

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE QUINZE

ET LE VINGT TROIS JUIN

A la requête de :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES FOUGERES, dont le siège est à AVON (77210) 27, avenue du Général de Gaulle, Bâtiment D 27

ayant pour avocat la SCP DUMONT BORTOLOTTI COMBES JUNGUENET , avocats au barreau de FONTAINEBLEAU (Seine et Marne) y demeurant 149, rue Grande

Nous, Christophe HAYE --Ioana TABART, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de FONTAINEBLEAU (Seine et Marne) y demeurant 2, rue de France, l'un d'eux soussigné,

chargé de procéder à la description d'un bien dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière d'un appartement sis à AVON (77210) 27, avenue du Général de Gaulle, résidence Les Fougères, bâtiment F 21 4^{ème} étage, cadastré section A n° 931 et constituant les lots 420 et 430

à l'encontre de Madame SYED née SHAH Syeda

en vertu :

D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de FONTAINEBLEAU le 26 décembre 2014, dont copie est annexée au présent acte, et en suite d'un commandement aux fins de saisie immobilière en date du 18 mars 2015,

me suis rendu ce jour à 11 heures à AVON (77210) 27, avenue du Général de Gaulle, résidence Les Fougères, bâtiment F 21 4^{ème} étage, accompagné de deux techniciens du Cabinet ATGT, géomètre expert à TIGERY, chargé d'effectuer le relevé des superficies et des diagnostics nécessaires à la vente dudit bien, aux fins de procéder à la description du bien dont s'agit.

Les biens consistent en :

- Un appartement de type F3 constituant le lot n° 420 de la copropriété
- Une cave au sous-sol constituant le lot n° 430 de la copropriété

L'appartement est situé au quatrième et dernier étage d'une barre d'habitation.



Il comporte :

- Une entrée avec couloir desservant les pièces
- Une cuisine
- Un séjour
- Deux chambres
- Une salle de bains
- Un WC séparé

Entrée-couloir :

Carrelage en bon état au sol

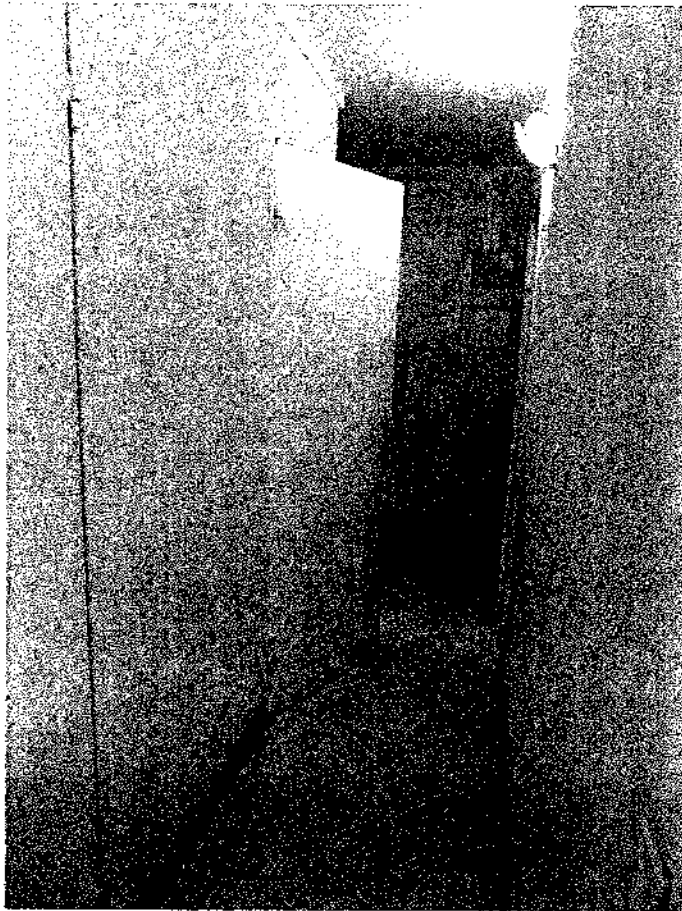
Murs recouverts de tapisserie en état d'usage

Plafond peint en bon état

2 points lumineux en applique

Un tableau de fusibles en bon état avec disjoncteur 30 milliampères

Porte palière avec une serrure incorporée déposée et deux verrous.



Séjour à gauche :

Carrelage au sol en bon état

Tapiserie en état d'usage aux murs

Plafond peint en bon état

Baie vitrée constituée d'une fenêtre oscillo-battante en PVC et d'une porte-fenêtre en PVC.

