

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 VENDREDI VINGT NEUF NOVEMBRE

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 :

Monsieur Pascal Michel Jean-Paul LEMIERE, demeurant 35 Rue Louis Braille – 75012 PARIS.

Né à SURESNES (Hauts de Seine) le 6 mai 1966.

Divorcé de Madame Nadia BEN SAID suivant jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 11 décembre 2014.

De nationalité française.,

Ayant pour avocat Maître Anne PONCY D'HERBES, Membre de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES, avocat au Barreau de Paris (A.428), demeurant 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS, et élisant domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU DE :

De l'expédition en forme exécutoire d'un arrêt rendu par le Pôle 3 – Chambre 1 de la Cour d'Appel de PARIS en date du 5 avril 2023 et d'une ordonnance rendue le 14 novembre 2024 par le Juge commis au partage du Tribunal Judiciaire de PARIS,

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 et droits objets de la procédure de vente sur licitation aux enchères publiques, afin de dresser le procès-verbal de description de ces biens et droits, à savoir :

« **Sur la Commune de Paris, 12^{ème} arrondissement**, dans un immeuble en copropriété sis avenue du Docteur Arnold Netter, n°17 A, figurant au cadastre de la manière suivante : section AD numéro 25 lieudit 17 A avenue du Docteur Arnold Netter, pour 31 ares :

- **Lot n°350 de l'état descriptif de division** : bâtiment unique, escalier 2, au premier étage un appartement n° V-1, situé porte à droite de l'ascenseur 3, comprenant entrée, séjour, deux chambres, lingerie, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, dégagement, courette, et 597/100 000èmes des parties communes,

- **Lot n°112 de l'état descriptif de division** : bâtiment unique, escalier 3, au deuxième sous-sol, une cave numéro 128 et 12/100 000èmes des parties communes générales,

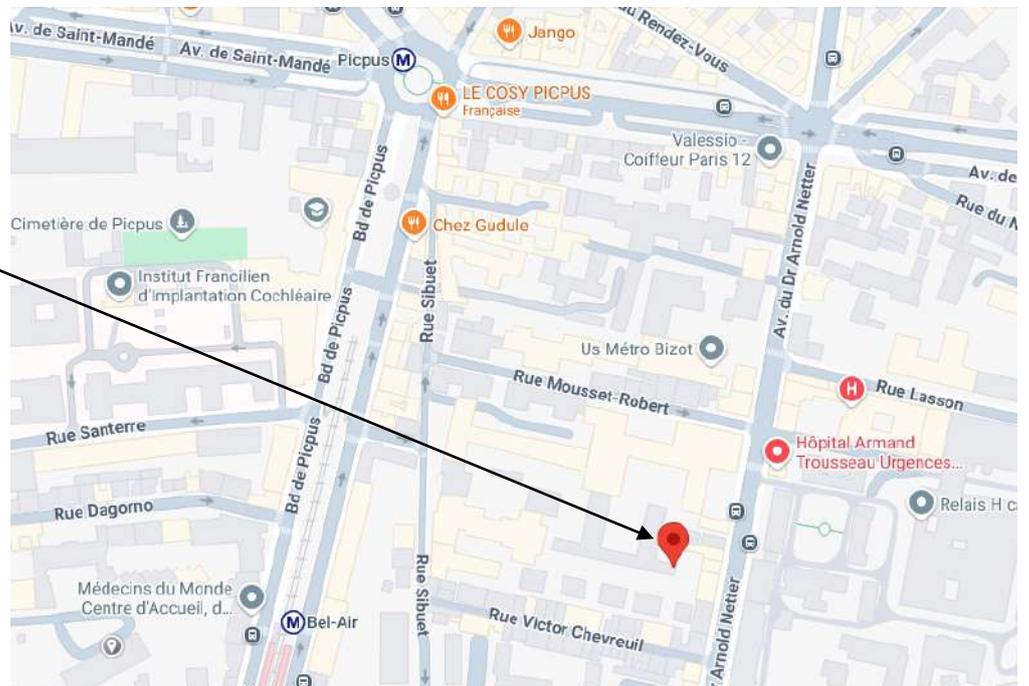
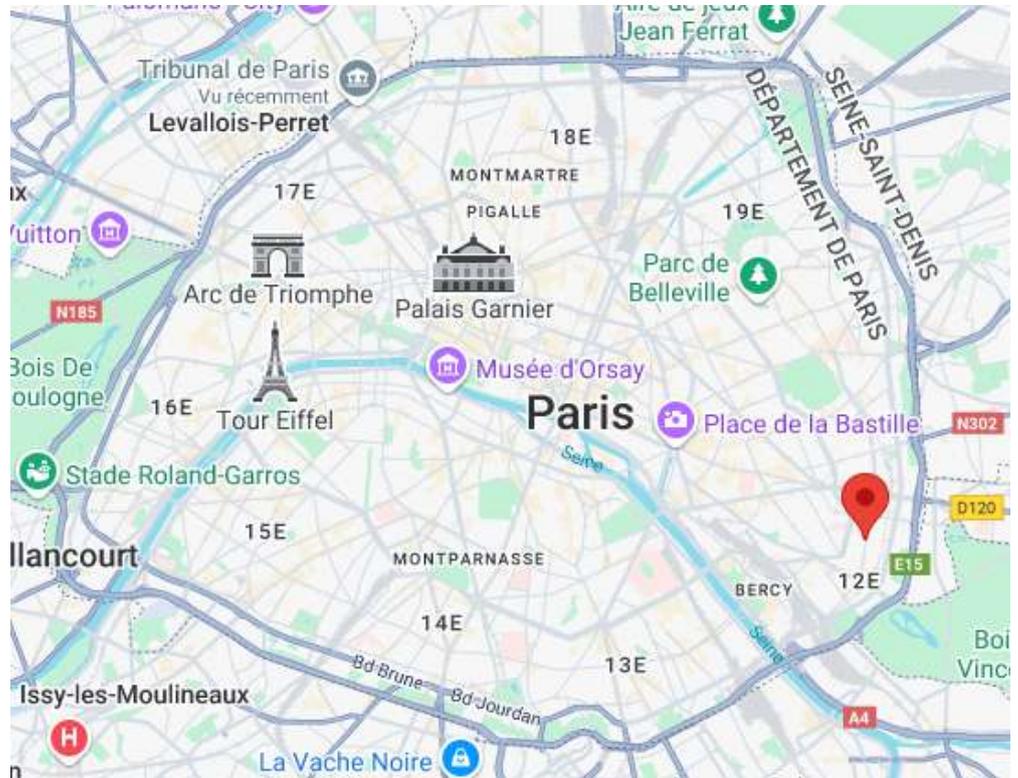
Sur quoi j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de la copropriétaire occupante, Madame Nadia BEN SAID.

