

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 MEAUX siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

Sur la commune de **MONTEVRAIN (77144)**, 2/10 avenue de la société des Nations,

Dans un ensemble immobilier cadastré section **C n° 1489** et **C n°1492**, pour une surface de 02ha 73a 77ca,
Les lots **1739, 1158, 1746, et 1157**

Aux requêtes poursuites et diligences de :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence 2/10 avenue de la Société des nations à MONTEVRAIN (77144), représenté par son syndic en exercice, la société NEXITY LAMY, société par actions simplifiée, au capital social de 219 388 000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 487 530 099, portant la carte professionnelle T G S PT CPI 750 12015000001224, ayant son siège social à PARIS CEDEX (75801), 19, rue de Vienne, TSA 10034, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, et géré par l'agence NEXITY VAL D'EUROPE située à CHESSY (77700), 10, rue de la Fontaine Rouge ;

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, Avocat au Barreau de MEAUX, membre de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, société d'avocats inter-Barreaux, exerçant à MEAUX (77100), 6, rue Aristide Briand (saisieimmo@avocat-negrevergne.com - 01.64.34.14.07) ;

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire du jugement rendu le 17 mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de MEAUX, signifié à partie le 7 juin 2022 et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 10 août 2023, par la Cour d'appel de PARIS ;

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SELARL EVIDENCE, Commissaires de justice associés à CHELLES (77500), le 21 décembre 2023, fait notifier commandements de payer valant saisie immobilière à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, susdénommé et domicilié :

La somme de 29.225,82 € (vingt-neuf mille deux cent vingt-cinq euros et quatre-vingt-deux centimes), suivant décompte arrêté provisoirement au 2 octobre 2023, outre les frais, intérêts, et accessoires postérieurs, et se décomposant comme suit :

Calcul d'intérêts
Arrêté de compte au 23-10-02 12:00:00 AM

Intérêt légal

Taux majoré à compter du 07/08/2022 00:00:00

Affaire : SDC de la copropriété 2/10 avenue de la SOCIETE DE SNTATIONS 77144

	23.00/32	Montant
29/10/2019 0€	CHARGES COPRO ET APPEL TRAVAUX 2017 à 2019	19 985,58 €
	Intérêts sur 19 985,58 € du 29/10/2019 au 31/12/2019 au taux de 0,87 %	30,49 €
	Intérêts sur 19 985,58 € du 01/01/2020 au 30/06/2020 au taux de 0,87 %	86,46 €
	Intérêts sur 19 985,58 € du 01/07/2020 au 28/10/2020 au taux de 0,84 %	53,04 €
29/10/2020 0€	Anatocisme	
	Intérêts sur 20 157,57 € du 29/10/2020 au 31/12/2020 au taux de 0,84 %	29,61 €
	Intérêts sur 20 157,57 € du 01/01/2021 au 30/06/2021 au taux de 0,79 %	78,97 €
	Intérêts sur 20 157,57 € du 01/07/2021 au 03/07/2021 au taux de 0,76 %	2,10 €
06/07/2021 0€	CHARGES COPRO ET APPEL TRAVAUX 2019 à 2021	5 042,22 €
	Intérêts sur 25 199,79 € du 06/07/2021 au 28/10/2021 au taux de 0,76 %	60,34 €
	Intérêts sur 25 370,81 € du 29/10/2021 au 31/12/2021 au taux de 0,76 %	33,81 €
	Intérêts sur 25 370,81 € du 01/01/2022 au 16/05/2022 au taux de 0,76 %	71,84 €
17/05/2022 0€	article 700	1 500,00 €
	Intérêts sur 26 870,81 € du 17/05/2022 au 30/06/2022 au taux de 0,76 %	25,18 €
	Intérêts sur 26 870,81 € du 01/07/2022 au 06/08/2022 au taux de 0,77 %	20,97 €
07/08/2022 0€	Majoration du taux légal	
	Intérêts sur 26 870,81 € du 07/08/2022 au 31/12/2022 au taux de 5,77 %	624,43 €
	Intérêts sur 26 870,81 € du 01/01/2023 au 30/06/2023 au taux de 7,06 %	940,74 €
	Intérêts sur 26 870,81 € du 01/07/2023 au 02/10/2023 au taux de 9,22 %	638,04 €

Solde dû	29 225,82 €
Dont intérêts	2 355,01 €
Dont Frais	0,00 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, les commandements dont s'agit seront publiés au Service de Publicité foncière de MEAUX pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Lesdits commandements contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au Service de Publicité foncière de MEAUX, le 15 février 2024, volume 2024S n°36, et volume 2024S n°37, et repris pour ordre le 27 février 2024, volume 2024S n°40, et volume 2024S n°41 ;

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **mardi 20 juin 2024 à 9 heures** ;

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière et sus-énoncé.

