

**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

Tel. 01 64 48 81 32- etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91- huissier de justice

9 boulevard de Bretagne - 91165 LONGJUMEAU

Tél. 01.64.48.81.32

etude@hj-idfsud.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE VINGT-SIX AVRIL****A LA REQUETE DE :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ENSEMBLE IMMOBILIER LES ANEMONES 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 EPINAY SOUS SENART, représenté par son syndic, **le Cabinet COFEI GESTION**, Administrateur de biens, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 304 367 568, dont le siège est à CHARENTON LE PONT (94220) - 52 Quai des Carrières, prise en la personne de ses représentants légaux ;

Ayant pour avocat : **Maître Emmanuelle GUEDJ**, avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 42 Ter rue de Corbeil à Lisses (91) ;

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur [REDACTED] en vertu d'un jugement rendu le 12 octobre 2023 par le Tribunal judiciaire d'Evry, précédemment signifié et désormais définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 6, rue Serpente à Epinay-sous-Sénart, elle entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'elle me requiert en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice associée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de

**REFERENCES A RAPPELER:
2427553 BT/MM****EXPEDITION**



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

Tel 01 64 48 81 32 - etude@eojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427553 BT/MM



commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussignée

Certifie m'être transportée ce jour à l'adresse des lieux à décrire susvisés à 13 heures 30, où là étant, en présence de :

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier ;
- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier cabinet DIMM Diagnostic ;
- Madame Pascale JOULIN, témoin ;
- Madame Dorothée ROZBORSKI, témoin ;

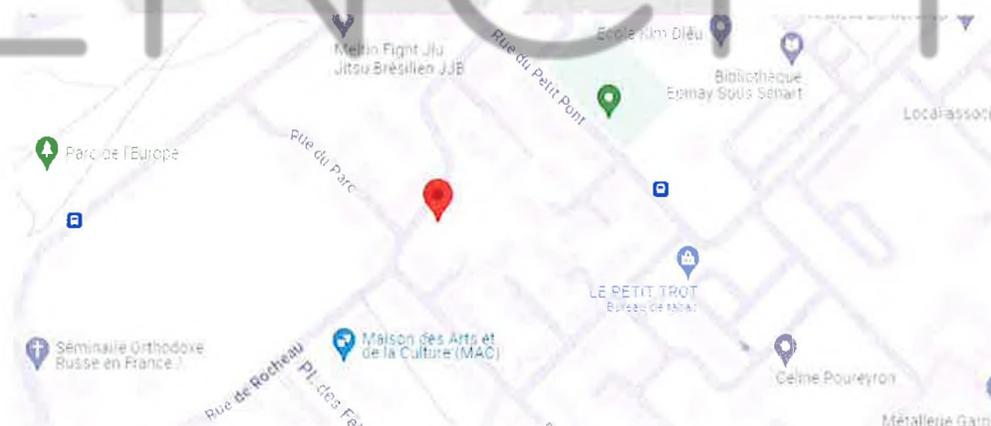
J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un lot n° 240, un appartement bâtiment G type B, rez-de-chaussée gauche ;
- un lot n° 264, une cave au sous-sol, bâtiment G ; inaccessible en raison d'un accès sécurisé aux parties communes ;
- un lot n° 406, un séchoir au sous-sol ; inaccessible en raison d'un accès sécurisé aux parties communes.

Le bien à décrire s'inscrit dans une copropriété dotée d'un syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice, la société **COFEGI GESTION**, dont le siège social est situé 52, rue des Carrières à Charenton-le-Pont (94).



Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que les biens seraient actuellement occupés par le débiteur susnommé. Celui-ci n'ayant pas répondu aux précédentes convocations, je me suis donc transportée ce jour en vertu des articles L 142-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Après avoir frappé à la porte, personne ne m'a ouvert. Je fais procéder à l'ouverture forcée des lieux.



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
 Tel. 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:
2427553 BT/MM



En entrant dans le logement, je constate que celui-ci est manifestement occupé.

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.



Entrée

Porte d'entrée : revêtement à l'état d'usage, une poignée de tirage côté extérieur, une poignée également de tirage côté intérieur. Une serrure centrale abîmée lors de l'ouverture de la porte.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : peinture à l'état d'usage, comportant quelques traces de salissure. Un point lumineux à l'état de fonctionnement.

Cuisine

Accès sans porte de séparation.

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

Murs : peinture à l'état d'usage et faïence à l'état d'usage.



