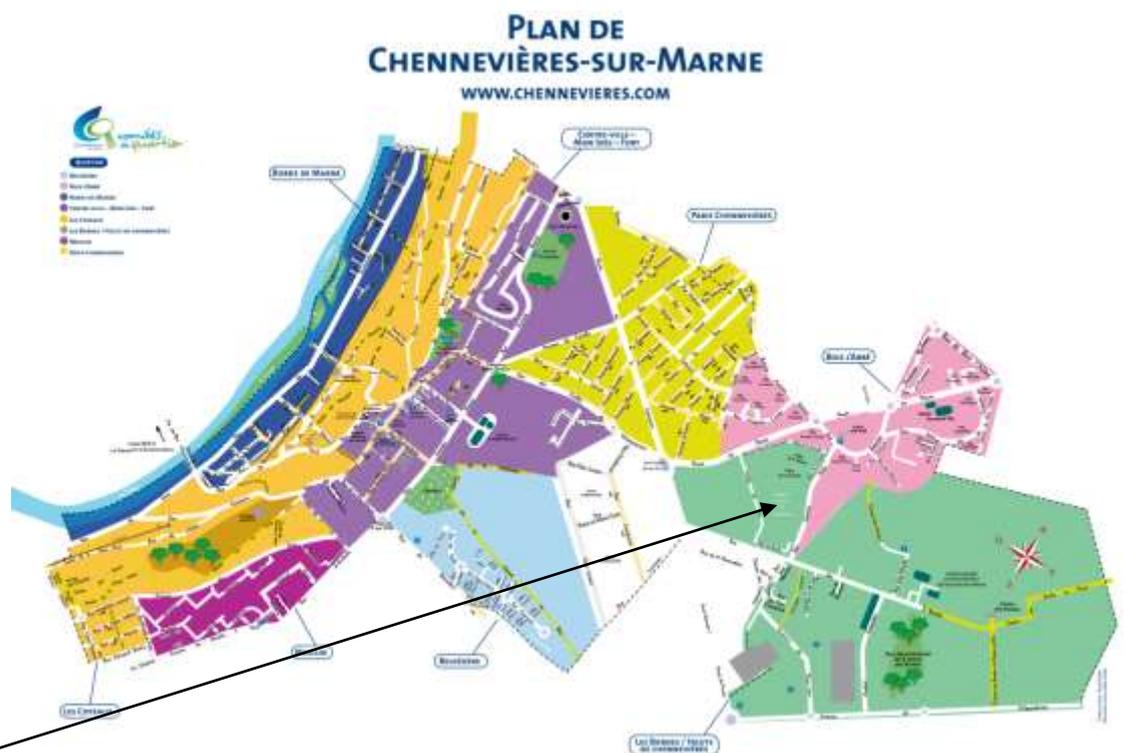
Elle est dotée de sa propre police municipale et compte 7 écoles maternelles et 6 écoles élémentaires :

