

# EXPEDITION



# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
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@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

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

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**29577 BT/RL**

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

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

## A LA REOUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES JARDINS DE COURCELLES 91190 GIF SUR [REDACTED]** représenté par son syndic en exercice, le cabinet EGIM, ayant son siège social au 7 rue Mariotte 75017 PARIS.

représenté pour les présentes par :

- **Maître Thierry-Xavier FLOQUET**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 4 boulevard de l'Europe, Immeuble AZUR, 91000 EVRY-COURCOURONNES,
- **Maître Nicolas GUERRIER**, Avocat au Barreau de PARIS, domicilié 57 rue de Passy 75016 PARIS ;

## LESQUELS M'EXPOSENT :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur [REDACTED] en vertu de jugements rendus par le Tribunal de proximité de PALAISEAU les 3 mars 2020 et 14 décembre 2021, ainsi qu'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES le 7 septembre 2023, précédemment signifiés et aujourd'hui définitifs ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la partie débitrice susnommée et situé résidence LES JARDINS DE COURCELLES, 171 avenue du Général Leclerc 91190 Gif-Sur-[REDACTED] ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

## DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

**Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL CO.JUSTICE, titulaire d'un office de commissaire**





Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 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@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**29577 BT/RL**

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

Certifie m'être présenté ce jour à 10 h 15 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Nicolas CONORD, serrurier ;
- Rudy LEGROS, témoin ;
- Jannai LAMOLY, témoin ;
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, Cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.

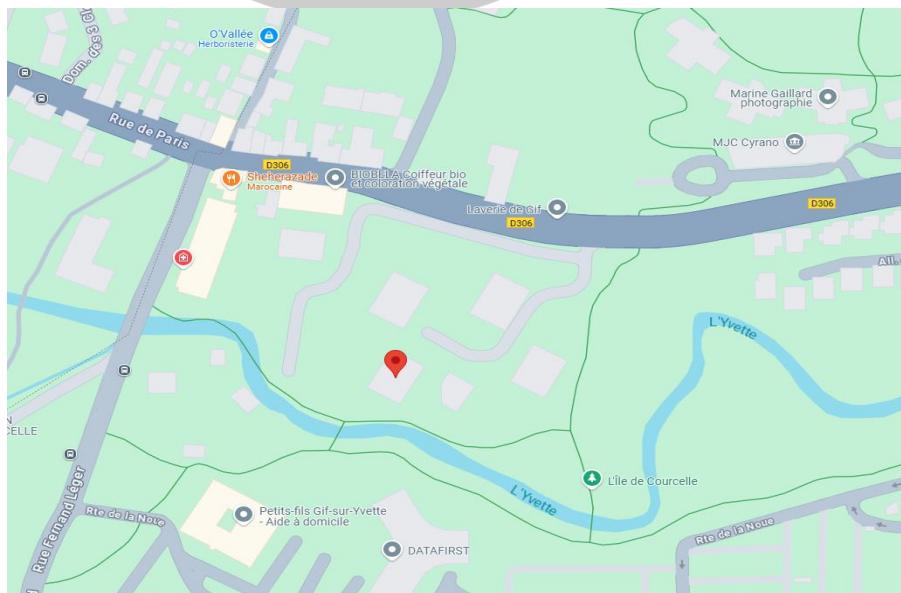
## DESCRIPTION

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de type F3 situé dans le bâtiment A, au premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur ;
- une cave portant le n° 7 située dans le bâtiment A, en rez-de-chaussée ;
- un emplacement de parking sous dalle portant le n° 23.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC RESIDENCE LES JARDINS DE COURCELLES, représenté par son syndic en exercice, le cabinet ETUDE ET GESTION IMMOBILIÈRE « EGIM », domicilié 7 rue Mariotte 75017 PARIS.

\_\_\_\_\_ dispose de voies de circulation, d'espaces verts et d'une loge de gardien.