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

IB AN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2427553 BT/MM



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

L'équipement de la pièce comprend :

- plusieurs meubles bas et hauts de cuisine ;
- une plaque de cuisson électrique ;
- une entrée et une sortie d'eau ;
- une hotte aspirante ;
- une chaudière de marque SAUNIER DUVAL ;
- un évier simple bac avec robinet mitigeur et égouttoir ;
- un four électrique ;
- un interphone.



Salon séjour

Porte de séparation : double porte de séjour ouvrante avec revêtement à l'état usagé, une poignée double bouton, imposte vitrée à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre double battant, un ouvrant, un dormant, châssis PVC double vitrage, donnant sur une loggia, au sol revêtement en bon état et garde-corps en bon état.



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

Tel. 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:

2427553 BT/MM

Chambre au fond à droite du salon

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre double battant ouvrant, 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

Tel. 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:

2427553 BT/MM

Couloir

Accès avec une porte de séparation, revêtement à l'état d'usage, poignée double béquille à l'état de fonctionnement. Imposte vitrée à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : peinture à l'état usagé et à noter aux murs, papier peint qui se décolle.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- plusieurs placards, portes en bois.

Chambre à gauche

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes et murs : peinture usagé, comportant des traces d'arrachement sur le mur de droite en entrant.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre double battant ouvrant, 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:

2427553 BT/MM

Salle de bains

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, une poignée double béquille à l'état de fonctionnement, un bloc serrure à l'état de fonctionnement.

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

Plafond : peinture hors d'usage, comportant des traces de moisissure.

L'équipement de la pièce comprend :

- un lavabo avec robinet mitigeur, posé sur un meuble bas de salle de bains double porte, surmonté d'un miroir mural et de deux points lumineux ;
- une baignoire avec robinet thermostatique, flexible de douche, douchette, barre de fixation.



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:

2427553 BT/MM



Toilettes

Porte de séparation : revêtement à l'état usagé, comportant une plaque recollée côté extérieur et intérieur et une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : peinture à l'état usagé.

L'équipement de la pièce comprend :

- des WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant.



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:

2427553 BT/MM



Chambre au fond du couloir

Porte de séparation : revêtement usagé, une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

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

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage, quelques trous non rebouchés.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre double battant ouvrant, châssis PVC double vitrage ;
- un placard avec une porte coulissante aménagé avec des étagères intérieures.



2427553

Acte : 530880

COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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
Tel. 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:**2427553 BT/MM**

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré. Je termine mes opérations à 14h40.

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'intègre des 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'Epinay sous Sénart (91).

COÛT :

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

Emoluments (Article L 444-1)	293.56
Transport (Article A.444-48)	7,67
Base T.V.A.	301.23
TVA. 20,00%	60.25
Serrurier	180,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 563.48 €

Acte dressé sur 10 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.24.247.ÉPINAY-SOUS -
Date du repérage : SÉNART. [REDACTED]
Heure d'arrivée : 26/04/2024
Durée du repérage : 12 h 31
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 : 6 rue Serpente (Appt : 240; Cave : 264, Sechoir : 406) Commune : 91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat : G; ESC : 2; RDC, Lot numéro Appt : 240; Cave : 264, Sechoir : 406

Désignation du propriétaire
Désignation du client : Nom et prénom : . Mr [REDACTED] te Adresse : 91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)
Nom et prénom : SDC ENSEMBLE IMMOBILIER LES ANEMONES 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 : [REDACTED]

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 m ² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 67,89 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : 67,89 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Résultat du repérage

Date du repérage : **26/04/2024**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste 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 soi	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	3.02	3.02	
Rez de chaussée - Cuisine	7.7	7.7	
Rez de chaussée - Séjour	17.07	17.07	
Rez de chaussée - Chambre 1	9.78	9.78	
Rez de chaussée - Dégagement	5.48	5.48	
Rez de chaussée - Chambre 2	9.83	9.83	
Rez de chaussée - Salle de bain	3.22	3.22	
Rez de chaussée - Wc	1.18	1.18	
Rez de chaussée - Chambre 3	9.56	9.56	
Rez de chaussée - Dressing	1.05	1.05	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 67,89 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : 67,89 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Fait à **ÉPINAY-SOUS-SÉNART**, le **26/04/2024**