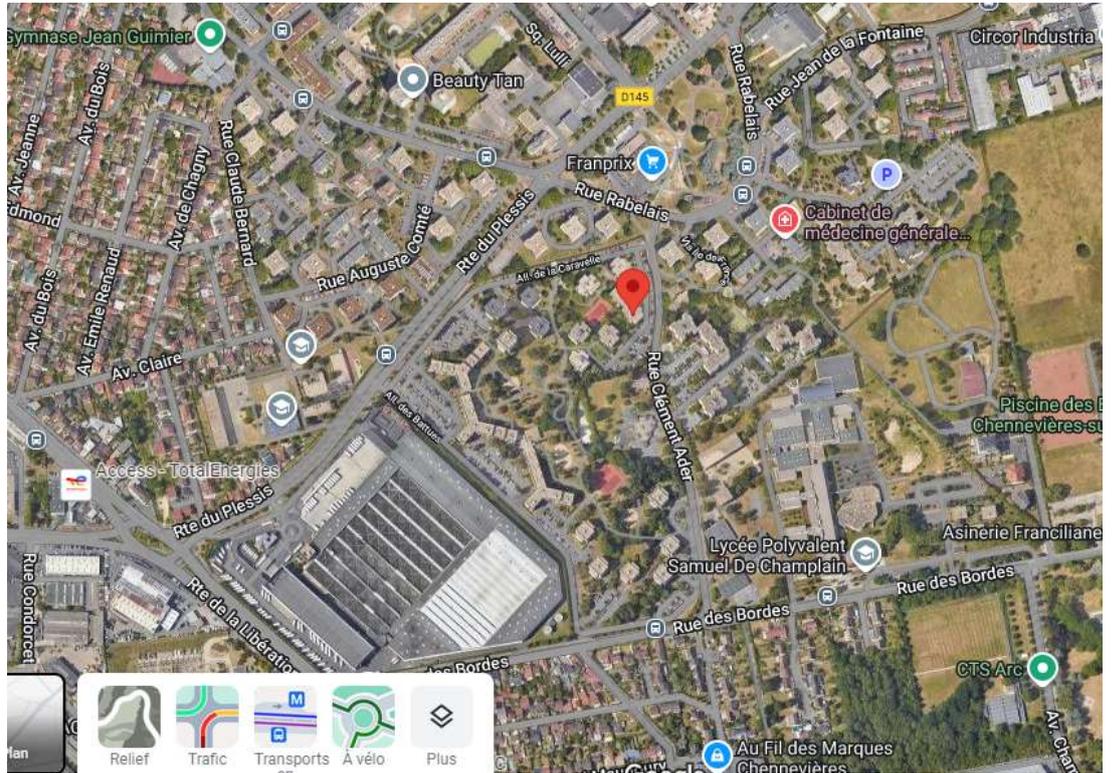
- 4 écoles maternelles : Clément Ader, La Fontaine, Marcel Pagnol et Maurice Rousseau,
- 3 écoles élémentaires : Les Hauts de Chennevières, Maurice Rousseau A et Maurice Rousseau B,
- 3 groupes scolaires (maternelles et élémentaires) : Jacques Doré, Le Moulin à vent et Germaine Tillion

Les biens et droits immobiliers saisis sont situés dans le quartier « Les Bordes / Hauts de Chennevières », un quartier d'environ 1 685 habitants dont l'âge moyen es de 34 ans.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans le quartier est celle des employés et ouvriers.

Les habitations du quartier sont réparties en 6 % de maisons et 94 % d'appartements.





Les biens et droits saisis sont situés à proximité de toutes commodités, écoles primaires et du secondaires, commerces, médecins et transports, le tout à moins de 10 minutes à pied.

On trouve notamment trois lignes de bus à proximité immédiate (les bus 208B, 208S, 308).

Les biens et droits saisis sont situés à :

- 1,3 km centre-ville et du grossiste METRO,
- 1,8 km centre commercial PINCE VENT,
- 1,2km de l'école Clément Adler,
- 1,1km du Collège Elsa Triolet,
- 1,9 km du parc départemental de la Plaine des Bordes.

Le quartier est calme et arboré.

#### STATUT DE LA COPROPRIETE

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

Ils sont situés dans la résidence privée « LES HAUTS DE CHENNEVIERES ».

Le syndic est actuellement un syndic professionnel : la société HEURTEVENT P.E., exerçant sous l'enseigne IMMOMAX, Société à Responsabilité Limité à associé unique, dont le siège est 22 B Rue de la Victoire – 77330 OZOIR-LA-FERRIERE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 478 697 618.

#### CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens et droits immobiliers saisis sont occupés par deux personnes majeurs, Monsieur FALLET lui-même et sa compagne. Il n'y a pas de locataire connu.

## DESCRIPTION DU LOT 5033 - APPARTEMENT

L'appartement est situé au 1 Allée de la Frégate / 3 Place Goellette à Chennevières sur Marne (Val de Marne), au sein du bâtiment 7, rez-de-chaussée, porte face.

