



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Associés de justice associés
Johanna MORAND
Associée 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:

2531866 CP/MM

EXPEDITION



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 DU :

JOIE 142 à 148 Route de Longpont 91700 **SAINTE GENEVIEVE DES BOIS** représenté par son **syndic en exercice**, la [REDACTED] [REDACTED] Société par actions simplifiée au capital de 150 000,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de **EVRY-COURCOURONNES** sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 16, place Jacques Brel 91130 RIS-ORANGIS.

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en vertu d'un jugement rendu par le tribunal de proximité de Longjumeau, le 25 juillet 2024, précédemment signifié, aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 2, rue Mozart à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS, il entend faire procéder à un procès-verbal de description ;

C'est pourquoi,

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

**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:**2531866 CP/MM**

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 présenté ce jour à 12 heures 35 minutes à l'adresse des lieux 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°214 dans le bâtiment G, premier étage, un appartement de quatre pièces principales ;
- un lot n°230 au sous-sol du bâtiment G, une cave n°8 ;
- un lot n°399, un parking n°105.

Il résulte des précédentes diligences précédemment effectuées que le bien serait actuellement inoccupé.

Le bien à décrire s'inscrit dans une copropriété dotée d'un [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Joie, sise 142 à 148, route de Longpont 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS, représenté par son syndic en exercice, la [REDACTED] [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Sur place, après avoir frappé à la porte, personne ne m'a ouvert, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée des lieux.

Des voisins, ainsi déclarés, et rencontrés dans le couloir de la résidence m'indiquent que les lieux sont inhabités, et qu'ils n'ont pas bougé depuis le décès des occupants.

Après être entré, je constate que les lieux sont meublés mais manifestement inoccupés.

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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM



Entrée

Porte de séparation : revêtement bon état, une poignée de tirage côté extérieur, une poignée simple béquille côté intérieur.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : peinture usagée.

Murs : papier peint fortement usagé et défraîchi.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comporte :

- plusieurs placards muraux aménagés avec étagères et penderie ;
- un miroir 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



REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM

Cuisine

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

Sol : linoléum à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état usagé, décollé par endroits.

Plafond : peinture usagée et jaunie.

Faïence à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- un évier double bac avec robinet mitigeur, égouttoir ;
- une fenêtre simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage ;
- une porte-fenêtre châssis PVC, double vitrage ;
- une entrée et une sortie d'eau ;
- une hotte aspirante ;
- une chaudière de marque SAUNIER DUVAL.



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:

2531866 CP/MM



Salon - séjour

Double porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, imposte vitrée à l'état d'usage.

Sol : une moquette en mauvais état, complètement défraîchie.

Plinthes : peinture usagée.

Murs : papier peint également usagé.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- deux fenêtres cinq battants, 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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM



Salle d'eau

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

Sol : moquette fortement usagée, sale.

Murs : papier peint à l'état d'usage, faïence à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- un lavabo avec robinet mélangeur posé sur un meuble bas de salle de bains, surmonté d'un miroir 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

REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM

- une douche, double vitre de douche avec robinet mélangeur, flexible de douche et douchette.



Toilettes

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

Sol : linoléum à l'état d'usage.

Plinthes : faïence à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal, lunette et abattant.
L'ensemble est particulièrement sale.



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:

2531866 CP/MM



Placard au fond du couloir gauche

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état usagé.





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:

