

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Carrez)

Conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Immeuble sis à :

PARIS (75013)
40 avenue d'Italie
Cadastré section EA n° 82
LOT 2302

| Désignation | Superficie privative en m ² |
|----------------|--|
| Entrée | 4.2 |
| Séjour | 19.5 |
| Chambre | 10.7 |
| Cuisine | 8.9 |
| Salle de bains | 3.8 |
| Dégagement | 2.8 |
| WC | 1.8 |
| Dressing | 1.8 |
| | 53.5 |

Désignation du bien

 Lot 2302 : " Un appartement de deux pièces type B, situé au niveau 10 du bâtiment T7, 2^{ème} porte à gauche en sortant de l'escalier comprenant hall d'entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, dégagement, wc avec lavabo et petit dressing [...]"

Document(s) communiqué(s) et analysé(s) :

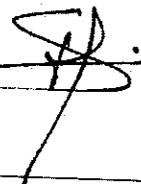
Désignation des biens d'après commandement valant saisie immobilière.

Réserve de garantie :

La superficie de la partie privative ne pourra être garantie qu'après consultation du plan annexé au règlement de copropriété correspondant.

Fait à PARIS, le 26/04/2018

 Le Géomètre-Expert
 Sylvain MOREAU



Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 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 cage 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.

Art. 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.

Dossier : A2019114

25, rue des Belles Feuilles 75116 Paris

☎ + (33) 01 84 17 70 00 | 📠 + (33) 01 84 17 70 70 | ✉ contact@arcedge.fr

www.arcedge.fr

Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts n° 2013 B2 00012



S.C.P.
F. HOUTART
A-L PUECH - LE
MOUX

Huissier de Justice
Audiencier près le Tribunal
de Grande Instance de Paris
Audiencier près le Tribunal
d'Instance
du 20ème ardt de Paris
119, Avenue Gambetta
75020 PARIS-20E
Tél : 01.40.31.66.12
Fax : 01.40.31.73.20

PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

Expédition

Coût (Avec Lettre)

| Nature | Montant |
|-------------------|---------|
| Emolument | 220.94 |
| Organisat - temps | 0.00 |
| sur palce | 150.00 |
| SCT | 7.67 |
| Total H.T. | 378.61 |
| T.V.A à 20 % | 75.72 |
| Lettre | 0.00 |
| Taxe | 14.89 |
| Total TTC | 469.22 |

Coût (Sans Lettre)

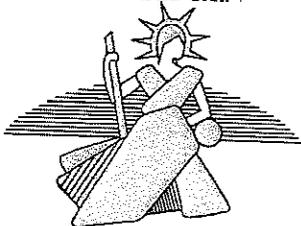
| Nature | Montant |
|-------------------|---------|
| Emolument | 220.94 |
| Organisat - temps | 0.00 |
| sur palce | 150.00 |
| SCT | 7.67 |
| Total H.T. | 378.61 |
| T.V.A à 20 % | 75.72 |
| Taxe | 14.89 |
| Total TTC | 469.22 |

Emolument : Droits fixes
Calculé sur la somme de 6290.82 €
SCT : Frais de Déplacement (SCT)
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites
Lettre : Affranchissement

Acte non soumis à la taxe

Les postes du cout sont régis par les
articles A444 et suivant du Code de
Commerce

Paiements à l'étude



DM

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

Tariffé par le Décret N°96-1080 du 12/12/96 tableau 1 - N° 105

LE JEUDI DIX HUIT AVRIL
DEUX MILLE DIX NEUF

Je, Société Civile Professionnelle Florence HOUTART et Anne-Laure PUECH-LE MOUX, Huissier de Justice, ayant siège à Paris 20e, 119, avenue Gambetta, l'une d'elles soussignée,

A LA DEMANDE DE :
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA TOUR BERYL, dont le siège social est 40 Avenue d'Italie (75013) PARIS-13^E représenté par son syndic, **NEXITY PARIS IGH** dont le siège social est 19, rue de Vienne 75008 PARIS

Elisant domicile en mon étude et en l'étude de Maître MARTIN H. Roberte Avocat à La cour 86, Rue d'Assas 75006 PARIS- 6E Palais A 230

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement du tribunal de grande instance de Paris, du 6 avril 2018, suivi d'un jugement de rectification d'erreur matérielle en date du 15 juin 2018, précédemment signifié,

Et d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié le 1^{ER} février 2019, pour avoir paiement de la somme de 68997.92 euros arrêtée au 31 janvier 2019, à Maître Béatrice DUNOGUE GAFFIE, administrateur judiciaire de la SCIC 20/20 bis avenue d'Italie, domiciliée 23 Rue d'Hauteville (75010) PARIS-10E

Et procédant conformément aux dispositions de l'article 673 du Code de procédure civile, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du cahier des charges préalable à la vente judiciaire des lots saisis, ci-après désignés