Volets roulants en PVC avec manivelles

Cuisine à droite :

Carrelage en état d'usage au sol

Murs et plafond peints en état d'usage avec des salissures

Elle est équipée d'un évier sur meuble usagé

Baie vitrée constituée de 4 vantaux en PVC oscillo-battants

Volets roulants en PVC avec manivelles

Traces noires d'humidité en rive du plafond au-dessus de la baie vitrée.



Salle de bains :

Carrelage en état d'usage au sol

Murs et plafond peints en état d'usage

Une baignoire sabot ancienne

Un lavabo avec robinet mitigeur

Un ballon d'eau chaude électrique en bon état

W.C. :

Carrelage en état d'usage au sol

Murs peints en état

Plafond peint avec des traces d'infiltration d'eau au niveau d'une descente d'eaux usées.



Chambre au fond à gauche :

Parquet en bon état au sol

Murs et plafond peints en état d'usage

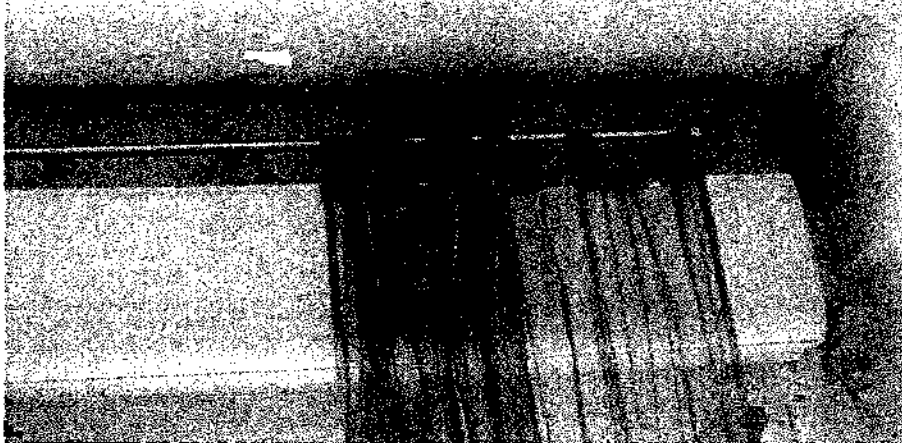
Un placard de 2 portes hautes et 2 basses

Une baie en PVC constituée d'un vantail basculant et d'une imposte basculante au-dessus

Volet roulant en PVC avec manivelle

Traces noires d'humidité en rive du plafond au-dessus de la baie vitrée et en-dessous.





Chambre au fond à droite :