*[Handwritten signature]*



# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**29577 BT/RL**

Les lieux apparaissent occupés par la partie saisie, laquelle n'a pas déferé à nos précédentes convocations et relances.

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée des lieux et constate que le logement est garni, voire encombré de multiples ouvrages littéraires encombrant les lieux et ne permettant pas des descriptions exhaustives.

Personne n'est présent durant les descriptions.



Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 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@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**29577 BT/RL**

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur 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'accès : châssis bois, équipée d'une poignée à boule et d'un verrou indépendant. L'ensemble est ancien mais reste à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : totalement masqué par les livres.

Murs : papier peint visible usagé et sale.

Plafond : peinture à l'état sage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.



*[Handwritten signature or mark]*



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**29577 BT/RL**



### Couloir :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille et peinture usagée.

Sol : moquette visible tachée et sale.

Murs : papier peint ancien, mais reste en état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en placofonnier avec douille et ampoule.

Le couloir desservant la chambre comporte un placard mural avec deux portes type KAZED, aménagé à usage de dressing.

### Séjour :

Porte d'accès : châssis bois, deux pans, équipée d'un oculus pour chacun des pans, poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage. Une baie vitrée est brisée.

Sol : moquette visible apparaissant usagée, élimée.

Murs : papier peint à l'état d'usage. Un convecteur électrique mural.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte une baie vitrée, châssis bois double vitrage, coulissante desservant le balcon privatif.

*[Handwritten signature or mark]*



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**29577 BT/RL**



**Balcon :**

Sol : carrelage usagé et noirci.

Garde-corps béton et structure métallique, l'ensemble est très usagé.

**Bureau :**

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : moquette visible apparaissant usagée et sale.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, un pan dormant et deux pans ouvrants, inaccessible, apparaissant sécurisée par un volet roulant ;
- une porte d'accès permettant l'accès depuis le couloir.

*[Handwritten signature or mark]*



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**29577 BT/RL**



### Chambre :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : moquette visible apparaissant souillée et sale.

Murs : papier peint décollé et déchiré. Le papier peint est crasseux au niveau de la tête de lit.

Plafond : peinture usagée.

[REDACTED] importe une baie vitrée inaccessible, sécurisée par un volet roulant mécanique.

### Salle de bain :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : invisible compte tenu de l'encombrement.

Murs : peinture et pans carrelés apparaissant à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- un sèche-serviettes mural ;
- un meuble de salle de bain intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, l'ensemble est souillé et sale ;

[Handwritten signature or mark]



Anciennement HDJ91 huissier de justice  
 Nicolas BADUFLÉ  
 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@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**29577 BT/RL**

- une baignoire avec tablier carrelé ; la vasque est crasseuse, robinetterie type mitigeur et flexible de douche ;
- un bloc néon mural.



### Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse et sale.

Sol : carrelage souillé.

[REDACTED] carrelés puis peinture murale à l'état d'usage. Une bouche d'aération murale.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- un lave-mains mural avec robinetterie type mitigeur souillée ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, la vasque est souillée et semble obstruée.

### Cuisine :

L'accès à la pièce est totalement obstrué par des piles et colonnes de livres.

Depuis l'entrée, je distingue les éléments suivants.

[REDACTED]



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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**29577 BT/RL**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse.