Me Florence HOUTART, l'Huissier de Justice soussignée certifie s'être transportée ce jour le 18 avril 2019, **TOUR BERYL**, 40 Avenue d'Italie (75013) PARIS-13^E

Audit endroit, elle a procédé aux constatations suivantes assistée et en présence de :

Monsieur Alexandre Bernardin serrurier

Monsieur Francois Principaud
Madame Estelle Briki - Mast

Monsieur Ahmed Salhi
Madame Nicole Bayon

A – Deux lots saisis

1 – Lot 2302 - Appartement - porte 4 - 10^{ème} étage – escalier 2
Et les 31/10000ièmes des parties communes
Et les 2073,9/10 000ièmes de la propriété au sol

Accès à l'appartement par une porte en véritable bois non doublé avec une serrure de sécurité en partie centrale et un verrou rajouté.

Accès direct sur une entrée qui dessert :

Face à soi, le séjour jouissant de deux fenêtres, côté avenue d'Italie
Sur la droite, un coin dressing avec un placard aménagé
Sur la gauche, une porte donne accès au coin nuit et cuisine.

Au sol de toutes les pièces c'est-à-dire de l'entrée, du dressing, du séjour, de la circulation nuit et de la chambre, une moquette hors d'usage, d'origine, tachée

Au sol de la cuisine, des tomettes de couleur marron, et

dans la salle de bain et les toilettes, un revêtement de mosaïque, manifestement d'origine.

Les portes de cet appartement sont des portes de type isoplane en bois qui doivent dater de la construction (Années 70) avec des poignées et des béquilles en aluminium.

Les huisseries sont toutes en métal, et manifestement d'origine. Vitrieres simples souvent opaques.
Leur état est très médiocre.

Elles sont équipées, à l'intérieur, de stores à rouleaux, anciens.
Les vitres sont opaques, en partie inférieure.
Sous les châssis de fenêtres, des radiateurs anciens de chauffage central collectif sont encastrés dans les murs.

Plinthes en partie inférieure des murs, lesquels sont enduits et peints en blanc cassé, dans toutes les pièces.

Il en est de même pour les plafonds.

Entrée

Un interphone. Un interrupteur.

Sur la droite, le dressing est équipé d'un mobilier sommaire. Le tableau électrique ancien est encastré. Il est particulièrement vétuste.

Dans le séjour, un point lumineux au plafond avec fils, douille et ampoule.
Des prises très anciennes.
Les petits radiateurs tout en longueur de la copropriété sous les fenêtres.

Des peintures extrêmement défraîchies ; une moquette hors d'usage au sol.

En ce qui concerne la cuisine, une trappe d'accès aux colonnes de la copropriété est présente dans le mur sur la gauche, avec les décompteurs eau chaude et eau froide.

Au sol, le carrelage d'origine en tomettes, présentent des traces de calcaire ; mais il n'est pas dégradé. Le jointoiment est à revoir.
Plinthes coordonnées.

La crédence est partiellement parée d'un carrelage manifestement d'origine. Le reste est recouvert grossièrement d'un lino.

Cette cuisine a été équipée et le mobilier ancien, est vétuste. Il n'est pas entretenu non plus.

Une arrivée d'eau pour l'évier. Ainsi que pour un lave-vaisselle ou un lave-linge.

Une grille de ventilation VMC.

Des prises et interrupteurs.

Mauvais état général des toilettes, dont la cuvette anglaise est extrêmement souillée et bonne à jeter puisque la chasse d'eau ne fonctionne plus.

Le lavabo ancien est dans un état « tout aussi triste ».

Un point lumineux au plafond. Une bouche de VMC. Une porte isoplane.

Le carrelage est d'origine. Sale.

Un petit placard ouvrant à deux vantaux entre les toilettes et la salle de bain.

Concernant la salle de bain,

La vasque a été remplacée et est insérée dans un meuble en mélamine dont l'état est très médiocre ; pas entretenu.

Le bidet ancien d'origine est encore en place.

Tout comme la baignoire, qui est particulièrement entartrée et dont l'émail est dans un état médiocre.

Tout comme la robinetterie de différents points d'eau de cet appartement (cuisine, toilettes) qui manque d'entretien et est particulièrement vétuste.

Les murs et le plafond, sont, comme ceux des toilettes, recouverts d'une peinture très jaunie, défraîchie.

Un point lumineux au plafond

Un interrupteur.

Enfin, dans la chambre, qui est très lumineuse, l'appartement étant très agréable, très lumineux, avec une vue dégagée sur des toitures situées juste en face, outre la moquette hors d'usage, les enduits et peintures ont commencé à se dégrader.

La peinture est très écaillée au niveau de l'accès.

En conclusion,

Il s'agit d'un appartement qui manifestement n'a pas été entretenu depuis longtemps, et qui est à rénover entièrement.