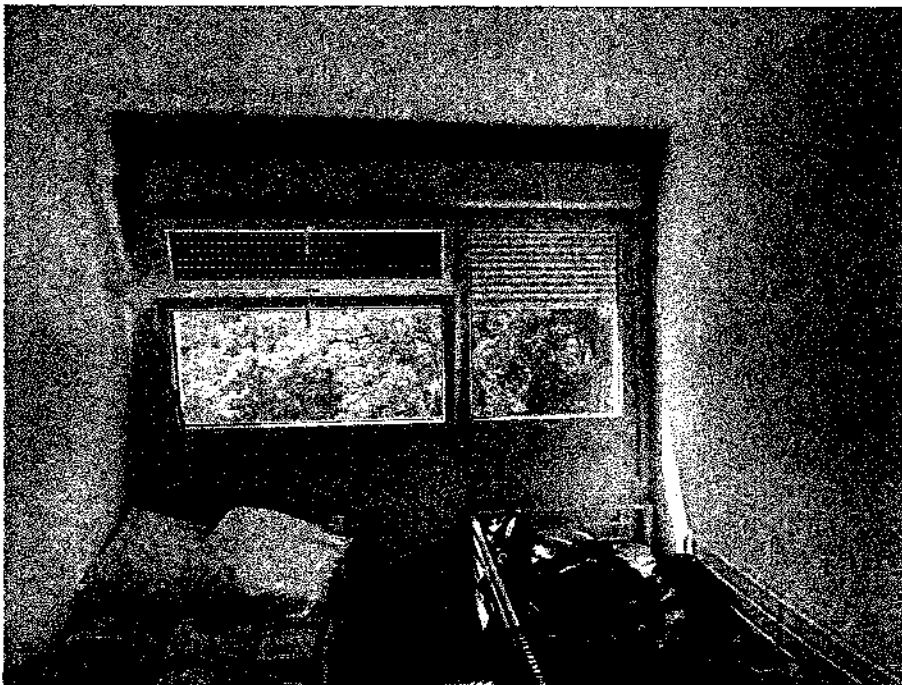
Parquet en bon état au sol

Murs et plafond peints en état d'usage

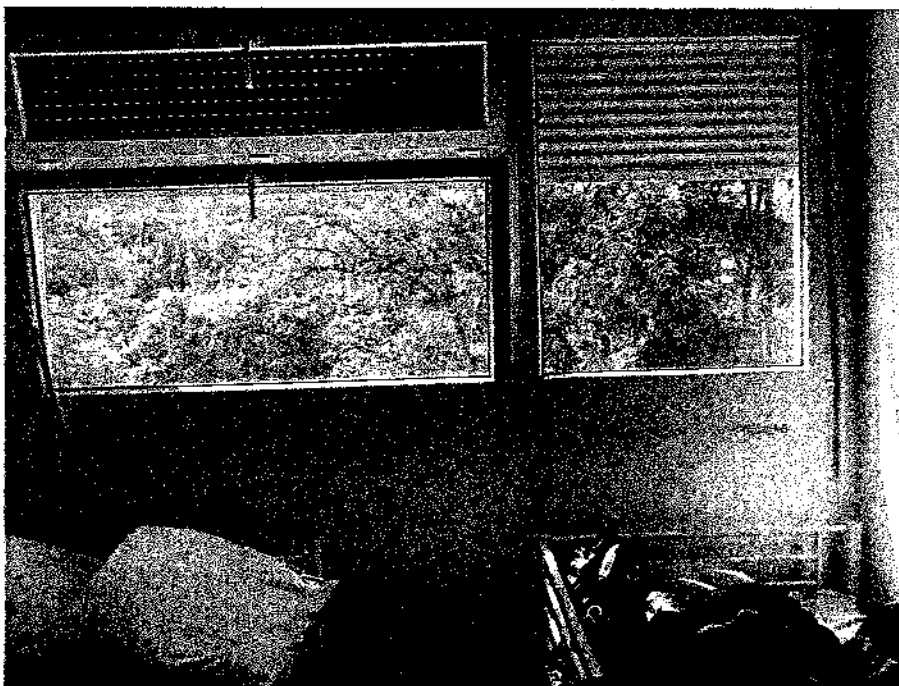
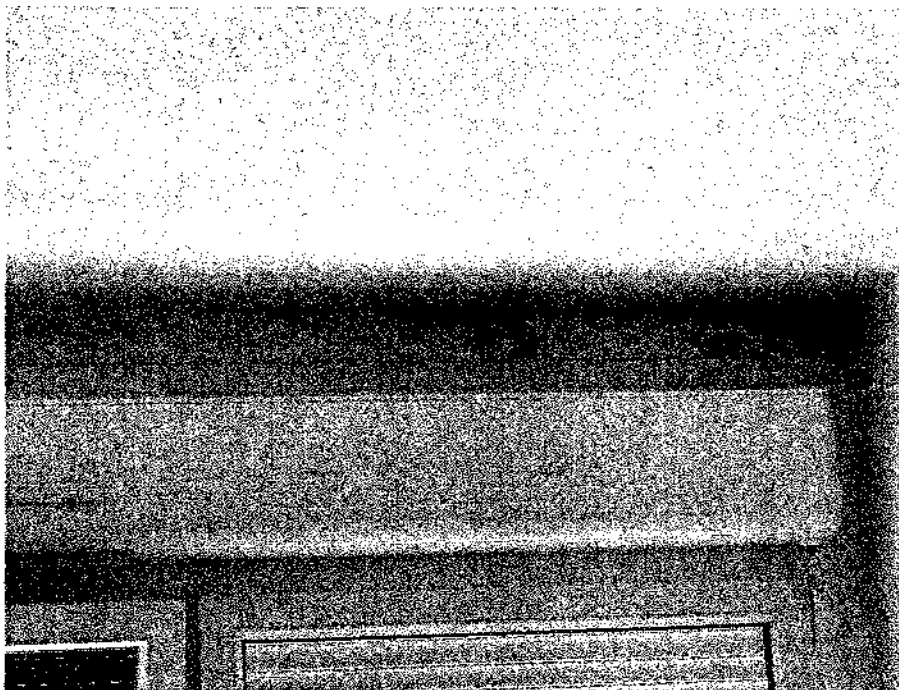
Un placard de 2 portes hautes et 2 basses

Une baie en PVC constituée d'un vantail basculant et d'une imposte basculante au-dessus

Volet roulant en PVC avec manivelle



Traces noires d'humidité en rive du plafond au-dessus de la baie vitrée et sur le mur en-dessous.