Il s'agit d'un appartement d'une **surface privative intérieure de 63.76 m<sup>2</sup>**, de trois pièces principales, comprenant, un séjour/cuisine ouverte, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC, plus une **loggia de 4.11 m<sup>2</sup>** et un **jardin à jouissance privative, entièrement clos, d'une surface de 67.91 m<sup>2</sup>**.

Il est exposé sud.

Le DPE est en classe D, l'indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) en classe B et la consommation estimée entre 1120 et 1560 euros par an.

### Le séjour ouvert sur la cuisine (32.20 m<sup>2</sup>)

On accède à l'appartement par une porte palière en bois, à un battant, peint, équipée d'une serrure simple avec poignée béquille, le tout est défraîchi.

Le sol est recouvert d'un carrelage couleur crème, en mauvais état, de nombreux carreaux sont fêlés.

Les plinthes en MDF, imitation bois, sont défraîchies.

Les murs et le plafond sont peints, la peinture est en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond à l'entrée et deux dans la partie séjour.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre en PVC, exposée sud, double vitrage intact, à deux vantaux, et par une baie fixe en PVC, double vitrage intact, exposée ouest. La porte-fenêtre est dotée de volets persiennes en PVC, à l'état d'usage.

Il est également assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux, double vitrage intact, exposée sud, dotée de volets persiennes en PVC, à l'état d'usage.

Équipements :

- Un tableau électrique à l'état d'usage apparent + disjoncteur, le tout coffré,
- Une vieille centrale alarme TOPASIC,
- Un interphone jauni,
- Un radiateur électrique, en mauvais état,
- Une cuisine équipée en bois, constituée de cinq portes basses, quatre tiroirs, un faux tiroir, huit portes hautes, avec poignées imitation inox, le tout en mauvais état, surmontée d'un plan de travail mélaminé en mauvais état,
- Un bar en bois, défraîchi,
- Une sirène en mauvais état.











**Dégagement (5.74 m<sup>2</sup>)**

On y accède à droite du séjour par une porte Isoplane peinte, peinture défraîchie, dépourvue de poignée.

Le sol est recouvert d'un carrelage crème, à l'état d'usage.

Les plinthes en MDF, imitation bois, sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux central.

Le dégagement dessert les WC, la salle de bains et les deux chambres.

Il est équipé, à gauche de l'entrée, d'un placard mural à deux portes coulissantes, en MDF, à l'état d'usage. Il renferme un grand ballon électrique à accumulation verticale, de marque ATLANTIC, à l'état d'usage apparent.





### **Chambre 1 (10.33 m<sup>2</sup>)**

On y accède par la première porte à gauche du dégagement, porte Isoplane peinte, peinture défraîchie.

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum, imitation parquet, en bon état.

Les plinthes en MDF, imitation bois, sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par deux appliques murales, installées sur le mur mitoyen de la chambre 2.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre en PVC, double vitrage intact, dotée de volets persiennes en PVC, à l'état d'usage. Elle s'ouvre sur le jardin à jouissance privative, exposé sud.

Équipements :

- Un radiateur électrique en mauvais état, installé sur le mur mitoyen de la chambre 2.
- Un placard mural à deux portes coulissantes, en MDF, décor central miroir, en bon état d'usage.



### **Chambre 2 (10.29 m<sup>2</sup>)**

On y accède par la deuxième porte à gauche du dégagement, porte Isoplane peinte, peinture défraîchie, dépourvue de poignée.

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum, imitation parquet, en bon état.

Les plinthes en MDF, imitation bois, sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique murale installée sur le mur mitoyen de la chambre 1.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre en PVC, double vitrage intact, dotée de volets persiennes en PVC, à l'état d'usage. Elle s'ouvre sur le jardin à jouissance privative, exposé sud.