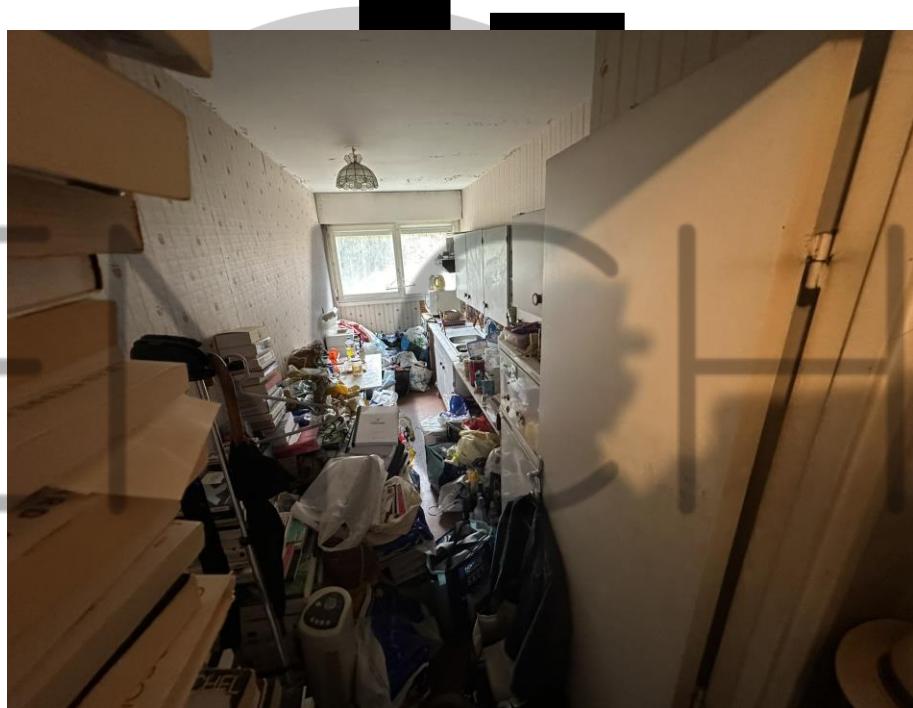
Sol : carrelage ancien. La partie visible apparaît néanmoins à l'état d'usage.

Murs : papier peint ancien.

Plafond : peinture tachée et cloquée.

La pièce comporte :

- un meuble de cuisine en bois mélaminé, intégrant une double vasque et paillasse ; le plan comporte une plaque de cuisson surplombée par une hotte électrique murale ;
- une baie vitrée semble, deux pans ouvrants, châssis bois ; la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique



### Cave n° 7 :

Les caves sont situées en rez-de-chaussée du bâtiment.

Porte d'accès privative : châssis bois.

Le lot privatif est fermé, celui-ci ne sera pas visité.

*[Handwritten signature/initials]*



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

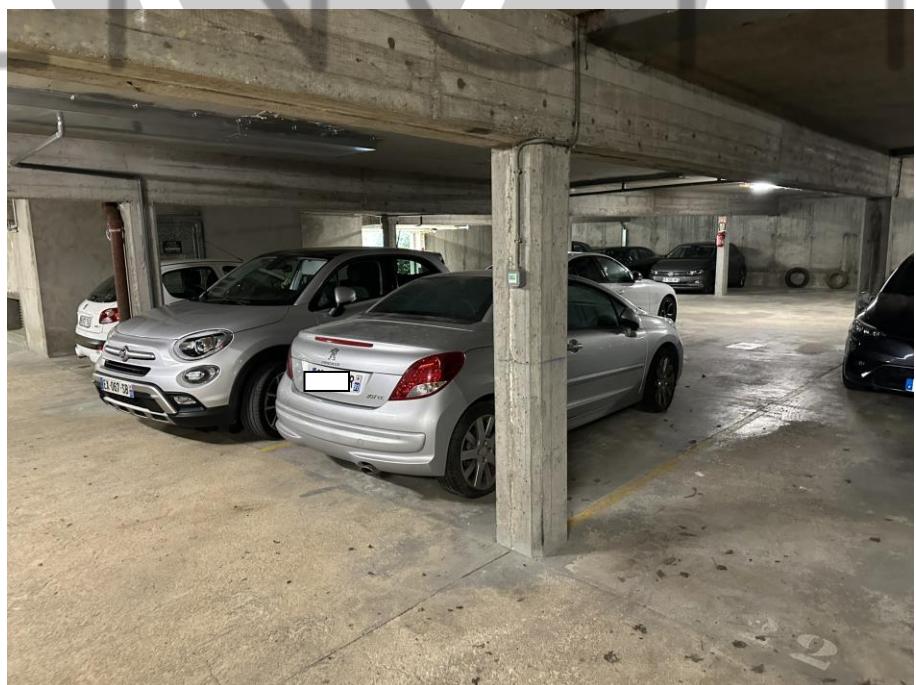
**29577 BT/RL**



### **Emplacement de parking :**

Les emplacements de stationnement sont accessibles par une porte ouvrante coulissante, entrée et sortie.