Sur la commune de **MONTEVRAIN (77144)**, **2/10 avenue de la société des Nations**,

Dans un ensemble immobilier cadastré section **C n° 1489** et **C n°1492**, pour une surface de 02ha 73a 77ca ;

Lot numéro mille sept cent trente-neuf (1739) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le n° 06 sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains avec WC, terrasse ; Et les 298/100.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro mille cent cinquante-huit (1158) :

Un parking situé au sous-sol du bâtiment A corps de bâtiment infrastructure portant le n°58 sur le plan du sous-sol du Bâtiment A ; Et les 31/100.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro mille sept cent quarante-six (1746) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le n° 05 sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains avec WC, terrasse ; Et les 298/100.000èmes des parties communes générales.

Le lot 1746 anciennement le lot 1738 selon acte d'échange le 18 octobre 2018 publié le 24 octobre 2018, volume 2018P n°12621.

Lot numéro mille cent cinquante-sept (1157) :

Un parking situé au sous-sol du bâtiment A corps de bâtiment infrastructure portant le n°57 sur le plan du sous-sol du Bâtiment A ; Et les 31/100.000èmes des parties communes générales.

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un règlement de copropriété du 27 septembre 2004 publié le 18 novembre 2004, volume 2004P n°13799.

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété du 27 octobre 2016 publié le 28 novembre 2016, volume 2016P n°13072.

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un acte de scission de copropriété du 27 octobre 2016 publié le 28 novembre 2016, volume 2016P n°13067.

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un échange le 18 octobre 2018 publié le 24 octobre 2018, volume 2018P n°12621.

OCCUPATION

Lot numéro mille sept cent trente-neuf (1739) : Les lieux sont loués selon bail d'habitation du 28 septembre 2006, pour un loyer mensuel net de 653,50 € ;

Lot numéro mille sept cent quarante-six (1746) : Les lieux sont loués selon bail d'habitation avec une prise d'effet au 12 décembre 2013, pour un loyer mensuel net de 718,29 € ;

Le lot 1746 anciennement le lot 1738 selon acte d'échange le 18 octobre 2018 publié le 24 octobre 2018, volume 2018P n°12621.

Une description plus complète figure sur le procès-verbal dressé la SELARL EVIDENCE, Commissaires de justice associés à CHELLES (77500), le 26 mars 2024, ci-avant littéralement rapporté.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles annexé au présent.

Les documents d'urbanisme seront annexés au présent par dire d'annexion.

Le dossier de diagnostics techniques du Cabinet EURODIEUX est annexé au présent.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à

pour les avoir acquis suivant acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE (13100), le 03 janvier 2005, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX, le 24 février 2005 volume 2005P n°2568 (lots 1746 et 1157), et le 04 février 2005 publié le 23 mars 2005 volume 2005P n°3757 (lots 1739 et 1158).

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – 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 : Enchères

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

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

ARTICLE 10 – 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 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 AMIALE 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 FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES 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.

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 postérieures à 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 ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation 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° 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.

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 spécifiques

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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 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 :

41.000 €

(Quarante et un mille euros).