Équipements :

- Un radiateur électrique vertical installé à droite de la porte-fenêtre.
- Un placard mural à deux portes coulissantes, en MDF, portes désaxées :





**Salle de bains (3.77 m<sup>2</sup>)**

On y accède au fond du dégagement par une porte Isoplane peinte, peinture en mauvais état, équipée d'une poignée béquille sur plaque.

Le sol est recouvert d'un carrelage couleur crème, à l'état d'usage.

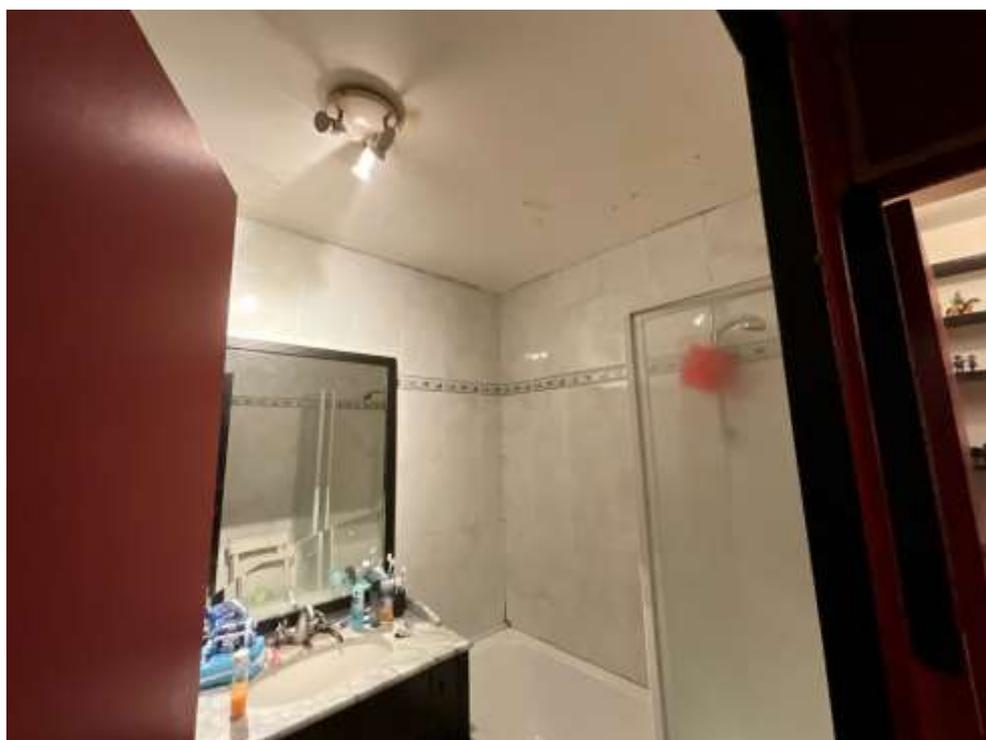
Les murs sont carrelés, carrelage en bon état, mais dont les joints sont tachés.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux central.

Équipements :

- Un radiateur électrique en mauvais état, installé sur le mur mitoyen de la chambre 2,
- Une baignoire en céramique, tablier de baignoire carrelé assortie aux murs, doté d'un pare-baignoire pliant en Plexiglas. Le tout est défraîchi,
- Une bouche d'aération jaunie,
- Une vasque en céramique, avec bonde manuel, mélangeur, plan vasque imitation marbre et meuble sous Vasque. Le tout est défraîchi,
- Un miroir intact au-dessus du plan vasque.









#### WC (1.43 m<sup>2</sup>)

On y accède à droite du dégagement par une porte Isoplane peinte, peinture en mauvais état, dotée d'une poignée béquille sur plaque.

Le sol est carrelé, carrelage couleur crème à l'état d'usage.

Les plinthes en MDF, imitation bois, sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints, peinture en mauvais état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux central.

Équipements : un WC sur pied en mauvais état, une bouche d'aération jaunie et une étagère MDF en bon état.