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 prévues par la loi, pour le deuxième de procéder au métrages des biens.



ENVIRONNEMENT ET SITUATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les biens et droits immobiliers objets de la procédure se situent dans le 12^{ème} arrondissement, à l'est de Paris, dans le quartier du Bel-Air, au 17 A avenue du Docteur Arnold Netter :



Il s'agit du 45^{ème} quartier administratif de Paris, l'un des quatre quartiers du 12^{ème} arrondissement délimité par le boulevard de Picpus, la commune de saint Mandé et le Bois de Vincennes.

Il offre un cadre de vie très agréable et recherché en raison de ses nombreux commerces, services et espaces verts.

L'immeuble du 17 A avenue du Docteur Arnold Netter est situé non loin du Palais de la Porte Dorée, du Parc zoologique de Paris, du Bois de Vincennes et de la Coulée Verte René-Dumont, à moins de 200 mètres du métro

Bel Air (ligne 6), 500 mètres de l'arrêt de tramway T3a Montempoivre et à 850 mètres du métro Porte de Vincennes (ligne 1).

Il fait face à l'hôpital Trousseau.

A proximité immédiate on trouve les écoles élémentaires Montempoivre, Lamoricière et Arnold Netter, ainsi que le collège George Courteline et l'université Sorbonne Nouvelle.

STATUT DE LA COPROPRIETE

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

Le syndic est actuellement un syndic professionnel, la SAS GID, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 328 620 737, dont le siège est situé 2 place d'Estienne d'Orves, 75009 Paris.

Un changement de syndic est en cours au profit de la SARL COGEIM, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le n° 323377929, dont le siège est situé 59 rue Traversière, 75012 Paris.

La copropriété est enregistrée sous le n°AA6443519.

Le règlement de copropriété a été établi le 16 mars 1970.

Il s'agit d'un immeuble usage mixte habitation/commercial, dénommé « Résidence Les Pléiades ».

