



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:
2430963 BT/MM

EXPEDITION

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-CINQ
 ET LE VINGT-QUATRE AVRIL

À LA REQUÊTE DE :

[REDACTED] 91310 LINAS représenté par la [REDACTED]
 [REDACTED] administrateurs judiciaires, prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est [REDACTED] en qualité d'administrateurs provisoires.

Ayant pour avocat constitué : **Maître Frédéric SAME**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY ;

Pour avocat plaidant : **Maître Serge PELLETIER**, Avocat au Barreau de Paris, domicilié 17, rue Dumont d'Urville 75116 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que le syndicat requérant est créancier de [REDACTED]
 [REDACTED] en vertu d'un jugement rendu par défaut par le Tribunal de proximité de Longjumeau en date du 12 décembre 2019, précédemment signifié aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 16, rue Montvinet à LINAS, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description ;



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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice associée au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9, boulevard de Bretagne », soussignée

Certifie m'être présentée ce jour à 12H00 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier ;
- Monsieur Julien GENTY, témoin ;
- Monsieur Frédéric TRIMBOUR, témoin ;
- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;

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

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un lot n°9, bâtiment B, premier étage, un studio ; situé au premier bâtiment en retour droite en entrant dans la cour, première porte à droite au premier étage ;
- un lot n°24, un parking ;
- un lot n°27, un parking.

Le bien s'inscrit dans une copropriété dotée d'un syndicat des copropriétaires sis 16, rue Montvinet 91310 LINAS, représenté par la [redacted] prise en les personnes de maître Franck MICHEL et maître Nicolas DESHAYES, en qualité d'administrateurs provisoires domiciliés à EVRY, immeuble LE MAZIERE, rue René Cassin, désignés par ordonnance rendue le 18 août 2017 par le Président du tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes et dont la mission était prorogée par les ordonnances rendues par le tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes le 19 octobre 2018, 29 août 2019, 21 août 2020, 20 août 2021, 29 août 2022, 16 août 2023 et 26 septembre 2024, et pour une durée d'un an à compter du 18 août 2024.

Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que le bien est actuellement occupé par le débiteur susnommé.

Après être entrée par ouverture forcée, je constate que les lieux sont manifestement occupés.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Arilès MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des



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

REFS A RAPPELER:

2430963 BT/MM

surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.



PIÈCE PRINCIPALE

Porte palière : châssis bois avec poignée double bécuelle. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

L'accès à la pièce principale se fait par un petit escalier dont les marches sont à l'état d'usage. Les parois sont lambrisées.

Sol : parquet, revêtement très usagé, avec des lignes de foulées et d'usure conséquentes.

Murs : pans lambrisés ou peinture usagée et marquée par des traces d'humidité en partie inférieure à différents endroits.

Plafond mansardé et lambrissé, avec spots intégrés.

La pièce comporte :

- un placard mural, deux pans coulissants, à usage de rangement, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- un espace de cuisine comportant un plan avec évier, une vasque et paillasse, robinetterie type mitigeur, ainsi qu'un orifice pour la pose d'une plaque de cuisson surplombé par une hotte murale ; le reste des meubles muraux est à l'état d'usage ;
- deux fenêtres, châssis aspect bois double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, sécurisées par des volets pliants métalliques ;



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:

2430963 BT/MM

- une mezzanine à usage de couchage, lambrissée, à laquelle on accède par une échelle de meunier amovible.





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

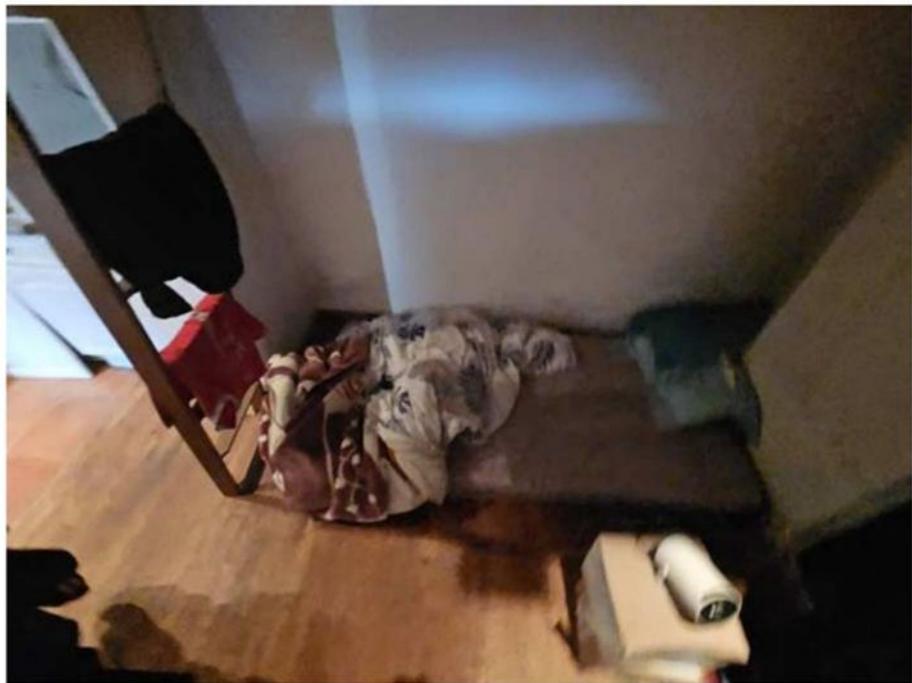
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFÉRENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