### **Loggia (4.11 m<sup>2</sup>)**

On y accède à partir de la porte-fenêtre du séjour.

La loggia est séparée du jardin à jouissance privative par des persiennes pliantes en PVC, à l'état d'usage.

Le sol est carrelé, carrelage blanc/gris à l'état d'usage.

Les murs sont enduits, le plafond est peint, le tout est à l'état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique.

Il dispose d'un placard auquel on accède sur la droite par une porte Isoplane, dotée d'une clé.



**Jardin à jouissance privative (63.80 m<sup>2</sup>)**

On y accède à partir de la loggia.

Le jardin, exposé sud, est entièrement clôturé.

Il est arboré et dispose d'une terrasse en dalles empierrées.





#### DESCRIPTION DU LOT 5105 - EMPLACEMENT DE PARKING

L'emplacement de parking non couvert est une place délimitée par un marquage au sol, portant le n° 5105, situé près de l'entrée du bâtiment 7.

Il mesure 11.00 m<sup>2</sup>.

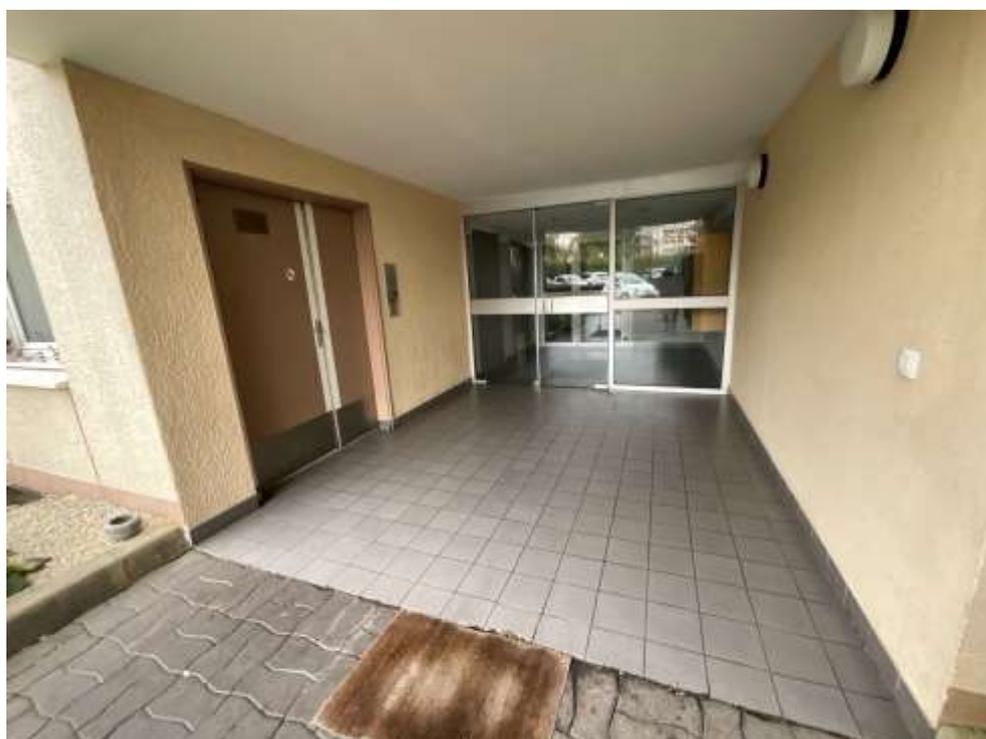


## PARTIES COMMUNES - RESIDENCE

La façade du bâtiment 7, est crépie. Elle est en bon état. Le bâtiment date des années 80-90'.

L'entrée, le hall et le palier du rez-de-chaussée sont en bon état.

L'accès au bâtiment est sécurisé par deux lecteur de badge/digicode, un à l'entrée, un dans le hall :







Les biens et droits saisis se situent dans une résidence arborée et bien entretenue, dénommée « Résidence des Hauts de Chennevières ».