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens et droits objets de la procédure sont occupés par la copropriétaire, Madame BEN SAID elle-même et ses trois enfants.

DESCRIPTION DU LOT N°350 – APPARTEMENT de 61,46 m² + courette 4,94 m².

L'appartement n°V-1 est situé dans l'escalier 3, porte fond gauche, à droite en sortant de l'ascenseur, en rez-de-jardin, au premier étage de l'immeuble.

Il s'agit d'un appartement d'une **surface privative intérieure de 61,46 m²**, de quatre pièces principales, comprenant une entrée/dégagement, un séjour, trois chambres, une cuisine, des toilettes et une salle de bain, auxquelles il faut ajouter une **courette de 4,94 m²**.

Il m'est déclarée par Madame BEN SAID que le remplacement de l'intégralité des fenêtres a déjà été voté en assemblée générale.

L'appartement est chauffé par une chaudière collective gaz.

L'eau est collective.

Entrée/dégagement (6,75 m²)

On accède à l'appartement par une porte palière en bois, en bon état, dotée d'une serrure à deux points.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, en bon état, à l'exception de plusieurs lames décollées et cassées en face de la salle de bain.

Les plinthes en bois sont peintes, la peinture est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint, thème floral, en bon état à l'exception de décollements de laies de papier peint sur le mur mitoyen de la salle de bain et de traces d'infiltration à cet endroit.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par deux plafonniers.

L'entrée est dotée :

- D'un interphone d'apparence ancienne, jauni mais fonctionnel,
- D'un placard d'une surface de 1,12 m², à portes coulissantes, imitation bois vert, en bon état, qui coulissent difficilement. A l'intérieur, le sol, les murs et le plafond sont assortis à l'entrée, ils sont en bon état. Le placard renferme un tableau électrique HAGER et un disjoncteur.

Les interrupteurs et prises Legrand sont à l'état d'usage :













Séjour (15.91 m²)

On y accède librement à gauche de l'entrée/dégagement.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les plinthes sont peintes, peinture à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint saumon, en bon état d'usage à l'exception de légers décollements de laies de papier.

Le plafond est peint, peinture en bon état d'usage.

Les prises et interrupteurs Legrand sont à l'état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par une baie vitrée en aluminium, à deux vantaux, vitrage intact, qui coulisse difficilement. La baie vitrée s'ouvre sur une courette et offre une vue sur un jardin arboré. Elle est devancée par des volets roulants qui ne fonctionnent pas.

Le séjour est doté :

- D'une prise téléphone,
- D'une prise fibre optique,
- D'un chauffage en fonte, poignée bouton, à l'état d'usage.





Courette (4,94 m²)

On y accède depuis la baie vitrée du séjour.

Le sol est recouvert de dalles de bois vissées, à l'état d'usage. Plusieurs dalles sont dévissées en face d'un coffrage, près de la baie vitrée de la chambre.

La façade est enduite, enduit en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique murale.

La courette est délimitée par un soutènement en béton, en bon état. Elle n'est pas clôturée :







Cuisine (7,09 m²)

On y accède à droite du dégagement par une porte isoplane, à l'état d'usage, dotée d'une poignée béquille sur plaque.

Le sol est recouvert d'un carrelage crème à l'état d'usage, pose diagonale. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont recouverts de papier peint couleur saumon, défraîchi, qui se décolle.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état, fortement écaillée.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre coulissante en aluminium, à deux vantaux, vitrage intact, dotée d'un store métallique qui se manoeuvre à l'aide d'une tringle défraîchie. La fenêtre offre une vue sur un grand jardin.

La cuisine est équipée de :

- Une cuisine aménagée en bois, composée d'une colonne pour combiné encastré, un emplacement à four, un sous-évier à une porte, une porte basse, un emplacement lave-vaisselle encastré, cinq tiroirs poignées bouton, et cinq portes hautes, dont une vitrée, le tout est dans un état moyen,
- Un plan de travail imitation marbre blanc, état moyen,
- Un radiateur en fonte, à l'état d'usage, équipé d'une poignée bouton,
- Une crédence carrelée bicolore blanc/saumon, pose diagonale, intacte (une découpe à droite de la fenêtre)
- Un évier en acrylique à un bac avec égouttoir et mitigeur, le tout est défraîchi.

Les prises et interrupteurs Legrand sont à l'état d'usage.