2531866 CP/MM

Chambre au fond

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

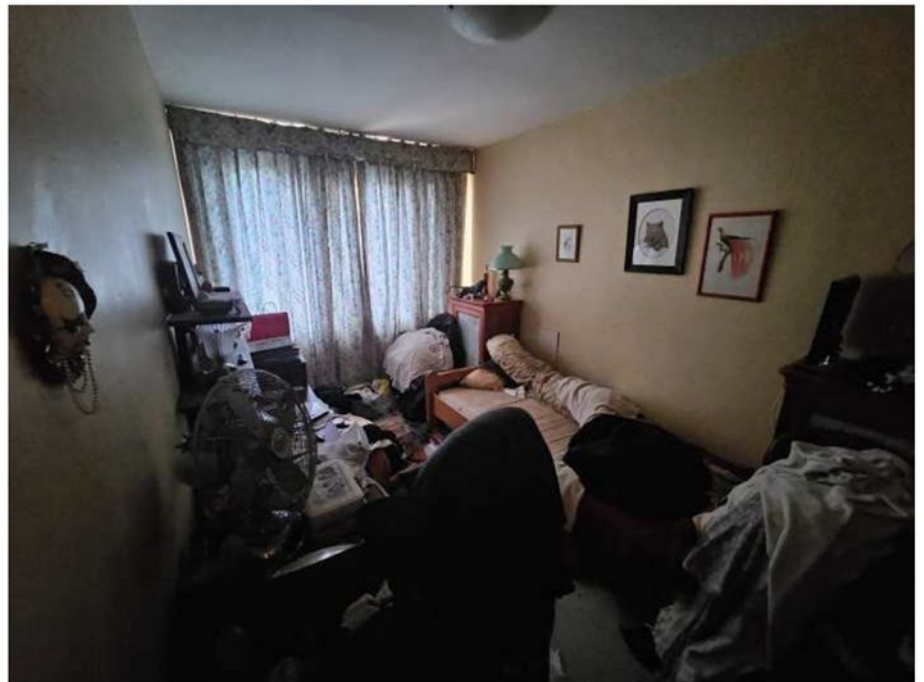
Sol : moquette fortement usagée, sale.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture écaillée.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre cinq battants, deux ouvrants, trois dormants, châssis PVC, double vitrage.



Chambre à droite

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

Sol : moquette usagée, sale.

Plinthes : peinture à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- un lot de fenêtres, 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@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM



Cave et parking

En l'absence d'accès, les lieux ne seront pas visités.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux . Je termine mes opérations à 13h55.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2531866

Acte : 568228

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

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 Sainte Geneviève des Bois (91).

REFERENCES A RAPPELER:

2531866 CP/MM

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	221.36
Vacation	75.15
Transport (Article A.444-48)	9.40
Base T.V.A.	305.91
T.V.A. 20,00%	61.18
Serrurier	180.00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 569.09 €

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.25.352.STE GENEVIEVE DES
Date du repérage : BOIS. [REDACTED]
Heure d'arrivée : 24/04/2025
Durée du repérage : 12 h 42
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 :**2 rue Mozart (Appt : 1212; cave 1228; Pk : 1365)**

Commune :**91700 STE GENEVIEVE DES BOIS
Section cadastrale BK, Parcelle(s) n° 11**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Batiment G etage 1, Lot numéro Appt : 1212; cave 1228; Pk : 1365

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr [REDACTED]**

Adresse :**20 Résidence Germinal
91700 STE GENEVIEVE DES BOIS**

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

Nom et prénom : **SDC RESIDENCE CLAIRE JOIE**

Adresse :**142 à 148 Route de Longpont
91700 STE GENEVIEVE DES BOIS**

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 : 72,72 m² (soixante-douze mètres carrés soixante-douze)

Surface au sol totale : 72,72 m² (soixante-douze mètres carrés soixante-douze)

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 :
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	7.12	7.12	
1er étage - Séjour	25.42	25.42	
1er étage - Cuisine	9.43	9.43	
1er étage - Dégagement	2.07	2.07	
1er étage - Chambre 1	9.03	9.03	
1er étage - Chambre 2	11.71	11.71	
1er étage - Salle de bain	4.12	4.12	
1er étage - Wc	1.46	1.46	
1er étage - Dressing	2.36	2.36	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 72,72 m² (soixante-douze mètres carrés soixante-douze)****Surface au sol totale : 72,72 m² (soixante-douze mètres carrés soixante-douze)**Fait à **STE GENEVIEVE DES BOIS**, 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.





Zone d'étude **Sainte-Geneviève-des-Bois (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Sainte-Geneviève-des-Bois	France
Population	35 846	67 408 052
Densité de population (hab/km ²)	3 866,9	106,5
Superficie (km ²)	9,3	632 702,3
<u>Nombre de ménages</u>	14 926	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	Sainte-Geneviève-des-Bois	France
<u>Variation de population (%)</u>	0,0	0,3
<u>- due au solde naturel (%)</u>	0,7	0,2
<u>- due au solde entrées/sorties (%)</u>	- 0,7	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	Sainte-Geneviève-des-Bois	France
<u>Nombre de logements</u>	15 491	37 155 918
<u>Part des résidences principales (%)</u>	96,4	82,2
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	0,9	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	2,7	8,1

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

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

Naissances - Décès

Indicateurs	Sainte-Geneviève-des-Bois	France
<u>Naissances domiciliées</u>	468	676 643
<u>Décès domiciliés</u>	286	637 067

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

Source : Insee, État civil - 2023

Emploi - Chômage