Il s'agit d'une résidence surveillée par gardien de nuit et dotée de nombreuses aires de jeux et terrains de tennis. Les places de stationnement en surface sont nombreuses. Les allées carrossables sont goudronnées. Le tout est bien entretenu :







































**EVALUATION APPROXIMATIVE DES LOTS**

La fourchette de prix des appartements dans ce quartier se situe entre 2 457 € à 3 324 € le m<sup>2</sup>.  
 La consultation des dernières ventes de biens similaires, publiées sur le site <https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier> révèle un prix moyen 165 000 euros.  
 La valeur vénale des biens et droits saisis peut donc être évaluée à 170 000 euros, soit environ 2668 € le m<sup>2</sup>.

Mes constatations terminées, je me suis retirée après avoir fermé la porte de l'appartement.

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
VACATION COMP. (A.444-18)	300,60
TOTAL H.T.	531,36
Montant de la T.V.A	106,27
<b>DEBOURS SERRURIER</b>	<b>240,00</b>
<b>DEBOURS DIAGNOSTICS</b>	<b>387,00</b>
<b>DEBOURS GEOMETRE EXPERT</b>	<b>1 056,00</b>
<b>TOTAL T.T.C. en Euros</b>	<b>2 320,63</b>

Le présent acte a été dressé par Maître Lina UNG, commissaire de justice associé, sur quarante-trois feuilles.



Maître Lina UNG

Chennevières-sur-Marne  
Département du Val-de-Marne  
Section AN Numéros 35 et 119  
Contenance cadastrale totale: 65 a 78 ca



