



**Éric MARTINEZ**  
**Manon LONGUEVILLE**

*Commissaires de Justice Associés*

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**3Bis-5 Rue Jean Jaurès**  
**91860 EPINAY-SOUS-SENART**  
**Tél : 01.69.49.65.49**  
**constat@cd-justitia.fr**

**SAS CD JUSTITIA**E.MARTINEZ.  
M.LONGUEVILLE

Huissiers de Justice Associés

Office d'Epinau-Sous-Sénart  
5, rue Jean Jaurès  
91860 EPINAY-SOUS-SENART  
Tél : 01.69.49.65.49  
Fax : 01.69.49.65.40  
accueil@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 6713 472  
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**  
EXPEDITION

## COUT ACTE

EMOLUMENT R444-3	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60

HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE Art 302 bis Y CGI	

TTC	637,63
-----	--------



# PROCES VERBAL DE CONSTAT

## L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT QUATRE FEVRIER

### A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne représentant la SELAS Avocats Associés MIORINI domiciliée 4, rue Feray – Résidence « Le Feray » 91100 CORBEIL ESSONNES.

Et au cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles ou toutes significations à la présente procédure.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, **Éric MARTINEZ**, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,*

### AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES en date du 06 mai 2022.

D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge Commissaire suppléant à la Liquidation Judiciaire de la SCI SNBY en date du 08 janvier 2025.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune d'EVRY COURCOURONNES (91000) 26, boulevard Aguado à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant en présence de :

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Les opérations de description ont débuté à 13H30 heures pour se terminer à 16h15 heures.

## I. DESIGNATION GENERALE :

Sur la commune d'EVRY COURCOURONNES (91000) 26, boulevard Aguado.

### **1. Présentation du bien :**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un immeuble situé 26, boulevard Aguado à EVRY COURCOURONNES (91000), cadastrés section BM 76, lots 01, 02 et 05 du règlement de copropriété lequel a été établi aux termes d'un acte reçu par Maitre LELOUCHE, Notaire à EPINAY SUR ORGE (91) en date du 21 septembre 1993, publié le 19 novembre 1993, volume 1993 P 7077, modifié aux termes d'un acte de Maitre JESTIN, Notaire à EVRY COURCOURONNES (91) le 09 juillet 2007 et publié le 25 septembre 2007, volume 2007 P 7142 avec attestation rectificative du 04 octobre 2007, publiée le 08 octobre 2007, volume 2007 P 8443.

A savoir : **lot 1** : dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une terrasse fermée complétant la salle du lot numéro 2.

Et les 25/1064<sup>emes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot 2** : dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, une salle sur rue aménagée en salle de restaurant

avec bar.

A l'arrière : arrière salle de restaurant, petite réserve, cuisine, escalier d'accès au premier étage à partir de la salle sur rue.

Au premier étage : 2 pièces.

Et les 558/1.064èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 556/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

**Lot 5** : dans le bâtiment C, un droit de jouissance exclusive d'un jardin d'une superficie de 200 m<sup>2</sup> et le bâtiment C d'une superficie de 6 m<sup>2</sup>.

Et les 87/1.064èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété :




## 3. Conditions d'occupation :

Concernant les lots à usage de restauration :

Ces derniers sont en totalité en travaux.

Au fond de la cour à gauche : présence d'un appartement dont la communication a été coupée.

Il n'existe aucune communication avec le restaurant qui est aménagé en appartement et occupé par le propriétaire 

## 4. Situation géographique :

Le bien se trouve dans le vieil EVRY.

Un train part tous les ¾ d'heure à JUVISY SUR ORGE.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :



La zone concernée comprend :

Une partie située en rez-de-chaussée : actuellement en cours de travaux.

Cette zone comprend depuis la voie publique :

**Une terrasse fermée de part en part.**

Cette terrasse doit à terme être détruite et restituée à la Mairie.

**La terrasse** est à ce jour recouverte au sol de carrelage.

Les parois murales sont en bois ou en plâtre peint en mitoyenneté d'avec la salle de restaurant située en rez-de-chaussée.

Le plafond est en toile peinte.

Tout en périphérie de cette terrasse : présence de fenêtres en bois double vitrage.



L'accès au local s'effectue par une porte encadrement bois, intérieur vitré.

De part et d'autre de cette porte d'entrée depuis la voie publique à droite et à gauche protégée dans

un coffrage se trouvent des petits radiateurs.

Une rampe recevant des spots.

Le reste est brut, en travaux.

**Salle principale (située en rez-de-chaussée) :**

Cette salle est également en travaux.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les parois murales sont soit en placo soit en pierre.

Le plafond est en plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en PVC.

Un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Un chauffage réversible en cueillie de plafond lequel n'est pas fonctionnel.

Une porte marron donnant accès sous la cage d'escalier permettant l'accès à l'étage.





Derrière cette porte se trouve un petit local de rangement tenu sur des étais.