Toilettes (0.83 m²)

L'accès se fait par la deuxième porte à droite de l'entrée, porte isoplane à l'état d'usage, dotée d'une poignée béquille sur plaque avec verrou.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc, pose diagonale, en bon état.

Les plinthes en bois sont peintes, peinture en bon état.

Les murs sont recouverts d'un papier peint, thème plage, en bon état.

Le plafond est peint, peinture à l'état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique murale.

L'interrupteur Legrand est à l'état d'usage.

La pièce est équipée de :

- Un WC suspendu avec lunette et abattant en bon état,
- Une plaque de déclenchement double, finition aluminium, en bon état,
- Une armoire à pharmacie à une porte bois, décor sable, en bon état, intérieur à l'état d'usage,
- Une bouche d'aération ancienne.





Petite chambre (6,63 m²)

On y accède par la troisième porte à droite du dégagement, porte isoplane en mauvais état, dont la poignée a été déposée, le bâti est tordu au niveau de la serrure.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les plinthes en bois sont peintes, peinture à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint, papier peint défraîchi, qui se décolle.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état, qui se décolle.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre coulissante en aluminium, à deux vantaux, vitrage intact, dotée de stores métalliques qui se manœuvrent à l'aide d'une tringle. La fenêtre offre une vue sur un grand jardin.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier central.

La pièce est dotée de :

- Une bouche d'aération poussiéreuse,
- Un radiateur en fonte, poignée bouton.







Chambre sur grand jardin (9,92 m²)

On y accède par la quatrième porte à droite du dégagement, porte isoplane en mauvais état, dotée d'une poignée béquille sur plaque avec verrou.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant qui est en bon état.

Les plinthes peintes sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint défraîchi, qui se décolle.

Le plafond est peint, peinture état moyen.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre coulissante en aluminium, à deux vantaux, vitrage intact, dont le verrou est cassé, dotée de stores métalliques, cassés. La fenêtre offre une vue sur un grand jardin.

Les interrupteurs et prises Legrand sont à l'état d'usage.



Salle de bain (3,33 m²)

On y accède en face de l'entrée par une porte isoplane peinte, peinture état moyen, équipée d'une poignée béquille sur plaque et d'un verrou.

Le sol est recouvert d'un carrelage crème, pose diagonale, en bon état. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont partiellement peints, peinture en mauvais état, présentant des marques d'infiltration, partiellement carrelés, carrelage en bon état mais dont les joints sont tachés.

Le plafond est peint, peinture en mauvais état, présentant des traces d'infiltration.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond.

La pièce est équipée de :

- Une baignoire en acrylique, dotée d'une douchette et d'un mitigeur, tablier de baignoire carrelé assorti aux murs, le tout en bon état,
- Une bouche d'aération poussiéreuse,
- Un lave-main en céramique en mauvais état, présentant des fissures en faïençage, doté d'un mélangeur fuyard,
- Un radiateur en fonte doté d'une poignée bouton, état d'usage,
- Une armoire à pharmacie en mélaminé avec tablettes et porte miroir centrale, le tout en bon état :







Chambre mitoyenne du séjour donnant sur jardin (9,88 m²)

On y accède on fond à gauche de l'entrée par une porte isoplane en mauvais état, voilée, qui ne rentre pas dans son encadrement, dotée d'une poignée béquille sur plaque avec verrou.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état, qui se soulève.

Les plinthes en bois sont peintes, peinture à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint, papier peint défraîchi avec des décollements sur le mur mitoyen de la salle de bain.

Le plafond est peint, peinture à l'état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par une baie vitrée en aluminium, à deux vantaux, vitrage intact, dotée de stores roulants, qui ne fonctionnent pas. La baie vitrée s'ouvre directement sur la courette précédemment observée.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier central.





DESCRIPTION DU LOT n°112 – CAVE 2,63 m².

La cave est située au deuxième sous-sol, l'accès se fait à partir de l'escalier 3 ou à partir de l'ascenseur.

Les couloirs sont en bon état.

Il s'agit de la porte n°128, sécurisée par un verrou.

L'intérieur est brut et en bon état :





PARTIES COMMUNES

La résidence « Les Pléiades » est une résidence de standing datant des années 70'.

L'immeuble est édifié en retrait de la rue. Il bénéficie d'un droit de passage pour piétons et véhicules sur le porche couvert des 15 et 17 avenue du Docteur Arnold Netter, parcelle cadastrée section AD numéro 25.

