



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-TROIS AVRIL

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE LES ANÉMONES 91860 EPINAY SOUS SENART, représenté par la **SAS COFEGI GESTION** sis 52 quai des Carrières à CHARENTON LE PONT (94220), en sa qualité de syndic agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat : **Maître Emmanuelle GUEDJ**, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, domiciliée 42 ter rue de Corbeil à Lisses (91) ;

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'Evry (91) le 28 septembre 2023 précédemment signifié et aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 2, rue Serpente, résidence LES ANEMONES à EPINAY-SOUS-SENART (91), elle entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Mathilde MANCEAU, Commissaire de justice associée au sein de la "SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussignée,

Certifie m'être présentée ce jour à 15h30 au 2, rue Serpente, résidence LES ANEMONES à EPINAY-SOUS-SENART (91), où là étant en présence de :

- Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, société DIMM DIAGNOSTIC ;

J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- Un appartement (lot n°223) situé dans le bâtiment F au premier étage gauche,
- Une cave (lot n° 229) située dans le bâtiment F,
- Un emplacement de garage pour véhicule automobile (lot n° 582) portant le n° 12 consistant en un local en maçonnerie, clos par une porte en bois,
- Un emplacement de garage pour véhicule automobile (lot n° 580) portant le n° 10, idem au précédent.

Le bien à décrire s'inscrit dans une copropriété dont le syndicat des copropriétaires de la résidence LES ANEMONES est représenté par un syndic en exercice, la société COFEGI GESTION SAS, inscrite au RCS n° 304 367 568, et dont le siège social est situé 52, quai des Carrières à CHARENTON-LE-PONT (94220).



Il ressort des précédentes diligences effectuées dans le dossier que le bien serait occupé par le débiteur susnommé. Celui-ci, averti de ma visite de ce jour est présent et me laisse accéder aux lieux après lui avoir décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite.

Il me déclare occuper les lieux avec son fils.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Ariles MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



Entrée- Salon/Séjour

Porte d'entrée : revêtement à l'état d'usage. Une poignée de tirage côté extérieur. Une poignée simple béquille côté intérieur. Un entrebâilleur et une serrure centrale abîmée lors de l'ouverture.

Sol : carrelage usagé.

Plinthes et murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : lames de lambris PVC à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM

- Une porte-fenêtre coulissante, trois battants dont un dormant et deux ouvrants, châssis aluminium, double vitrage ; le tout sécurisé par des volets roulants ;
- Plusieurs placards, portes en bois, poignée de tirage ; le tout aménagé avec étagères et penderie.



Cuisine

Absence de porte de séparation.

Sol et plinthes : carrelage usagé.

Murs : peinture à l'état d'usage. Parement à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- Une fenêtre, trois battants ouvrants dont une oscillo-battante, châssis PVC, double vitrage, le tout sécurisé par des volets roulants à ouverture électrique à l'état de fonctionnement ;
- Une trappe vide-ordures ;
- Plusieurs meubles bas et hauts de cuisine ;
- Un évier, simple bac avec robinet mitigeur et égouttoir ;
- Une plaque de cuisson de marque VALBERG, quatre feux au gaz ;
- Une hotte aspirante.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



Débarras situé derrière la cuisine

██████████ de séparation.

Sol et plinthes : carrelage usagé.

Murs et plafond : peinture usagée.

Plusieurs étagères murales.

Chambre au fond à droite du couloir

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, mais marqué par des traces et des trous rebouchés. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : peinture à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : dalles de faux-plafond à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- Une fenêtre, trois battants dont un dormant et deux ouvrants, châssis PVC, double vitrage.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2427550 BT/MM

Salle de bains

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage.

Revêtement à l'état d'usage.

Plinthes : peinture à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage. Faïence usagée, les joints sont abîmés.

Plafond : dalles de faux-plafond à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- Un lavabo avec robinet mitigeur posé sur un meuble bas de salle de bains, deux portes, surmonté d'une tablette murale et d'un miroir ainsi que de plusieurs points lumineux ;
- Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, barre de fixation. Une entrée et une sortie d'eau.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



Couloir distribuant les chambres

████████████████████ à ██████████ sagé.

Plinthes et murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : lames de lambris PVC à l'état d'usage.

Un placard, double porte, en partie haute.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



Toilettes

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état d'usage. Un bloc-serrure à l'état de fonctionnement.