SALLE D'EAU

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : carrelage à l'état d'usage.

Plafond mansardé avec peinture hors d'usage présentant des traces d'humidité. À droite un coffrage a été posé avec faux-plafond équipé de spots.

La pièce comporte :

- une cabine de douche avec pare-douche ouvrant et bac de douche, la robinetterie murale type mélangeur est à l'état d'usage ;
- des W.C. à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, surplombé d'un bloc miroir à usage de rangement avec spots intégrés ;
- un sèche-serviettes mural.



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

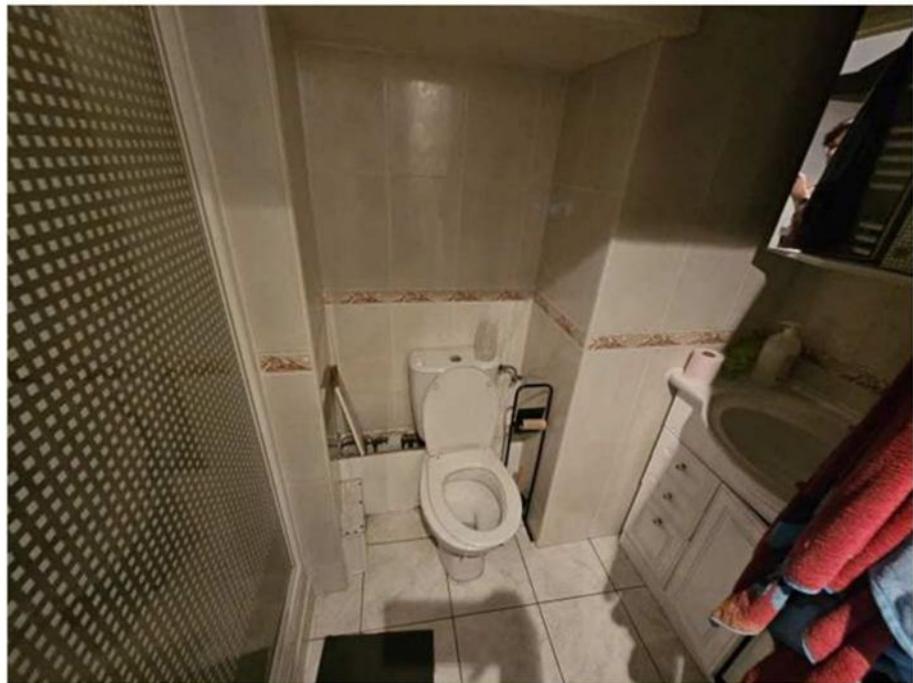
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFÉRENCES A RAPPELER:

2430963 BT/MM

PLACE DE STATIONNEMENT 24

La place est ouverte à l'arrière du site et dénuée de tout système de sécurité.

Le lot est jonché de différents encombrants.

BOX 27

Box disposant d'une porte métallique coulissante.

Sol, murs et plafond à l'état brut, à l'état d'usage compte tenu de la destination des lieux.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2430963

Acte : 568531

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:

2430963 BT/MM

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux. Je termine mes opérations à 12h30.