Il est édifié sur deux sous-sol, un rez-de-chaussée, neuf étages divisés en trois escaliers 1,2 et 3.

On accède à la résidence en passant sous le porche des 15-17 avenue du Docteur Arnold Netter.

Pour accéder aux lots objets de la procédure il faut traverser l'escalier 1 de la résidence, emprunter un escalator qui mène au premier étage puis traverser un jardin commun, aménagé au premier étage de l'ensemble immobilier.

Le rez-de-chaussée est occupé par la société BASIC-FIT qui y exploite une salle de sport.

Les caves et stationnements sont en sous-sol.

L'immeuble est calme. Il est sécurisé par des lecteurs de badge et interphone et dispose d'un gardien, installé au premier étage, escalier 1.

Il est équipé d'ascenseurs.

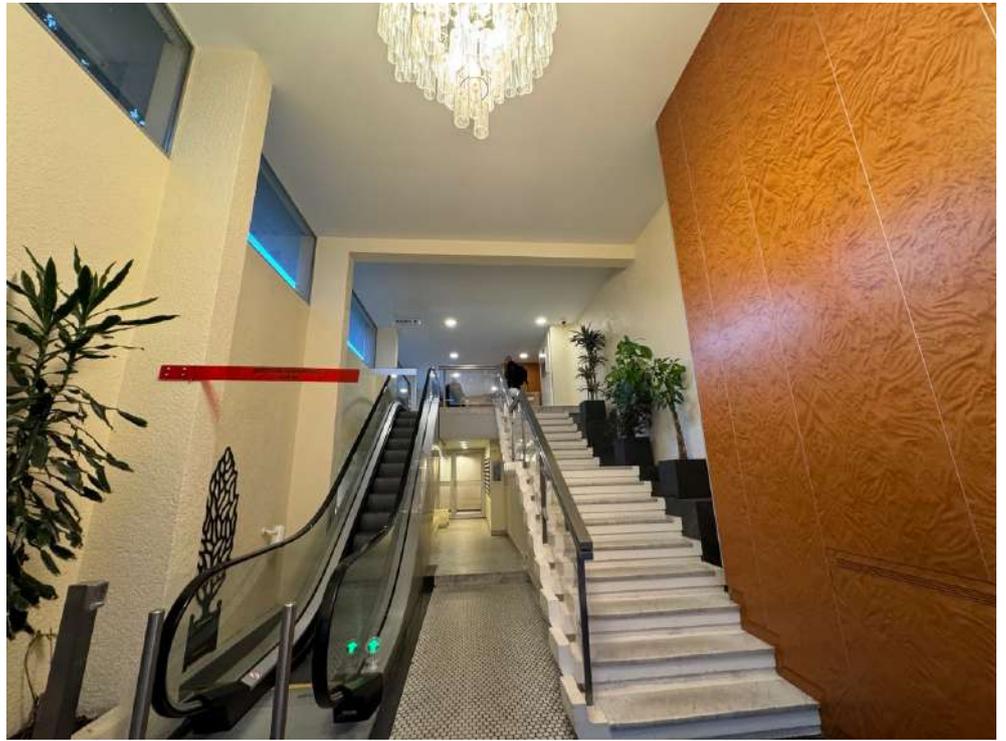
L'immeuble est propre et bien entretenu.

La façade principale, escalier 1, est en bon état.

Dans le hall principal, le sol est recouvert de mosaïque, les murs partiellement enduits, partiellement recouverts d'un placage bois, et le faux plafond peint avec spots encastrés, sont en bon état, le tout est propre et intact. Un grand lustre éclaire l'entrée.

L'escalator fonctionne :