Sol et plinthes : carrelage à l'état d'usage.

Murs : en partie basse : faïence à l'état d'usage ; en partie haute, peinture en mauvais état.

Plafond : lames de lambris PVC à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant ; l'ensemble apparaît à l'état d'usage ;
- Un dévidoir pour papier-toilettes.

Chambre située à gauche au fond du couloir

Porte de séparation : revêtement usagé, marqué par des traces de griffures. Une poignée double béquille à l'état d'usage [REDACTED] [REDACTED]

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes et murs : peinture usagée.

Plafond : dalles de lambris en PVC à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- Une fenêtre, double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage. Le tout sécurisé par des volets roulants en PVC à ouverture manuelle.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM



Dressing depuis la chambre

de séparation.

Sol : parquet usagé.

Murs : peinture à l'état d'usage. Plusieurs étagères murales.

Plafond : peinture hors d'usage.

Garages n° 10 et n° 12

Fermés par une porte à bascule en bois à ouverture manuelle.

Les deux garages sont situés dans une cour intérieure libre d'accès.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

2427550

Acte : 530567

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2427550 BT/MM

Cave

L'accès aux parties communes est sécurisé, par conséquent, la cave ne sera pas visitée ce jour.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retirée. Je termine mes opérations à 11h40.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'annexe 8 photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune d'Épinay-sous-Sénart (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code de commerce

Émoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
	<hr/>
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
TOTAL T.T.C.	272,20 €

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.24.240.ÉPINAY-SOUS-
Date du repérage : SÉNART.
Heure d'arrivée : 23/04/2024
Durée du repérage : 15 h 43
02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'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 m.

Extrait 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.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Essonne**
Adresse : **Résidence Les Anémones 2 rue
Serpente (Appt : 223; Cave : 229;
Garage 580 et 582)**
Commune : **91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Bat F; Etage 1; Porte droite, Lot
numéro Appt : 223; Cave : 229; Garage
580 et 582**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mr**
Adresse : **Résidence Les Anémones
2 rue Serpente
91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SDC RÉSIDENCE LES ANÉMONES**
Adresse : **29 rue Serpente - Rue Croix Rochot -
Rue Boisselet - Rue Levant - Rue du
Petit Pont, Rue du Parc, Villa de la
Fosse aux Loups et Villa des 3 Cailloux
91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**
Adresse : **10 Allée des Champs Elysées
91000 EVRY**
Numéro SIRET : **535 308 035 00026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11052642404 - 01/01/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 60,26 m² (soixante mètres carrés vingt-six)
Surface au sol totale : 60,26 m² (soixante mètres carrés vingt-six)

Résultat du repérageDate du repérage : **23/04/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
Sous-Sol - Cave (Absence de clef)Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	1.63	1.63	
1er étage - Séjour	20.58	20.58	
1er étage - Placard	0.89	0.89	
1er étage - Cuisine	7.84	7.84	
1er étage - Cellier	2.32	2.32	
1er étage - Dégagement	2.44	2.44	
1er étage - Salle de bain	3.24	3.24	
1er étage - Wc	1.05	1.05	
1er étage - Chambre 1	9.51	9.51	
1er étage - Placard 2	1.21	1.21	
1er étage - Chambre 2	9.55	9.55	