Cave n° 430 :

L'accès aux caves est sécurisé et nécessite l'emploi d'un vigik.

Cave avec sol en ciment brut

Elle comporte un poteau en ciment au centre.

Murs et plafond en parpaings bruts

Porte à claire-voie avec un cadenas.

TRIBUNAL D'INSTANCE DE
FONTAINEBLEAU (A)
159 rue Grande

REPUBLIQUE FRANÇAISE

JUGEMENT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EXTRAIT des minutes du Greffe

77300-FONTAINEBLEAU
☎ :01-60-74-90-80

Statuant par mise à disposition au greffe le 26 Décembre 2014 ;

Sous la Présidence de Clément BERGERE MESTRINARO Juge d'Instance
au tribunal de FONTAINEBLEAU, assisté de Françoise TANNE ,
Greffier,

MINUTE N°929/2014

Après débats à l'audience du 28 novembre 2014, le jugement suivant a été
rendu,

RG N° 11-14-000888

ENTRE :

JUGEMENT

DEMANDEUR(S) :

Du : 26 DECEMBRE 2014

SDC Résidence "Les Fougères"

BAT. D 27

Avenue du Général de Gaulle,

77210 AVON,

représenté(e) par SCP JASLET et BONLIEU, avocat du barreau de
Fontainebleau

SDC Résidence "Les Fougères"

ET :

C/

DÉFENDEUR(S) :

MME Syeda SYED

MME Syeda SYED

27 Avenue du Général De Gaulle

BAT F 21 - 4ème Etage Droite,

77210 AVON,

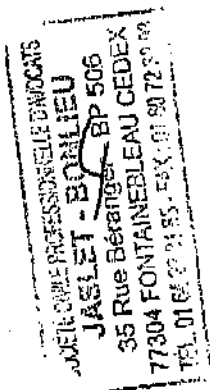
comparant en personne

DÉBATS :

L'affaire a été appelée à l'audience du 28/11/2014 et mise en délibéré à la
date du 26 Décembre 2014

JUGEMENT :

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier
ressort, par mise à disposition au greffe



Grosse délivrée à : SCP JASLET BONLIEU

le : 31/12/14

expédition délivrée à : SCP JASLET BONLIEU, MME SYED

le : 31/12/14

EXPOSÉ DU LITIGE

Madame Syeda SYED est propriétaire des lots n°420 et 430 dépendant de la copropriété d'un ensemble immobilier sis Résidence Les Fougères à AVON

Par acte d'huissier de justice en date du 21/08/2014, le syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. a fait assigner Madame Syeda SYED devant le tribunal d'instance de Fontainebleau aux fins de voir:

- condamner Madame Syeda SYED à lui payer la somme de 8.624,87 euros au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 30/06/2014, avec intérêts au taux légal à compter du
- condamner Madame Syeda SYED à lui payer la somme de 500,00 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- condamner Madame Syeda SYED aux entiers dépens et au paiement de la somme de 800,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience le syndicat demandeur a oralement sollicité le bénéfice de son exploit introductif d'instance sauf à actualiser le montant principal demandé à la somme de 9.459,97 euros arrêtée au 31/12/2014.

Citée par acte d'huissier délivré à personne, Madame Syeda SYED a comparu à l'audience. Elle reconnaît le montant de la dette et demande à bénéficier de délais de paiement.

L'affaire a été mise en délibéré au 26/12/2014 par mise à disposition au greffe

SUR QUOI, LE TRIBUNAL,

Sur le bien-fondé de l'action

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, "*les co-propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges*";

Attendu que le syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. produit aux débats les procès-verbaux d'assemblée générale ordinaire des copropriétaires approuvant les comptes des exercices antérieurs et arrêtant les budgets prévisionnels pour les exercices au cours desquels la dette des défendeurs est née ;

Attendu que le commandement de payer la somme délivré à Madame Syeda SYED le 06/12/2013 et l'assignation du 21/08/2014 sont demeurés sans effet ;

Attendu qu'au regard de ces éléments, le syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. démontre que sa demande en paiement de l'arriéré des charges de copropriété est bien fondée en son principe ;

Que s'agissant de son montant, les frais nécessaires au recouvrement de la créance relevant de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et non de la créance en principal des charges de copropriété et la créance devant être certain, liquide et exigible, il y a lieu de dire que Madame Syeda SYED sera condamnée au paiement de la somme de 8.624,87 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 06/12/2013 ;

Sur les dommages-intérêts

Attendu qu'aux termes de l'article 1153 alinéa 4 du code civil, le créancier auquel son débiteur a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance ;