A MEAUX,

Le 16 avril 2024

NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS

Avocat à la Cour

6, rue Aristide Briand - BP 3

77100 MEAUX

Tél : 01.64.34.14.07 - Fax : 01.64.34.41.19

FAIT ET REDIGE par **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, Avocat au Barreau de MEAUX, **membre de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS.**

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Copie de l'état sur publication du commandement immobilier
- Copie du décompte arrêté au 2 octobre 2023
- Copie de la matrice cadastrale
- Copie du procès-verbal de description
- Copie du dossier de diagnostics techniques



COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
GRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD
M. NUNGE
L. MARTIN
M. GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice

COMMISSAIRES
DE JUSTICE

IBAN :
FR31 4803 1007 7000 0049 50180 86

BIC :
COGCFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13
T.T.C	450,76

PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

LE VINGT-SIX MARS DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE

Nous, SELARL EVIDENCE, société titulaire d'un office de commissaire de justice - Thomas BANCAUD, Mélissa NUNGE, Lisa MARTIN, Mélissandre GIRAUDON, Commissaires de Justice associés, Monalisa SILVA, Commissaire de justice - à la résidence de CHELLES (77500), 75 avenue du Général de Gaulle agissant par l'un des Commissaires de justice soussigné,

CERTIFIE M'ETRE RENDU AU DOMICILE DE :

À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 2/10 AVENUE DE LA SOCIÉTÉ DES NATIONS MONTEVRAIN représenté par son syndic en exercice, la SAS NEXITY LAMY, inscrite au RCS de Paris sous le n°487530099, dont le siège social est au 19 rue de Vienne 75008 PARIS, prise à l'adresse de son établissement NEXITY VAL D'EUROPE situé au 10 rue de la Fontaine Rouge 77700 CRESSY agissant poursuites et diligences par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

AGISSANT EN VERTU :

D'un Jugement rendu le 17 mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de MEAUX, 1ère Chambre, RG 21/03260, signifié le 7 juin 2022 et aujourd'hui définitif suivant certificat de non-appel délivré le 10 août 2023 par le Directeur des services de Greffe Judiciaires de la Cour d'Appel de PARIS.,

FAISANT SUITE A :

Un commandement de payer valant saisie immobilière régularisé suivant exploit de mon ministère demeuré infructueux.

Me suis transportée ce jour au 2/10 avenue de la société des nations 77144 MONTEVRAIN au sein des appartements 13 et 14 appartenant :
à l'effet de procéder au procès-verbal de description du bien immobilier objet du commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié.

Où étant parvenue,

Assistée de serrurier, de témoins
et de technicien de la société EURODIEX chargé de
procéder aux diagnostics.

Appartement 13/ lot 1738 :

J'ai rencontré sur place une femme à qui j'ai exposé nos noms, prénoms, qualité et l'objet de ma mission, laquelle me déclare être la belle mère de et me laisse pénétrer au sein du local afin de procéder à la mission exposée est également présente mais il m'est indiqué que cette dernière rencontre des difficultés pour comprendre le français.

Appartement N°14 / lot 1739 :

J'ai rencontré sur place un homme à qui j'ai exposé nos noms, prénoms, qualité et l'objet de ma mission, lequel me déclare être et me laisse pénétrer au sein du local afin de procéder à la mission exposée.

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
BRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD
M. NUNGE
L. MARTIN
M. GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

IBAN :
FR31 4003 1007 7000 0046 5918G B8

BIC :
CDCGRFP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80

H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13

T.T.C	450,76

Les biens sont situés 2/10 avenue de la société des nations 77144 MONTEVRAIN, cadastrés Section C n°1489-1492 pour une contenance de 02 ha 73a 77 ca, et notamment tel que figurant sur l'extrait de vue satellite du site public Géoportail figurant ci-dessous en **Annexe I**.



Ils consistent en :

- Un lot 1738 de la copropriété : un appartement numéro 13 situé à ladite adresse au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le numéro 5 sur le plan du rez-de-chaussée dudit bâtiment et comprenant une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, une terrasse.
- Un lot 1739 de la copropriété : un appartement numéro 14 situé à ladite adresse au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le numéro 6 sur le plan du rez-de-chaussée dudit bâtiment et comprenant une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, une terrasse.
- Un lot 1157 de la copropriété : un parking numéro 57 situé au sous-sol à ladite adresse au bâtiment A.
- Un lot 1158 de la copropriété : un parking numéro 58 situé au sous-sol à ladite adresse au bâtiment A.

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
GRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD
M. NUNGE
L. MARTIN
M. GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

IBAN :
FR31 4003 1007 7000 0046 5918 G 86

BIC :
CDGFRFP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13
T.T.C	450,76

Je réalise la description des locaux en cause conformément aux articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution et tel que figurant notamment sur les clichés photographiques réalisés par moi, joints au procès-verbal et numérotés par zones ci-dessous soit :

Pallier de l'immeuble.