# PLAN DES INTERIEURS

1 Allée de la Frégate / 3 Place Goellette  
"Les Hauts de Chevennevières"  
94430 CHENNEVIERES SUR MARNE



Date d'élaboration : 15/10/2024

Échelle 1/100

Réf dossier : 1-2410026-V01

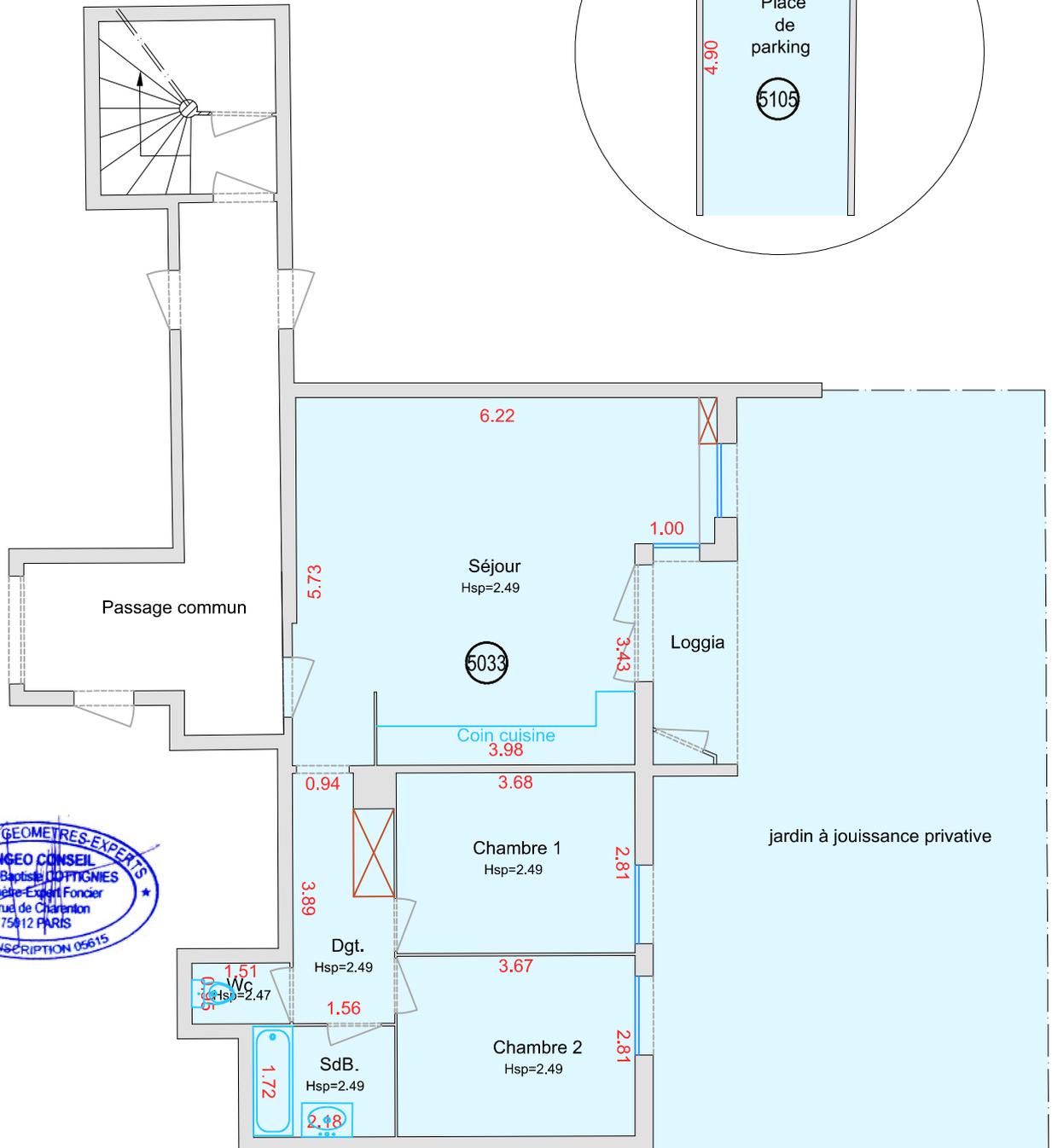
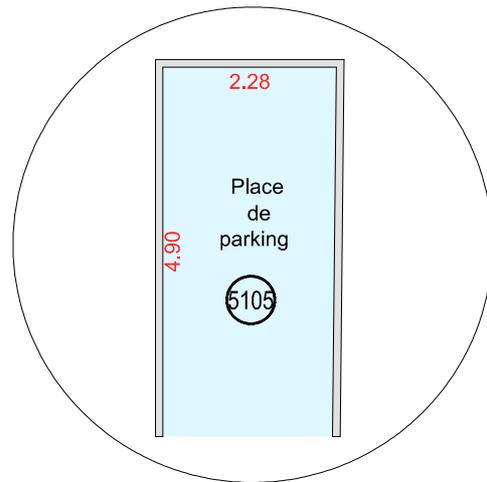
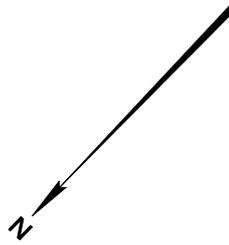


**Henri de Saint Sernin**  
**Jean-Baptiste Cottignies**

**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

# Rez de chaussée



**LÉGENDE:**

Hsp=2.50 : Hauteur sous plafond

**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° 1-2410026.





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

**Article 1<sup>er</sup> :**

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. »*

Date de l'intervention : mardi 15 octobre 2024

Adresse du local visité : 1 Allée de la Frégate / 3 Place Goellette

Commune, code postal : Chennevières sur Marnes (94430)

Numéro de dossier : 1-2410026

**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
Lot : 5033 (copropriété)  Niveau : RdC (extérieur)  <i>Nota</i>	Place de parking	11.00 m <sup>2</sup>	
	<b>Totaux en m<sup>2</sup></b>	<b>11.00 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
Signature du Géomètre Expert :	<b>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 0.00 mètres carrés.</b>		



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

**Article 1<sup>er</sup> :**

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. »*