Qu'en l'espèce, le demandeur établit l'existence d'un préjudice distinct de celui représentant du retard dans les paiements ou l'existence d'une mauvaise foi du défendeur qui justifient l'allocation de dommages-intérêts distincts ;

Qu'en effet, depuis l'acquisition des biens immobiliers, aucune charge n'a été payée ;

Que dès lors ses charges reposent sur la collectivité causant nécessairement un préjudice au syndicat des copropriétaires dans sa gestion budgétaire ;

Qu'en conséquence, il y aura lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. et de condamner Madame Syeda SYED à lui payer la somme de 500,00 euros à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1153 al. 4 du code civil ;

Sur les délais de paiement

Attendu qu'aucun élément ne démontre que la débitrice soit en mesure de régler la dette dans le délai légal de deux ans; qu'il ne peut donc lui être accordé des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et 1244-2 du code civil ;

Sur les demandes accessoires

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Attendu que Madame Syeda SYED succombe à l'instance, il y a lieu de la condamner aux entiers dépens de l'instance à l'exclusion du coût de sommation de payer, la mise en demeure du débiteur pouvant être utilement faite par lettre recommandée en application de l'article 1139 du code civil ;

Attendu qu'il y a lieu de condamner Madame Syeda SYED à payer au syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. une somme de 500,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

*
* *

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Madame Syeda SYED à payer au syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. La somme de 8.624,87 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 06/12/2013 au titre des charges de copropriété arrêtées au 30/06/2014 ;

REJETTE la demande de délais de paiement ;

CONDAMNE Madame Syeda SYED à payer au syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. la somme de 500,00 euros à titre de dommages et intérêts ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

CONDAMNE Madame Syeda SYED à payer au syndicat des copropriétaires Résidence Les Fougères Bâtiments D.E.F. la somme de 500,00 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.


CONDAMNE Madame Syeda SYED au versement des sommes à l'ordonnance de règlement de la somme de 500,00 euros à l'association des copropriétaires.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits par le Président et le Greffier susnommés.

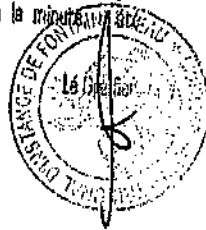
LE GREFFIER



LE PRESIDENT



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution ; aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ; à tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis
En foi de quoi la présente copie certifiée conforme à la minute a été signée et délivrée par le Greffier.



**CERTIFICAT DE GARANTIE LOI CARREZ**

Date	24/06/03	Rédaction	155JCA	Vérification	761DP	Approbation	761DP
------	----------	-----------	--------	--------------	-------	-------------	-------

CERTIFICAT	N° : 43841	Etabli par : ATGT	Le : 23/06/2015
-------------------	------------	-------------------	-----------------

certificat de mesurage de superficie privative d'un ou de lot(s) de coprop. été
Suivant loi "CARREZ" du 18/12/1996 et décret du 23/05/1997

Département : Seine et Marne

Commune de : Avon

Propriété de : Mme SYED née SHAH

Sise : Résidence les Fougères 27 av du Général de Gaulle

Cadastrée : section A n° 931

à la demande de : Cabinet DUMONT BORTOLOTTI COMBES JUNGUENET

Date du mesurage : Le 23/06/2015

Lot(s) de Copropriété : lot 420 et lot 430

Désignation d'après l'état descriptif de division : non communiquée

Nous soussignés, Société ATGT, Géomètres-Experts à Tigery Certifions :

- 1) avoir effectué le mesurage du lot de copropriété concerné par la Loi CARREZ, à usage d'habitation
 L'état descriptif de division a été établi par nos soins en //
- 2) l'état des lieux au jour du mesurage correspond à la désignation du lot
- 3) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

N° Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
420	4ème droite	entrée dégagement	5,46
		séjour	16,83
		chambre1 avec placard	11,24
		chambre2 avec placard	10,92
		wc	0,98
		salle de bains	2,1
		cuisine	8,99
SUPERFICIE TOTALE			56,52

Autre(s) élément(s) constitutif du ou des lots non pris en compte au titre de la superficie privativeSurfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m : // . Une cave lot 430 de 4,5m²**NB:**

1) La présente attestation devra être annexée ou citée dans toute promesse de vente, d'achat, de contrat, réalisant ou constatant la vente du lot désigné ci-dessus.

Tous travaux effectués dans les lots ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par le décret et la valeur définie ci-dessus, entraînera en cas de vente un nouveau mesurage du lot.

Fait à Tigery, le 23/06/2015