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°1.

LOTS 1738 APPARTEMENT NUMERO 13

L'appartement décrit ci-après constitue le lot n°1738 de la copropriété et les 298 /100.000 millièmes des parties communes générales.

o Terrasse

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°2.

o Entrée/Séjour/ cuisine

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°3 à 5.

o Chambre N°1

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°6 à 8.

o Desserte

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°9 et 10.

o Salle de bain avec WC

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°10 à 13.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par selon bail sous seing privé avec une prise d'effet au 12/12/2013 pour un loyer mensuel net de 718,29 € (dont copie est jointe au présent acte). Le montant du dépôt de garantie est de 562 €.

LOTS 1739 APPARTEMENT NUMERO 14

L'appartement décrit ci-après constitue le lot n°1739 de la copropriété et les 298 /100.000 millièmes des parties communes générales.

➤ Rez-de-chaussée

o Entrée/Salle à manger/Cuisine

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°14 et 15.

o Desserte

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°16 et 17.

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
CRANF - PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD
M. NUNGE
L. MARTIN
M. GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

IBAN
FR31 4903 1007 7000 0046 59186 86

BIC :
CDCGRFP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219.16
SCT	7.87
Vacation	148.80
H.T.	375.83
Tva 20,0%	75.13
T.T.C	450.76

◦ **Chambre N°1**

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°18.

◦ **Salle de bain avec WC**

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°19 et 20.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par selon bail sous seing privé en date du 28/09/2006 à
MONTEVRAIN pour un loyer mensuel net de 653.50 euros (dont copie est jointe au présent acte). Le montant du
dépôt de garantie est de 930 euros.

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

- L'emplacement de stationnement décrit ci-après constitue le lot n°1157 et porte le n°57, et compose les
31 /100.000 millièmes des parties communes générales.
- L'emplacement de stationnement décrit ci-après constitue le lot n°1158 et porte le n°58, et compose les
31 /100.000 millièmes des parties communes générales.

AUTRES

Les lieux dépendent du statut de la copropriété, syndic (nom + adresse) : NEXITY VAL D'EUROPE situé au 10
rue de la Fontaine Rouge 77700 CHESSY

ENERGIES

Le réseau de chauffage et de l'eau chaude sanitaire était électrique.

Durant mes opérations, le technicien de la société EURODIEX a procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage
et les fera parvenir directement à la société d'Avocats chargée de représenter la société requérante soit : SELAS
NEGREVERGNE-FONTAINE - 6 Rue Aristide Briand - BP 3 - 77101 MEAUX CEDEX.

Les certificats de mesurage sont joints au présent procès-verbal de description en Annexe II (2 feuilles).

Mes constatations étant achevées, je me suis retirée.

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
GRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD
M. NUNGE
L. MARTIN
M. GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

IBAN :
FR31 4003 1007 7000 0046 50180 66

BIC :
CCDGFRPP

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	140,00
H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13
T.T.C	450,76

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL SUR 5 FEUILLES
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dont Acte.



Melissa NUNGE

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
GRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T.BANCAUD
M.NUNGE
L.MARTIN
M.GIRAUDON
M.SILVA
Commissaires de Justice

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

IBAN :
FR31 4003 1007 7000 0046 5918G 06

BIC :
CDCGFRPP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13
T.T.C	450,76



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 98-1107 du 18 décembre 1998 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 24-0192, lot 1738

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIÉTAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 2-10 Avenue de la société des nations Code postal : 77144 Ville : MONTEVRAIN Type de bien : Appartement 1/2 Bâtiment B Etage: RDC Porte: 14 N° lot(s) : 1738	Qualité : Syndic Nom : 210 Avenue de la Société des Nations REF:23.00732 Adresse : C/o SELAS NIEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS AVOCATS 5, rue Aristide Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX	Qualité : Syndic Nom : 210 Avenue de la Société des Nations REF:23.00732 Adresse : C/o SELAS NIEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS AVOCATS 5, rue Aristide Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX Date du relevé : 26/03/2024

☒ Mesurage visuel ☐ Consultation règlement copropriété ☐ Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
1738	Rdc	Séjour avec coin cuisine	10,10		
1738	Rdc		0,50		
1738	Rdc		11,30	0,20	
1738	Rdc	Déplacement	0,52		
1738	Rdc		4,87		
TOTAL			36,15	0,20	0

Total des superficies privatives

36,15 m² (porte au mètre, carte survue)

Sous réserve de vérification de la constance du lot

Déclaré avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°96-557 du 13/07/96, modifié par la loi n°98-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (p.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 18/12/96 est la superficie des planchers des locaux ouverts 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 (p.4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 6m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (p.4-2).