Les places privatives sont ouvertes et dénuées de système de sécurité.



*[Handwritten signature or mark]*

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir refermé les lieux.

Je termine mes opérations à 11 h 15.

**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 décris, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Gif-Sur [REDACTED] (91)**

**COUT :**  
Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Vacations	75,15
	<hr/>
Base T.V.A.	305,91
T.V.A. 20,00%	61,18
Serrurier	180,00
Témoins	22,00
	<hr/>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>569,09 €</b>

Soit cinq cent soixante-neuf euros et neuf centimes

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

**Ronan LECOMTE**  
Commissaire de justice associé





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.24.644.GIF SUR [REDACTED]

Date du repérage : 05/11/2024

Heure d'arrivée : 10 h 40

Durée du repérage : 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 : ..... **171 avenue du Général Leclerc (Appt : 5; Cave : 89; Pk : 187)**

Commune : ..... **91190 GIF SUR** [REDACTED]  
Section cadastrale CA, Parcelle(s) n° 61

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**bât A 1er étage, Lot numéro Appt : 5;  
Cave : 89; Pk : 187**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. **Mr [REDACTED] Jean François**

Adresse : ..... **171 avenue du Général Leclerc  
91190 GIF SUR** [REDACTED]

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

Nom et prénom : **SDC LES JARDINS DE COURCELLES**

Adresse : ..... **171 avenue du Général Leclerc  
91190 GIF SUR** [REDACTED]

### 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 m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 62,46 m<sup>2</sup> (soixante-deux mètres carrés quarante-six)**

**Surface au sol totale : 62,46 m<sup>2</sup> (soixante-deux mètres carrés quarante-six)**

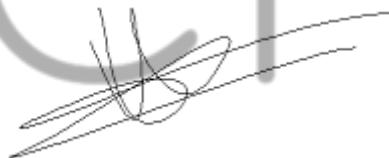
**Résultat du repérage**Date du repérage : **05/11/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**

Liste des pièces non visitées :