*Il est très agréable, lumineux et présente un excellent potentiel.
Très bien placé. Jolie copropriété aux pied de nombreux commerces et d'un agréable jardin privatif à la copropriété*

**2 – Lot 2302 – Cave – niveau 0 portant le numéro 7 du bâtiment T7
Et les 1/10 000ième des parties communes
Et les 66.9/10 000ième de la propriété au sol**

Surface : 2,20 m x 1,35 m : 3m2 déclare le géomètre.

Porte en bois ajouré avec verrou sans cadenas.
Structure béton au niveau du plafond et du sol.

Murs de parpaings.
Elle est bien saine. Sèche. Ventilée.

Possibilité de location d'un parking dans l'immeuble

***En effet,
Sur place, on me parle d'un emplacement de parking non saisi, qui était rattaché au lot. (A VERIFIER)***

***Au 5ie sous sol.
Le gardien me déclare qu'il apparait toujours ... sur sa liste.***

***Vérifications à faire : ce lot n'ayant pas été saisi, il ne peut être vendu judiciairement avec les deux lots précédents.
Par contre, un parking en sous sol serait facilement louable, me déclare t on***

B – Copropriété

Immeuble de Grande Hauteur de 30 étages : tour gardienné (sécurité incendie) 24h/24 toute l'année.

Construction au début des années 70

Cette tour a une jumelle, la tour Rubis.
Un vaste et très agréable jardin est commun à ces tours. Il est entièrement clôturé et très bien entretenu.

242 appartements dans cette seule tour Béryl

Tout ce qui est relatif aux travaux qui devraient être engagés après l'audit au sujet de la sécurité incendie, dont le système est d'origine sera partagé avec la tour Rubis, construite à la même époque me déclare une représentante de la copropriété sur place.

Une très jolie entrée, élégante et très bien entretenue.

4 ascenseurs : 2 en batterie basse du RC au R + 18
2 en batterie haute : direct du RC au 19^{ième} étage et dessert du 19^{ième} au 30^{ième} étages

Le ravalement extérieur de la tour a été fait il y a environ 22 ans.

Les façades sont donc « à l'état d'usage » : structure béton de belle facture, construite avec la technique des années 70, poussiéreuse.

Les parties communes intérieures ont été refaites il y a environ 3 ans, me déclare t on sur place. Elles sont en très bon état à ce jour.

L'immeuble est très bien entretenu, puis je constater.

Les huisseries des différents lots incombent aux propriétaires en cas de remplacement à l'identique.

Présence de décompteurs eau chaude et eau froide dans les lots.
Le chauffage central est donc, collectif.

Couple de Gardiens

Les lieux sont hyper sécurisés et surveillés : pas facile d'y entrer.
Sas, interphone, digicode, etc.... partout.

Le plus à venir :

Actuellement, des travaux sont en cours, au pied de l'immeuble au niveau du Centre Commercial Italie 2 : ainsi la copropriété devrait jouir d'une plus jolie vue : une toiture végétalisée.

Elle devrait également disposer dans les 2 ans à venir, selon les informations recueillies sur place d'un ascenseur, accessible directement avenue d'Italie qui permettra d'atteindre directement l'accès à la copropriété, sans devoir passer par le centre commercial Italie 2 ou emprunter un escalier avenue d'Italie : l'accès sera donc extrêmement facilité aux personnes à mobilité réduite, notamment.

C - Localisation

Immeuble très bien situé, au pied des transports et des commerces.

Stations de métro « Place d'Italie » et « Tolbiac »
Lignes de bus 27, 47, 83

Possibilité de louer un box dans le sous sol de l'immeuble ou à proximité

Centre commercial Italie 2

Commerces de bouche « plus traditionnels », poste, banques ...

Ecoles

Proximité de la porte d'Italie et donc du périphérique.

D – Charges – diagnostics – surface – catastrophes naturelles – sous - sol

En l'absence d'interlocuteur / de réponse du mandataire, je n'ai pu obtenir le montant précis des charges relatives aux lots saisis, aux travaux prévus dans l'immeuble, dont le remplacement / réfection du système de sécurité incendie dont le montant va être partagé avec la Tour Rubis

Il conviendra donc de se rapprocher à ce sujet du syndic, le cabinet **NEXITY PARIS IGH** dont le siège social est 19, rue de Vienne 75008 PARIS ayant agence dans le 75013, joignable au 01.43.37.69.40

Il convient également de lire très attentivement tout ce qui est relatif à

la surface précise (rapport du géomètre)
aux diagnostics, d'autant que l'appartement est très vétuste et que tout devra y être refait et remis aux normes, notamment l'installation électrique

à l'état du sous sol, s'agissant d'un bâtiment « important », Paris ayant çà et là des zones sensibles

et aux risques de catastrophes naturelles.

E – Occupation

L'appartement est vide d'occupants actuellement.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL