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

DATE DU RAPPORT : 26/03/2024

OPÉRATEUR :

CACHET

SIGNATURE



Dossier n° 24-0192, lot 1738

1/1

65 avenue du Général de Gaulle - 77420 CHAMPS SUR MARNE - Tél : 01 60 08 07 57

Email : contact@eurodix.com - Site web : www.eurodix.com - Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 780 725 00047

65230893

Acte : 477399

evidence®

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
GRAND PARIS

SELARL titulaire d'un office de
commissaire de Justice
75 avenue du Général de Gaulle
77500 CHELLES

01 60 08 68 55
rbc@huissier77.com
www.evidence-huissier.com

T.BANCAUD
M.NUNGE
L.MARTIN
M.GIRAUDON
M. SILVA
Commissaires de Justice

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

IBAN :
FR31 4003 1007 7000 0046 5918G 86

BIC :
CDCGRFP

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
65230893 - ILISA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vocation	148,80
H.T.	375,63
Tva 20,0%	75,13
T.T.C	450,76



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi en copropriété

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

Réf dossier n° 24-0192 lot1739

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 2-10 avenue de la société des nations Code postal : 77144 Ville : MONTEVRAN Type de bien : Appartement T2 Étage : RDC Porte : 13 N° lot(s) : 1739	Qualité : Syndic Nom : 2110 Avenue de la Société des Nations / REF.23.00732 Adresse : Clo SELAS NEGREVERGNE-FONTAINE- DESENLIS AVOCATS 6, rue Amélie Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX	Qualité : Syndic Nom : 2110 Avenue de la Société des Nations / REF.23.00732 Adresse : Clo SELAS NEGREVERGNE- FONTAINE-DESENLIS AVOCATS 6, rue Amélie Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX Date du relevé : 26/03/2024

☒ Mesurage visuel ☐ Consultation règlement copropriété ☐ Consultation état descriptif de division

Lot	Étage	Local	Superficie privative	Superficie non coprédicible
1739	Rdc	Salon avec coin cuisine	37,71	
1739	Rdc		0,50	
1739	Rdc		11,30	0,30
1739	Rdc	Dégarrement	0,02	
1739	Rdc	Salle de bain avec wc	4,07	
TOTAL			53,60	0,30

Total des superficies privatives

53,60 m² (soixante-trois mètres carrés quatre dix)

Détails avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°95-557 du 10/07/95, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (A.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/95 est la superficie des planchers des locaux d'habitation après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, machines et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parquets des parties des locaux d'habitation inférieure à 1,00 mètre (art.1-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (part.4-2).

NOTE : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué n'est qu'une estimation de la détermination du lot et des limites des surfaces de possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destruction des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : 26/03/2024

OPÉRATEUR :