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 de Linas (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
Base T.V.A.	230.76
T.V.A. 20,00%	46.15
Serrurier	180,00
Témoins	22,00
TOTAL T.T.C.	478.91 €

Acte dressé sur 7 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Commissaire de justice associée





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :

Date du repérage : 24/04/2025

Heure d'arrivée : 12 h 09

Durée du repérage : 02 h 20

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 : **16 rue Montvinet (Studio : 9; Pk : 24 et 27)**

Commune : **91310 LINAS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° **18 et 19**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Batiment B Etage 1, Lot numéro Studio : 9; Pk : 24 et 27

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :

..... :

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

Nom et prénom : **SDC IMMEUBLE 16 RUE MONTVINET**

Adresse : **16 RUE MONTVINET
91310 LINAS**

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 FRANCE IARD S.A**

Numéro de police et date de validité : **10592956604 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)
Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)**

Résultat du repérageDate du repérage : **24/04/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant 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 - Séjour	12.93	12.93	
1er étage - Salle d'eau	2.55	2.55	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)**
Surface au sol totale : 15,48 m² (quinze mètres carrés quarante-huit)Fait à **LINAS**, le **24/04/2025**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

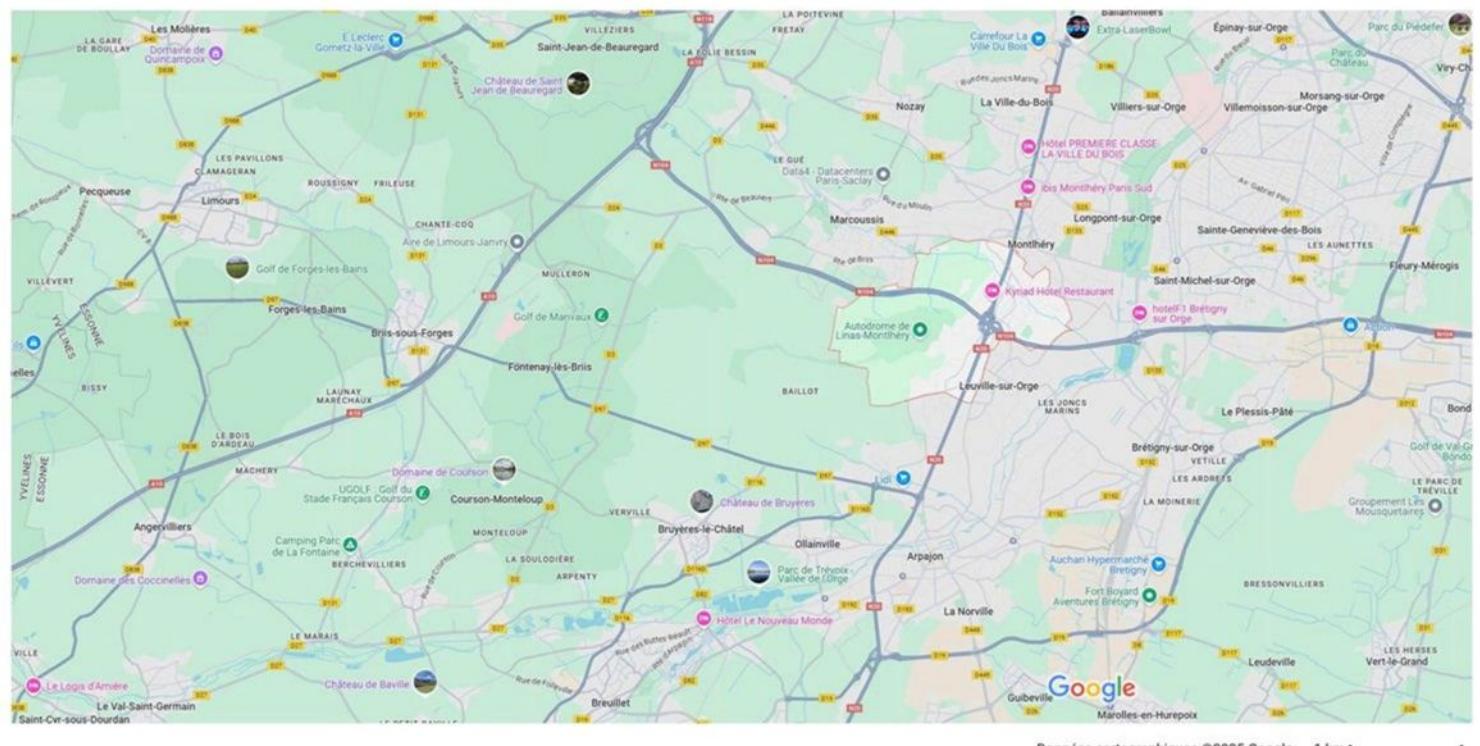
Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

28/04/2025 15:50

Linas - Google Maps

Google Maps

Linas



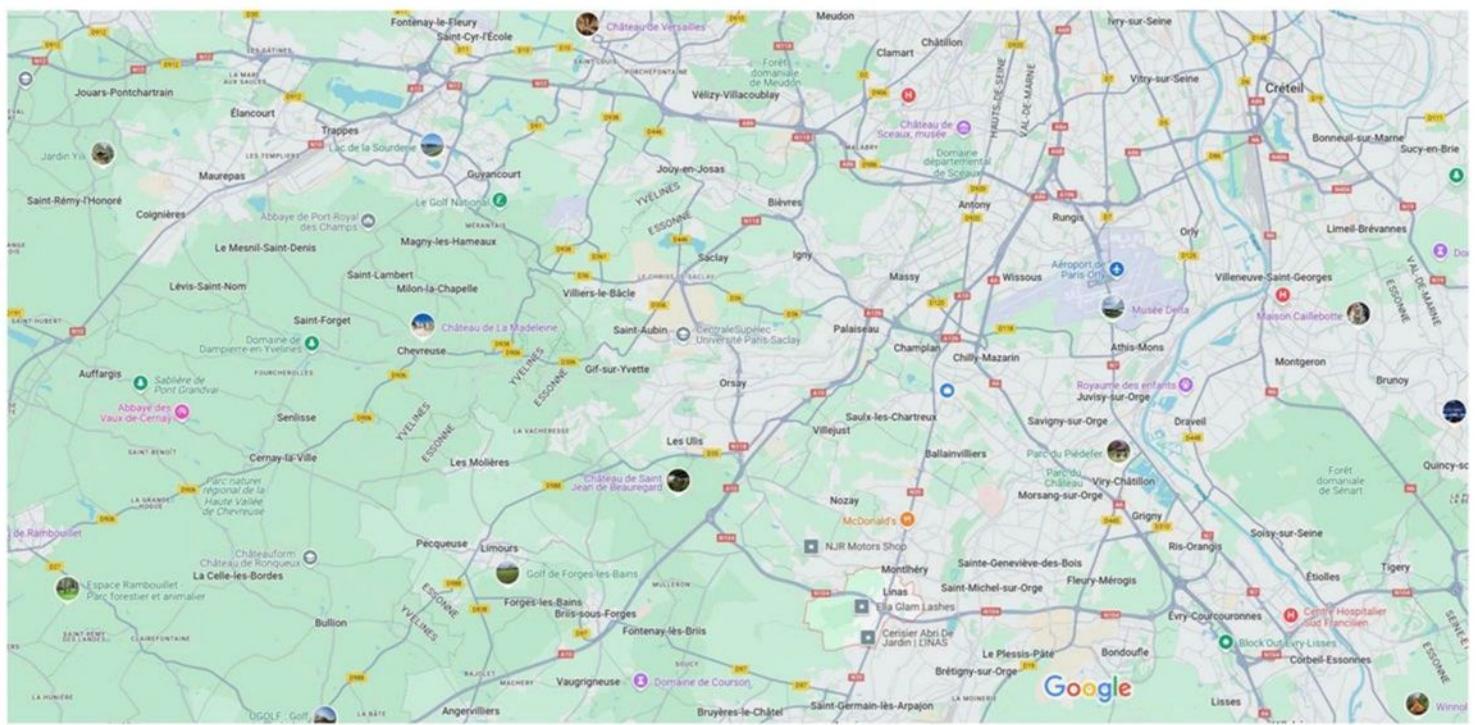
https://www.google.fr/maps/place/91310+Linas/@48.6191175,2.2026887,13z/data=!4m6!3m5!1s0x47e5d750b11589ad:0x40b82c3688b4500!8m2!3d48.631625!4d2.267328!1s%2Fm%2F03mgv57?entry=ttu&g_ep=... 1/4

28/04/2025 15:50

Linas - Google Maps

Google Maps

Linas



Données cartographiques ©2025 Google

2 km

Statistiques locales

Zone d'étude **Linas (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHESE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Linas	France
Population	7 032	67 408 052
Densité de population (hab/km ²)	936,4	106,5
Superficie (km ²)	7,5	632 702,3
<u>Nombre de ménages</u>	2 789	30 528 367

1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 **2021**

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

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Linas	France
<u>Variation de population (%)</u>	0,4	0,3
- due au solde naturel (%)	0,9	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,5	0,1

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2010 2010-2015 **2015-2021**

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

Logement

Indicateurs	Linas	France
<u>Nombre de logements</u>	3 017	37 155 918
<u>Part des résidences principales (%)</u>	92,4	82,2
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	1,1	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	6,4	8,1

1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 **2021**

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

Naissances - Décès

Indicateurs	Linas	France
<u>Naissances domiciliées</u>	149	676 643
<u>Décès domiciliés</u>	36	637 067

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 **2023**

Source : Insee, État civil - 2023

Emploi - Chômage

Indicateurs	Linas	France
Emploi total au lieu de travail	1 462	27 368 147