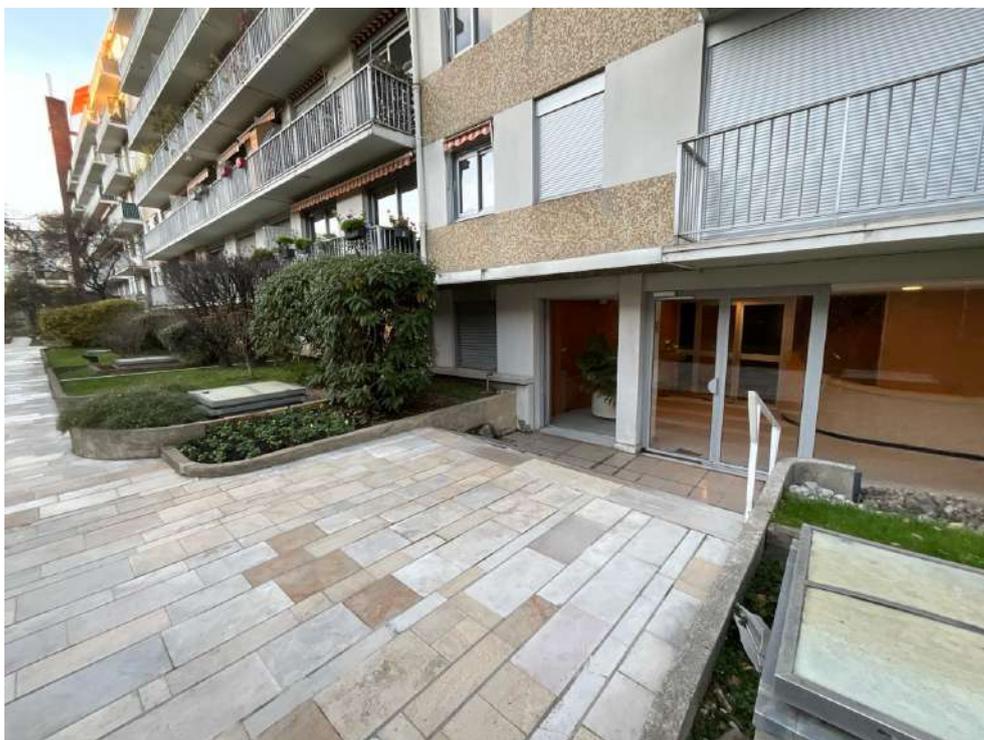


L'accès au jardin se fait à partir du premier étage, au fond à gauche de l'escalier 1, par une porte vitrée en très bon état.

Le jardin est arboré et parfaitement entretenu, les clôtures rigides qui délimitent la copropriété sont en très bon état.

Les façades donnant sur jardin, en mosaïque et enduit, sont en bon état.

Le sol du jardin, en pierre et carrelage, est en globalement en état d'usage et propre :











Les équipements de l'escalier 3, bloc boîte aux lettres, interphone et local vélo sont intacts.

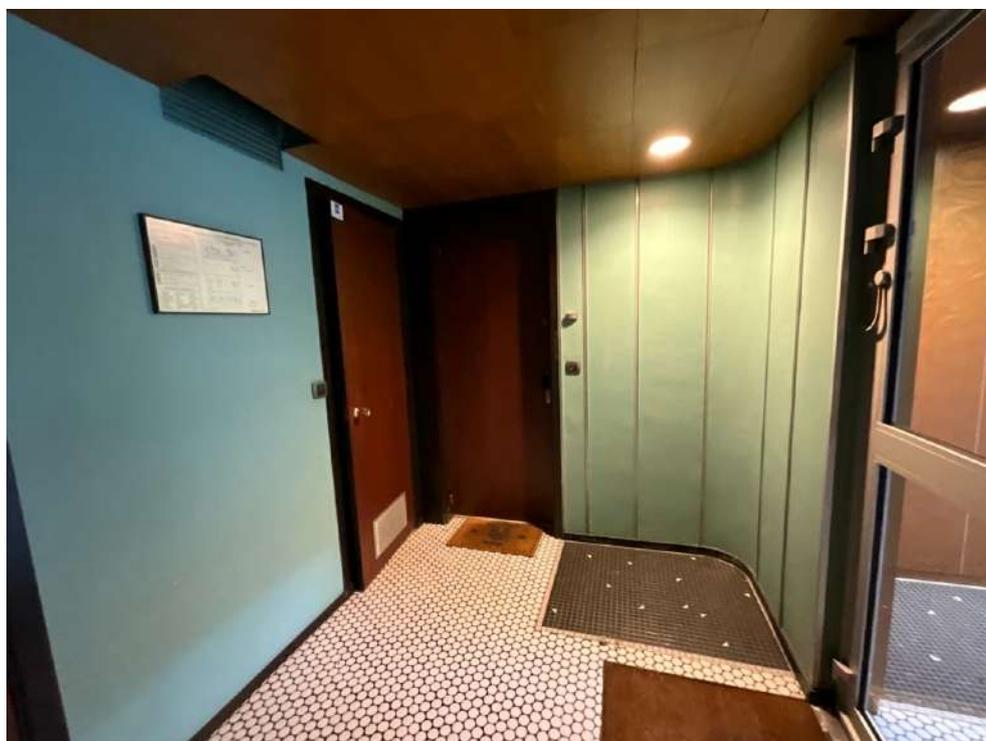
Le porche est en bon état :