CACHET

SIGNATURE



Dossier n° 24-0192 lot1739

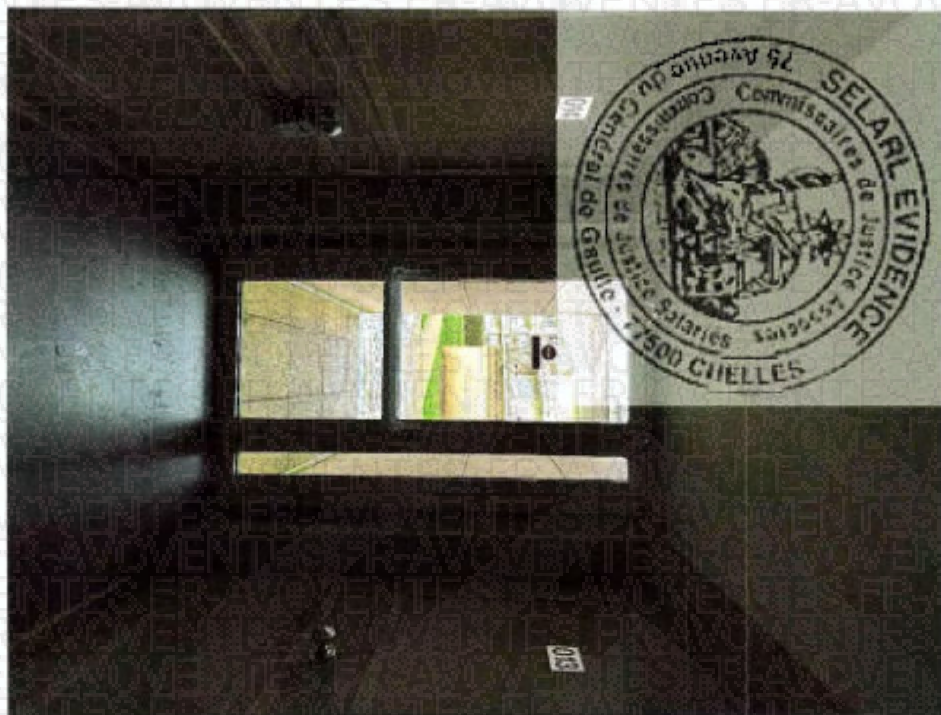
65 avenue du Général de Gaulle - 77420 CHAMPS SUR MARNE - Tél : 01 60 08 07 57