Par : **Mihoubi Ariles**



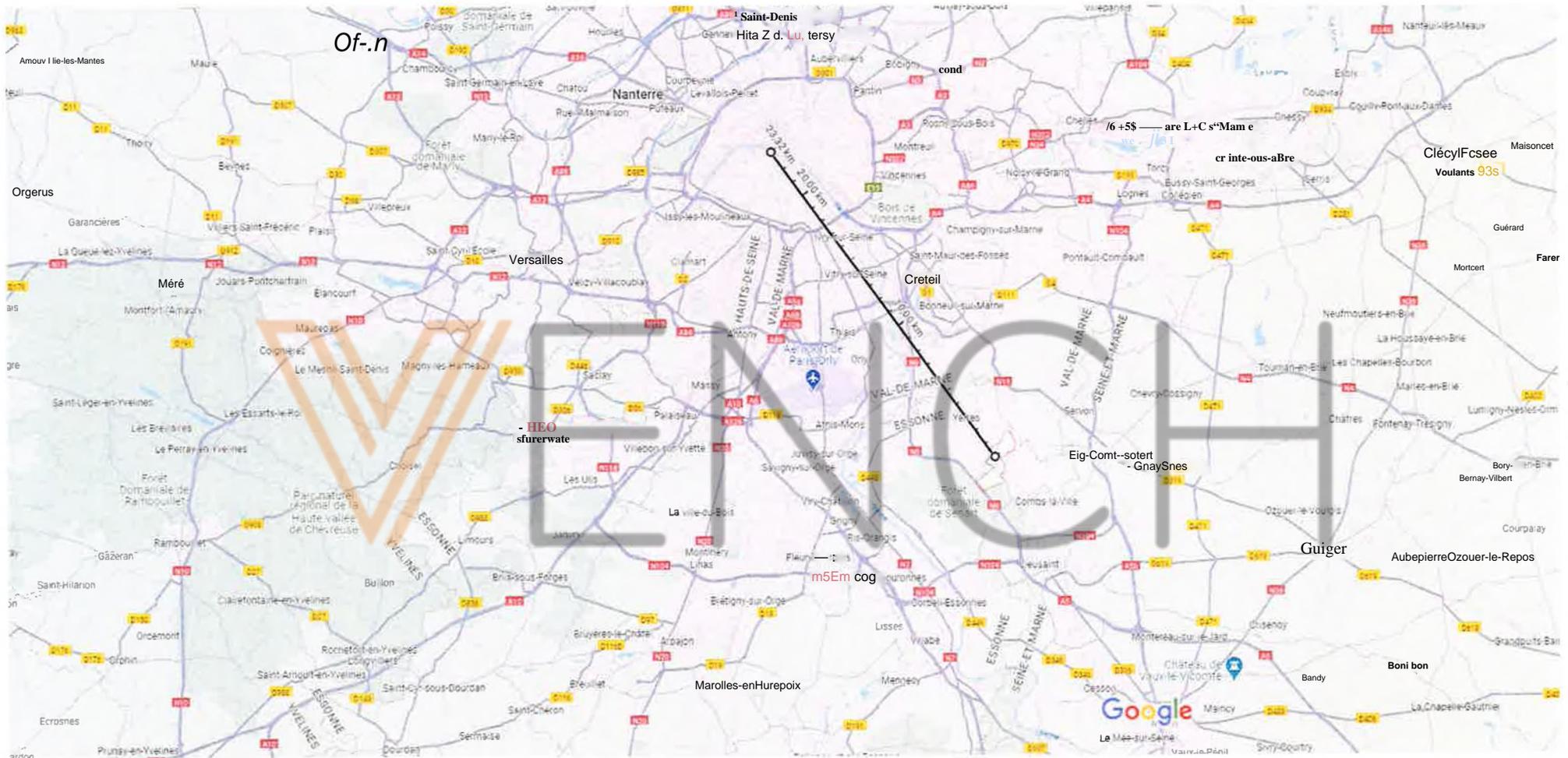
Aucun document n'a été mis en annexe

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

Google Maps Épinay-sous-Sénart



Google Maps Épinay-sous-Sénart



Of.n

Saint-Denis

Hita Z d. Lu, tersy

cond

6 +5\$ — are L+C s°Mam e

cr inte-ous-aBre

Clécy/Fcsee

Voulants 93s

-HEO

sfurerwate

Eig-Comt-sotert

-GnaySnes

Guiger

AubepierreOzouer-le-Repos

Marolles-enHurepoix

Google

Le Mée-sur-Saône

Données cartographiques ©2024 Google 5 km

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