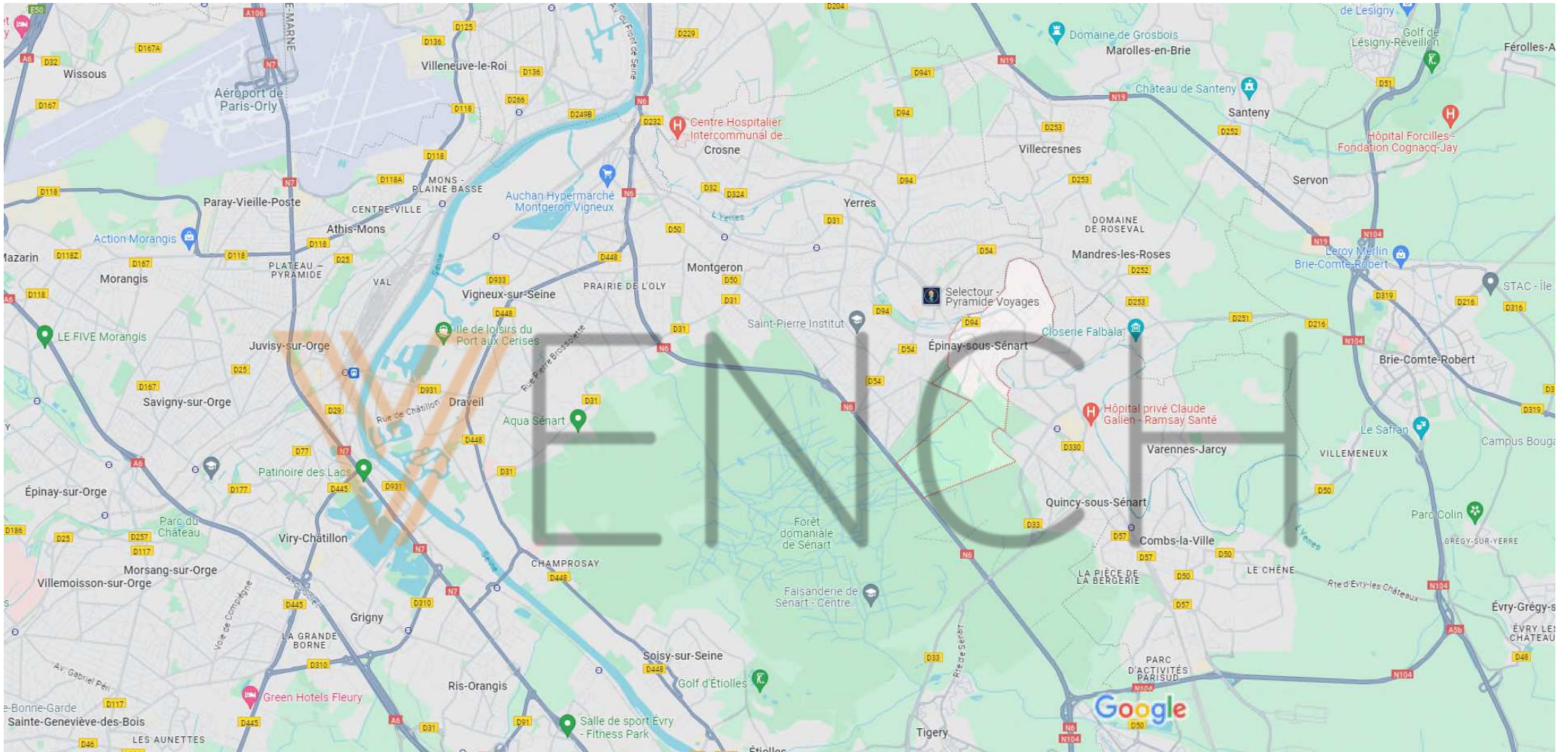
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 60,26 m² (soixante mètres carrés vingt-six)**
Surface au sol totale : 60,26 m² (soixante mètres carrés vingt-six)**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Dépendance - Garage 1	0	14.74	
Dépendance - Garage 2	0	14.93	

Fait à **ÉPINAY-SOUS-SÉNART**, le **23/04/2024**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





Zone d'étude **Épinay-sous-Sénart (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Population	12 197	67 162 154
Densité de population (hab/km ²)	3 407,0	106,2
Superficie (km ²)	3,6	632 702,3
Nombre de ménages	4 300	30 222 685

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Variation de population (%)	- 0,4	0,3
- due au solde naturel (%)	1,0	0,3
- due au solde entrées/sorties (%)	- 1,5	0,0

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2014-2020

Logement

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Nombre de logements	4 689	36 815 787
Part des résidences principales (%)	91,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,8	9,7
Part des logements vacants (%)	7,5	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020

Naissances - Décès

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Naissances domiciliées	173	724 777
Décès domiciliés	84	673 048

Source : Insee, État civil - 2022

Emploi - Chômage

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Emploi total au lieu de travail	1 698	27 035 139
dont part des emplois salariés (%)	87,1	86,5
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	74,2	74,5
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	18,4	12,7

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

Revenus

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Nombre de ménages fiscaux	4 215	
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	
Médiane du niveau de vie (€)	18 880	
Taux de pauvreté (%)	N/A	

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Etablissements

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	173	2 339 583
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	8,7	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	72,8	72,5
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	18,5	18,1

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021

Postes dans les établissements

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	1 433	25 725 227
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	3,3	12,4
Part de la construction (%)	14,9	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	37,5	48,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	44,3	31,9

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021