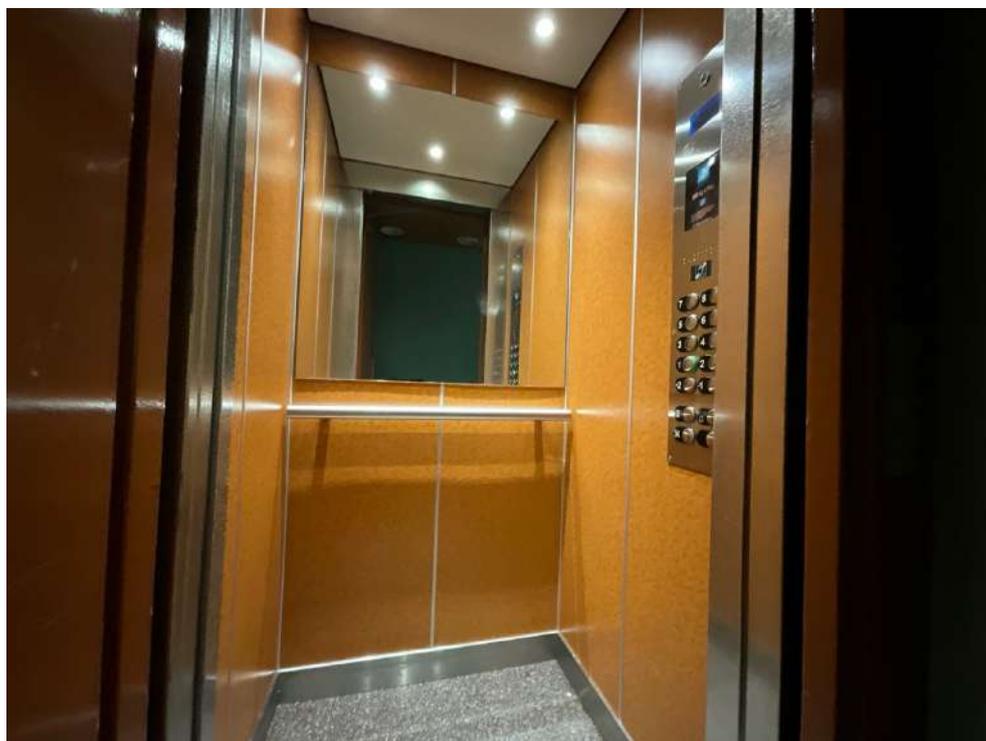


Le palier du rez-de-jardin, premier étage, escalier 3, abrite le lot 350. Il est en bon état d'usage, la vitre est intacte, la mosaïque au sol, les murs et le faux plafond placage bois sont en bon état d'usage.

Les portes de l'ascenseur et des escaliers sont en bon état, il en est de même des portes palières. Il n'y a que deux appartements sur palier.

L'ascenseur est en bon état et propre :





EVALUATION APPROXIMATIVE DES LOTS

La fourchette du prix des appartements dans ce quartier se situe entre 6 700 et 10 900 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 9 000 euros le m².

La valeur vénale des biens et droits objets de la procédure peut donc être évaluée à 546 000 euros, dont 542 000 euros pour l'appartement n°lot 350 et 4 000 euros pour la cave lot n°112, soit environ 8 900 € le m².

La consultation du site www.georisques.gouv.fr ne révèle pas de risque naturel connu à cet adresse :

Risques naturels identifiés (5)

Risques technologiques identifiés (3)

Risques naturels identifiés : 5

**INONDATION**

à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU

sur ma commune : EXISTANT

Accéder aux informations détaillées →

**SÉISME**

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : PAS DE RISQUE CONNU

Accéder aux informations détaillées →

**MOUVEMENTS DE
TERRAIN**

à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU

sur ma commune : EXISTANT

Accéder aux informations détaillées →

**RETRAIT
GONFLEMENT DES
ARGILES**

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : IMPORTANT

Accéder aux informations détaillées →

**RADON**

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : PAS DE RISQUE CONNU

Accéder aux informations détaillées →

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
VACATION COMP. (A.444-18)	150,30
TOTAL H.T.	381,06
Montant de la T.V.A	76,21
DEBOURS GEOMETRE EXPERT	936,00
DEBOURS DIAGNOSTIQUEUR	387,00
TOTAL T.T.C. en Euros	1 780,27

Le présent acte a été dressé sur quarante feuilles.