**Sous-Sol - Cave (Absence de clef)**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**

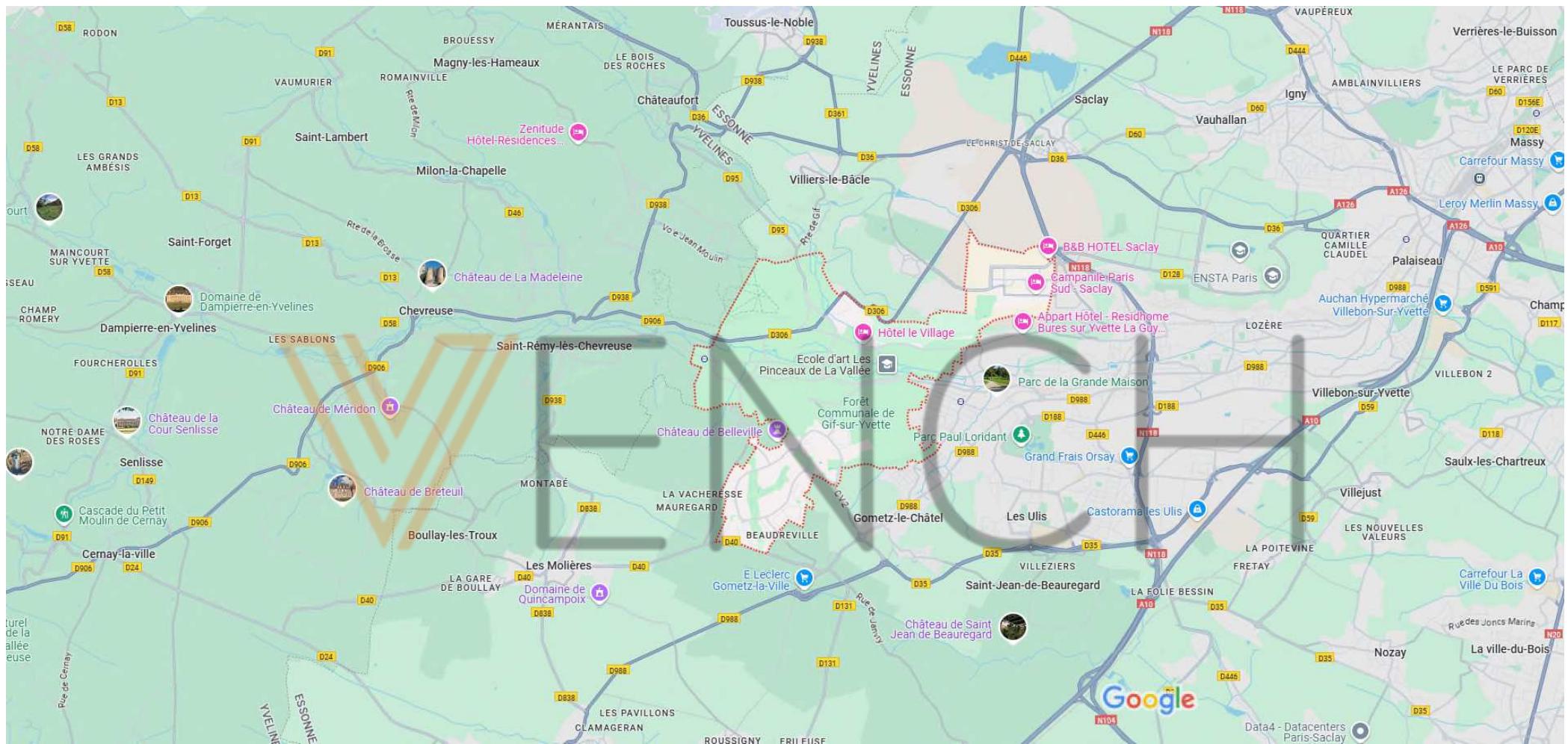
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