Email : contact@eurodix.com - Site web : www.eurodix.com - Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 760 725 00047

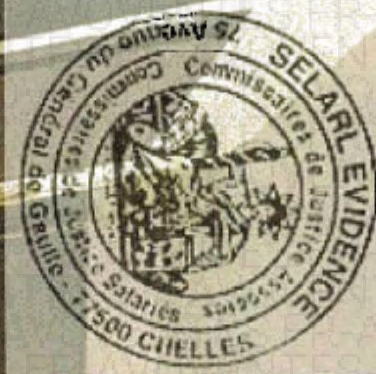
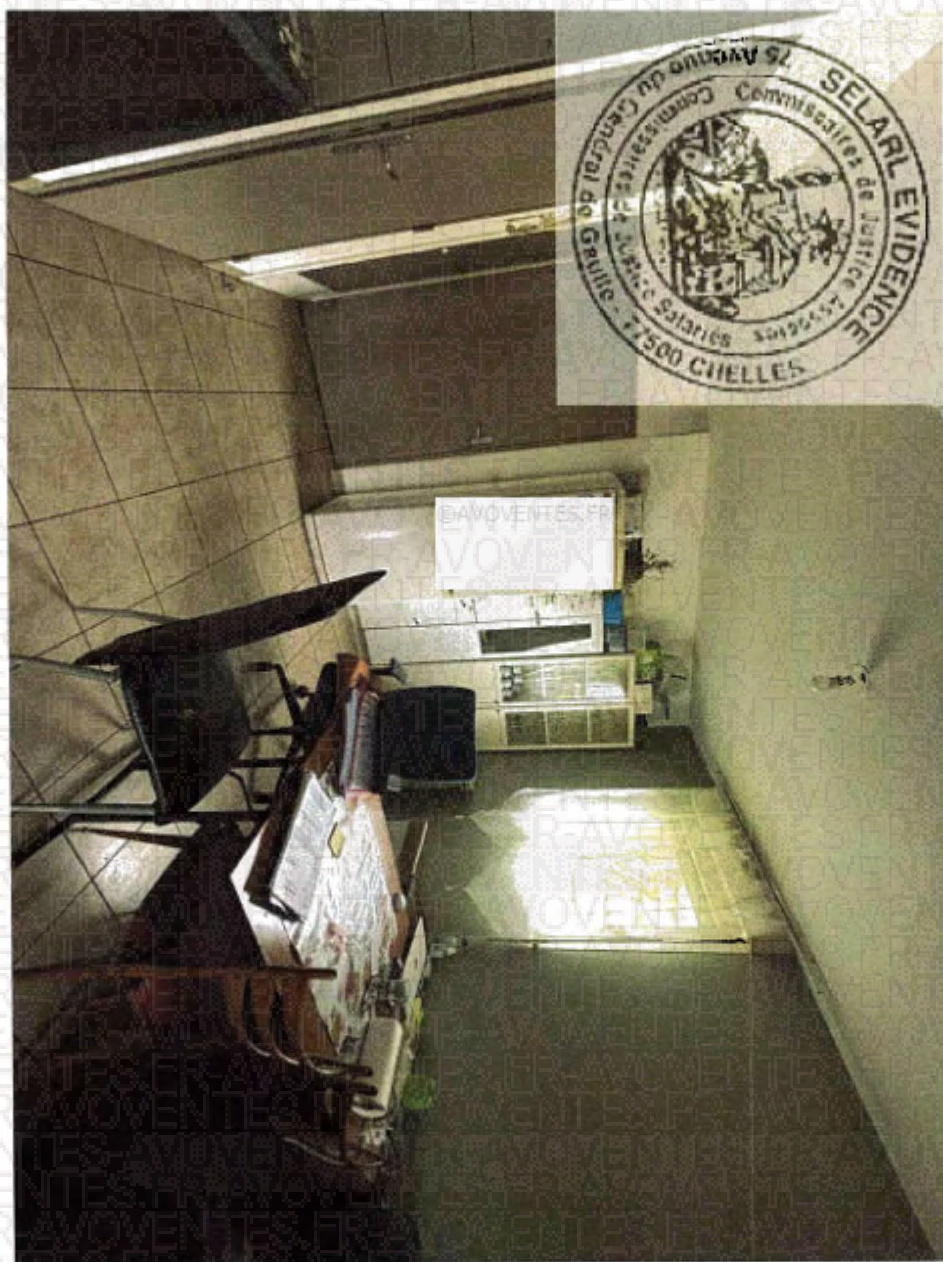
Annexe II