Visa par le Commissaire de Justice des mentions relatives à la signification



Maître Lina UNG

VILLE DE PARIS

12ème Arrondissement

Section AD Numéro 25

Contenance cadastrale : 31 a 00 ca



PLAN DES INTÉRIEURS

17 A avenue du docteur Arnold Netter
75012 Paris



1er - 2ème Sous-Sol

Date d'élaboration : 29/11/2024

Échelle 1/100

Réf dossier : 1-2412003-V01

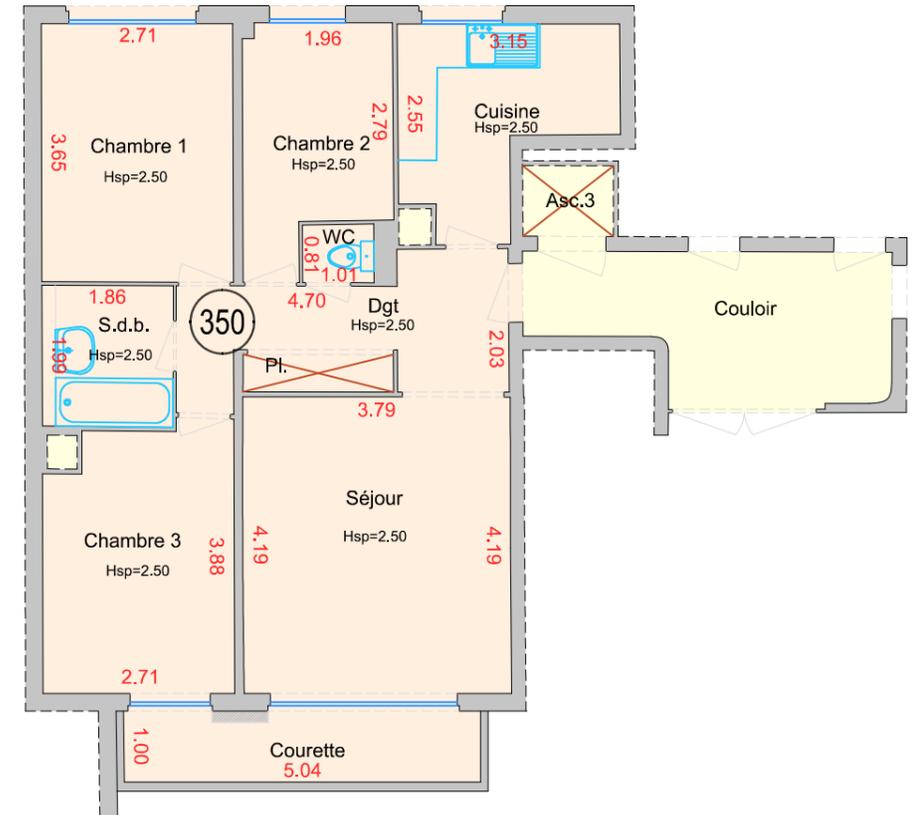


**Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies**

Géomètres-Experts Foncier

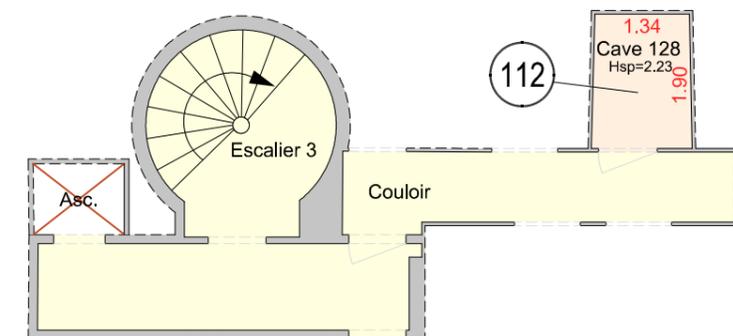
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

1er Etage
Escalier 2



Côté avenue du docteur Arnold Netter

2ème Sous-Sol
Escalier 3



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° 1-2412003

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

Article 1^{er} :

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. »

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

Article 1^{er} :

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. »