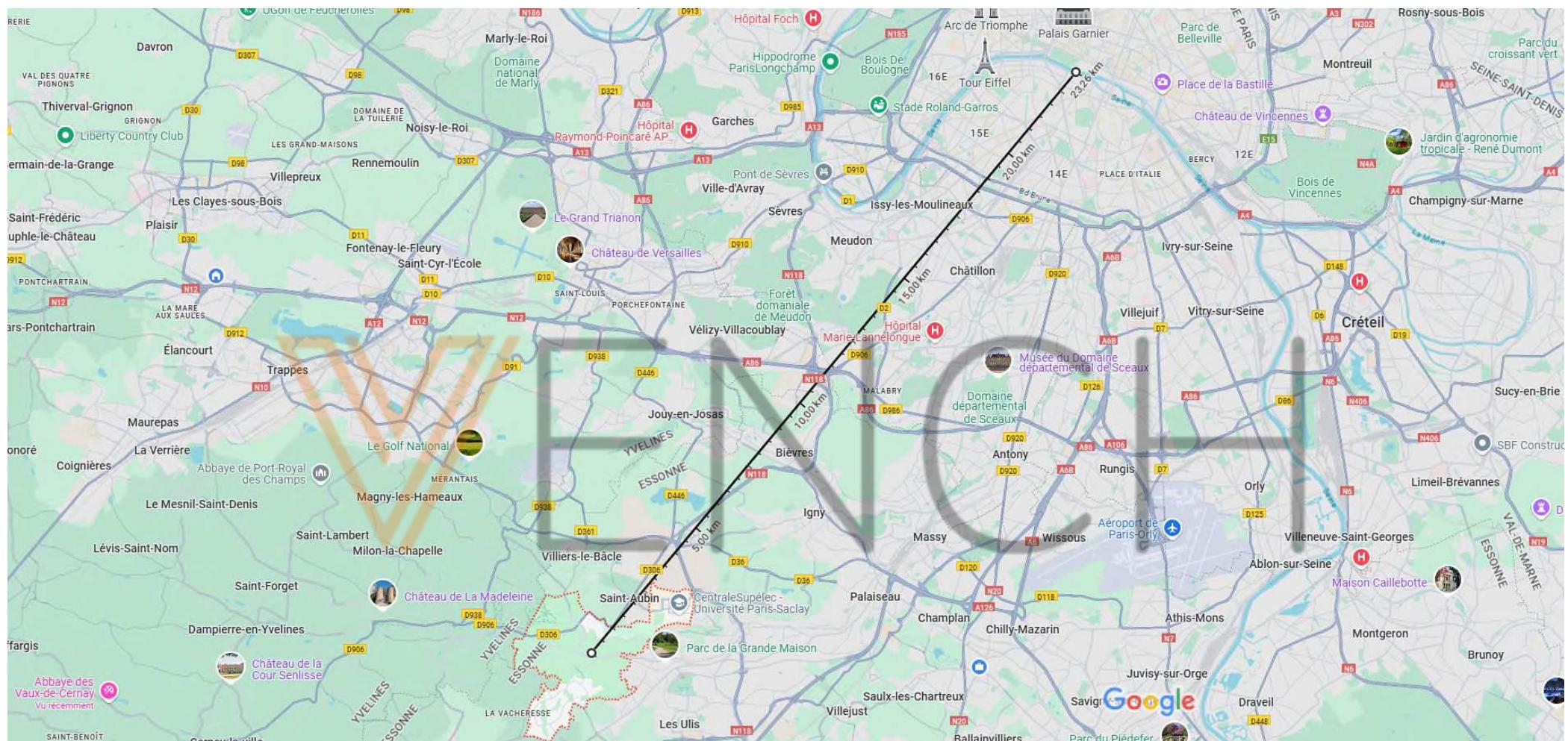
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	4.66	4.66	
1er étage - Séjour	17.74	17.74	
1er étage - Bureau	7.98	7.98	
1er étage - Cuisine	9.5	9.5	
1er étage - Couloir	7.22	7.22	
1er étage - Chambre	11.75	11.75	
1er étage - Wc	1.48	1.48	
1er étage - Salle de bain	2.13	2.13	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 62,46 m<sup>2</sup> (soixante-deux mètres carrés quarante-six)**  
**Surface au sol totale : 62,46 m<sup>2</sup> (soixante-deux mètres carrés quarante-six)**Fait à **GIF SUR [REDACTED]** le **05/11/2024**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 **Gif-sur-Yvette (commune)**, comparée avec **France**

## SYNTHESE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

### Population et ménages

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Population	22 352	67 408 052
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	1 926,9	106,5
Superficie (km <sup>2</sup> )	11,6	632 702,3
Nombre de ménages	10 117	30 528 367

### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Variation de population (%)	1,0	0,3
- due au solde naturel (%)	0,3	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	0,7	0,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

### Logement

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Nombre de logements	11 257	37 155 918
Part des résidences principales (%)	89,9	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	3,1	9,7
Part des logements vacants (%)	7,0	8,1

### Naissances - Décès

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Naissances domiciliées	208	724 777
Décès domiciliés	142	673 048

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Source : Insee, État civil - 2022

### Emploi - Chômage

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Emploi total au lieu de travail	10 817	27 368 147
dont part des emplois salariés (%)	90,4	86,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	70,4	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,2	12,1

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

### Revenus

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Nombre de ménages fiscaux	8 514	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	34 730	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	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	Gif-sur-Yvette	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	453	2 379 060
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	8,2	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	76,4	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	15,5	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

### Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Gif-sur-Yvette	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	12 906	26 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	1,1	12,4
Part de la construction (%)	0,4	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	41,3	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	57,2	31,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022