65230893

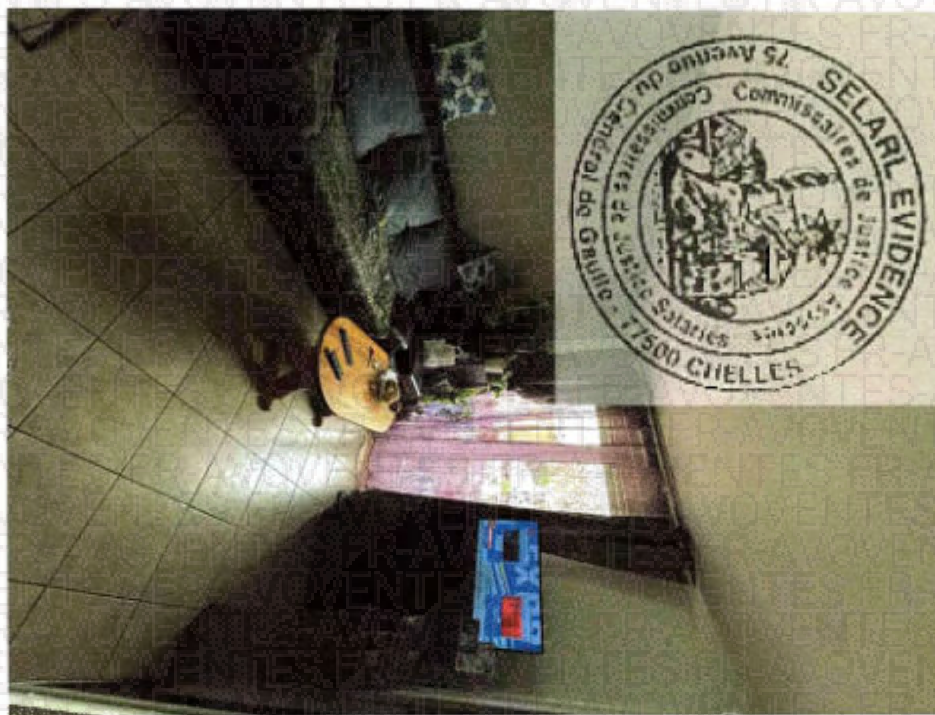
Acte 477399

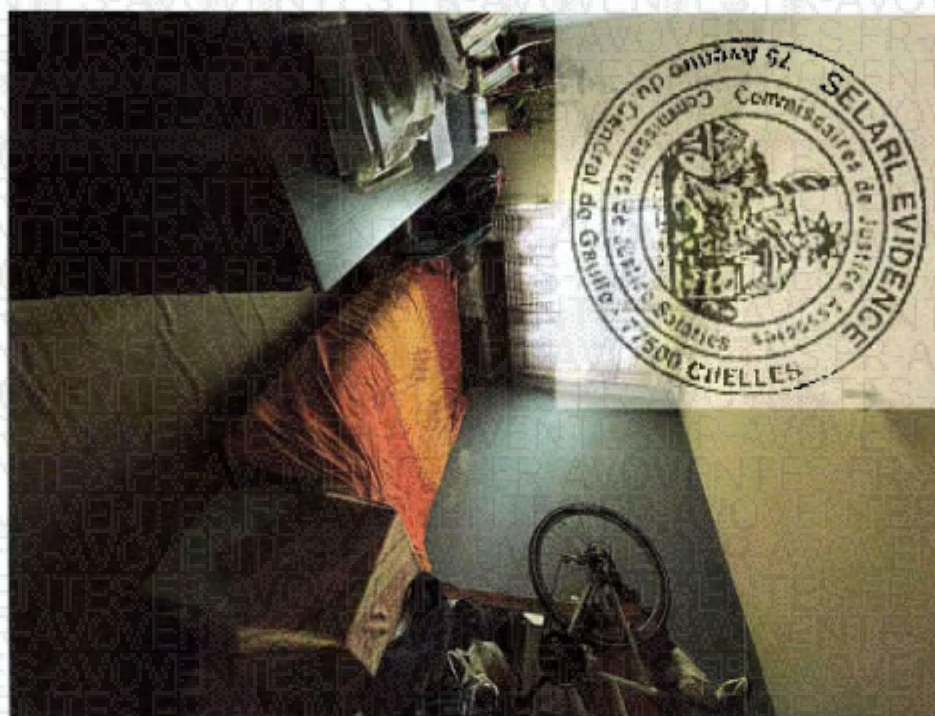


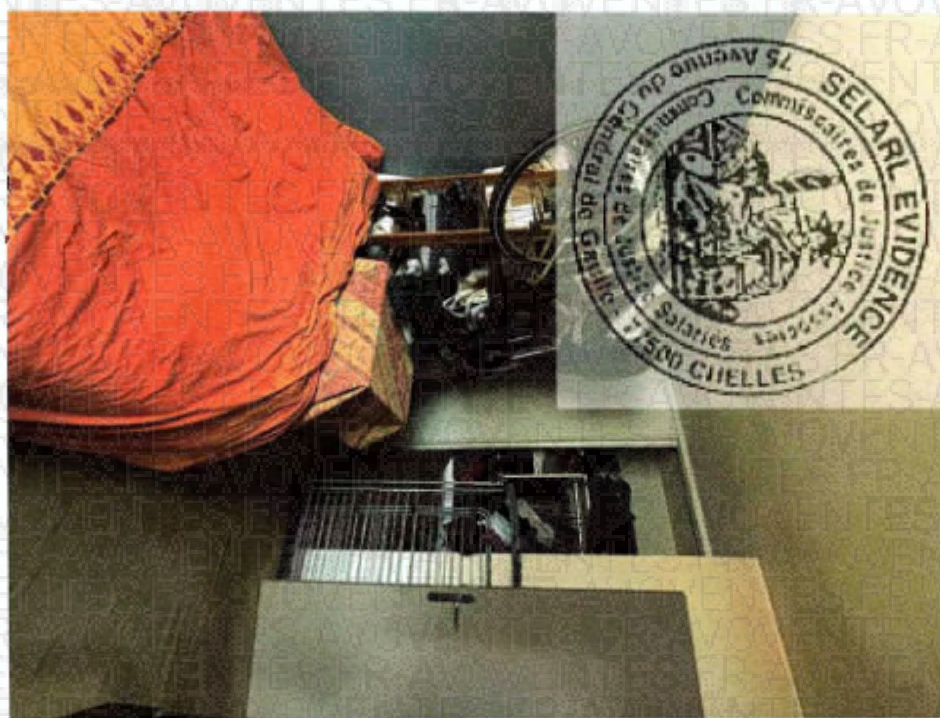












7