**Coin sanitaires (dans la continuité) :**

Sol : carrelage.

Parois murales : carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Dans la première partie :

Une vasque émaillée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un interrupteur.

Un point lumineux.

Une grille d'aération de type VMC.

A droite (sans cloison) : un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un point lumineux.





**Ancien comptoir du restaurant (situé face aux sanitaires) :**

Cette pièce est actuellement en travaux.

Ne demeure dans une paroi murale qu'un tableau de fusibles qui n'est plus en état.



Depuis cette même terrasse, une porte palière permet d'accéder à l'étage lequel a été aménagé.

**Cage d'escalier :**

Les marches, les contremarches, les nez de marche sont bruts.

Les travaux sont inachevés l'escalier ne bénéficiant pas de rampe.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Les coffrages sont toujours visibles.





Etage :

Palier :

Sol : parquet, état neuf.

Parois murales et plafond : plâtre peint, de facture récente.

Ce palier est équipé de :

2 fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par des volets en métal à

l'extérieur.





**1<sup>ère</sup> zone dans un premier renforcement :**

Sol : carrelage.

Parois murales : plâtre peint ou carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une arrivée d'eau.

Une prise électrique.







**Pièce à gauche dans un petit renforcement :**

Cette petite pièce est en travaux.

Sol : carrelage.

Parois murales et plafond : carrelés de manière inachevée.

Absence de porte de communication.

Absence d'électricité.

Le cloisonnement est inachevé.

Seuls sont posés les rails devant recevoir le placo plâtre.

En partie basse : présence de tuyauterie en PVC ou en cuivre.

**Pièce en cours d'aménagement :**

Absence de point lumineux.

Une prise électrique.

Un radiateur posé contre une cloison sans être branché.







Depuis l'extérieur, l'entrée dans le local s'effectue soit par la terrasse du restaurant, soit par une porte en fer vert à droite de cette dernière numérotée 26.

Cette porte permet d'accéder dans **une petite cour commune** avec fond gauche sous une petite marquise, l'appartement occupé par le propriétaire.





**Appartement occupé par le propriétaire** : Il n'existe plus de communication par l'intérieur. La partie arrière du local est aménagée en appartement, et à ainsi fait l'objet d'un changement de destination.

**Pièce principale :**

Sol : parquet, état correct et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

**Cette pièce est équipée de :**

Une porte palière en PVC.

Une fenêtre en PVC oscillo battante, encadrement PVC double vitrage protégée par une grille à l'extérieur.

Un radiateur mural.

Un lustre en plafond.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs dans le coin salle à manger.

Dans le coin salon :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prise télévision.

Un radiateur vertical.

Une porte de communication permet d'accéder dans un **petit local** recevant une chaudière de marque ELM LEBLANC.

Le local est brut.











**Coin cuisine (sans séparation) :**

Sol : carrelage.

La jonction entre le carrelage et le parquet s'effectue par des baguettes de seuil.

Les plinthes sont en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

**Cette cuisine est équipée de :**

Éléments de gauche à droite : four et placards en partie basse.

En partie médiane : une plaque électrique et un plan de travail ainsi qu'une paillasse en inox double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

Le plan de travail en bois se trouve entre la plaque et la vasque.

Au-dessus : une crédence.

Au – dessus de gauche à droite : une hotte aspirante de marque TOP STRONG et ensuite 5 placards muraux.

Une prise électrique dans la crédence.

En extrémité de pièce : une fenêtre oscillo battante, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par un volet en bois.

A gauche de cette fenêtre devant le demi-mur de cloison d'avec la pièce faisant office de salle à manger : un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur.



**Chambre (face à la porte d'entrée) :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

**Cette pièce est équipée de :**

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage, oscillo battante protégée par une grille

en fer à l'extérieur.



**Petit renforcement (situé face à la salle d'eau) :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : toile peinte.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce reçoit :

Un petit espace sous une planche de bois permettant de recevoir une machine à laver.

L'évacuation est prévue.

A droite : un petit meuble recevant un placard pourvu de 2 portes.

Une prise électrique.

Un point lumineux.



**Salle d'eau :**

Sol : carrelage.

Parois murales : carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Un miroir (à gauche).

Un cabinet d'aisance dans un renforcement équipé d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une cabine de douche alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur fermant par une porte vitrée en accordéon.

Un radiateur sèche-serviette face au bac de douche.

A droite face au cabinet d'aisance : un meuble vasque recevant un mitigeur.

En partie basse : 2 petites portes.

En partie haute : 1 armoire à pharmacie.

2 points lumineux en plafond.

Une prise électrique.





L'accès à la zone jardin située en partie arrière, au fond de l'allée n'est pas accessible ce jour.  
[REDACTED] m'indique que ce jardin est collectif.







### III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.  
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT  
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 32 pages.

**Éric MARTINEZ**

*Commissaire de justice*

