



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:

2533739 CP/MM

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE HUIT SEPTEMBRE

A LA REQUETE DU :

■■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■
■■■■■ **32B/36B Avenue de la Cour de France**
91260 JUVISY SUR ORGE représenté par son Syndic en exercice
la **S.A.S ABP**, immatriculée au RCS N° ■■■■■ dont le siège est
■■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ agissant poursuites et
diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège,

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

LEQUEL M'EXPOSE :

Le syndicat requérant est créancier de Monsieur ■■■■■
■■■■■ en vertu d'un jugement rendu par le tribunal de
proximité de Juvisy sur Orge en date du 7 avril 2021 et d'un
jugement rectificatif rendu par le Tribunal de proximité de Juvisy-
sur-Orge le 7 juillet 2021, et un jugement rendu par le tribunal de
proximité de Juvisy sur Orge en date du 24 juillet 2024,
précédemment signifiés et désormais définitifs.

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien
appartenant au débiteur susnommé et situé 36, avenue de la Cour de
France à JUVISY-SUR-ORGE (91260), il entend faire procéder à un
procès-verbal de description.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

**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 l'adresse des lieux susvisés, où là
étant en présence de :

- Monsieur Nicolas CONORD, serrurier ;



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:

2533739 CP/MM

- Madame Justine DRINCIC, témoin ;
- Monsieur Rudy LEGROS, témoin ;
- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;

A 8 heures 35 minutes, j'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un lot n°19, appartement A205 au deuxième étage du bâtiment A, face gauche ascenseur.
- Un lot n° 183, un emplacement de stationnement, n° 79 au premier sous-sol.



Le bien s'inscrit dans une copropriété dotée d'un [REDACTED] [REDACTED] sis [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sis 32B/36B, avenue de la Cour de France, 91260 JUVISY-ET-SUR-ORGE, représenté par son syndic en exercice, la **SAS ABP**, dont le siège social est situé [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

Il n'a pas été possible de prendre rendez-vous avec le débiteur, afin d'effectuer le présent procès-verbal de description. Je me suis donc transportée sur place, accompagnée conformément à l'article L142-1 des codes des procédures civiles d'exécution.

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

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI Ariles procède au diagnostic légalement requis, ainsi qu'au calcul des surfaces des pièces du logement. Ces 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:

2533739 CP/MM



Porte d'entrée

Revêtement à l'état d'usage.

La poignée double béquille est à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : peinture usagée et sale. Je note la présence d'insectes rampants type cafard.

Un placard.

Séjour

Porte de séparation : revêtement à l'état usagé et sale. Poignée double béquille à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : les peintures sont jaunies.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre, plusieurs battants ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets roulants, ouverture manuelle en PVC à l'état de fonctionnement.

Un balcon avec garde-corps métallique. L'ensemble est 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:

2533739 CP/MM

Coin cuisine

Sol et plinthes : carrelage usagé et sale.

Murs et plafond : peinture sale. Nombreux insectes.

L'équipement de la pièce comprend :

- un évier simple bac avec robinet mitigeur posé sur un meuble bas de cuisine.





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:

2533739 CP/MM

Salle de bains

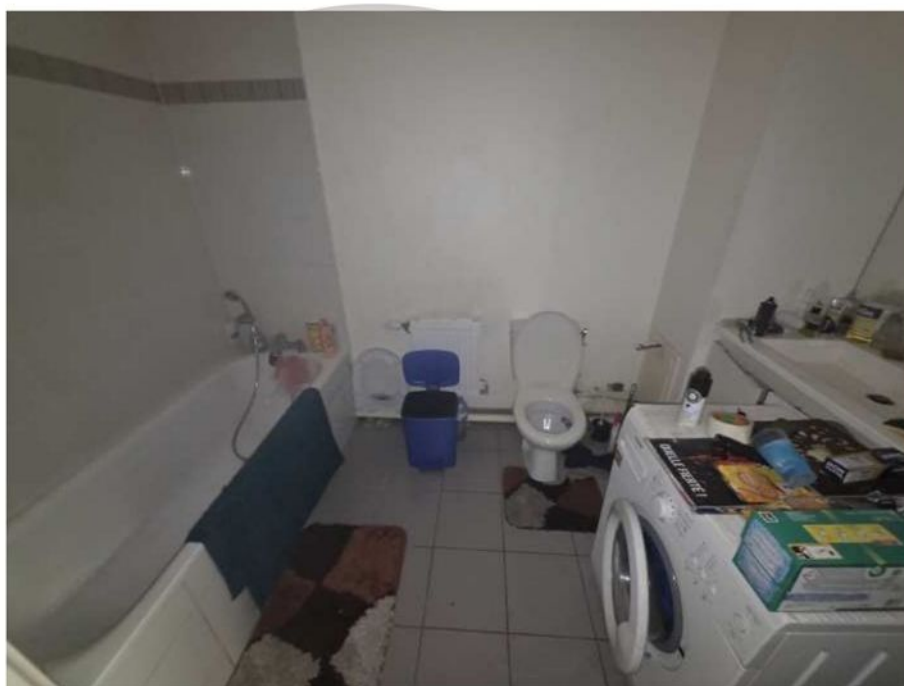
Porte de séparation : revêtement usagé et sale. Poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : carrelage usagé et sale.

Murs et plafond : peinture usagée et sale, faïence usagée.

L'équipement de la pièce comprend :

- une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette ;
- un lavabo avec robinet mitigeur, surmonté d'un miroir mural et d'un point lumineux boisés sur un meuble bas de salle de bains en double porte ;
- des toilettes à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant.



Chambre

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

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

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre ;
- une porte-fenêtre à double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage, sécurisée par des volets roulants à ouverture manuelle en PVC ;



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:

2533739 CP/MM

- un placard à double porte coulissante. Absence d'aménagement.



Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré. Je termine mes opérations à 9h10.



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

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

2533739

Acte : 583656

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 Juvisy sur Orge (91).

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2533739 CP/MM

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 : R.25.650.JUVISY SUR ORGE.NDIAYE
Date du repérage : 08/09/2025
Heure d'arrivée : 08 h 29
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 : **36 avenue de la Cour de France (Appt : 19; Pk : 183)**

Commune : **91260 JUVISY SUR ORGE**
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 531

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Batiment A Etage 2, Lot numéro Appt : 19; Pk : 183

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr [REDACTED]**

Adresse : **[REDACTED]**

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

Nom et prénom : **SDC LES TERRASSES DE L'OBSERVATOIRE**

Adresse : **32B/36B Avenue de la Cour de France 91260 JUVISY SUR ORGE**

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 - 01/01/2026**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 38,15 m² (trente-huit mètres carrés quinze)
Surface au sol totale : 38,15 m² (trente-huit mètres carrés quinze)

Résultat du repérageDate du repérage : **08/09/2025**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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	3.96	3.96	
2ème étage - Séjour	17.97	17.97	
2ème étage - Salle de bain	5.14	5.14	
2ème étage - Chambre	11.08	11.08	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 38,15 m² (trente-huit mètres carrés quinze)****Surface au sol totale : 38,15 m² (trente-huit mètres carrés quinze)**Fait à **JUVISY SUR ORGE**, le **08/09/2025****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 **Juvisy-sur-Orge (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Juvisy-sur-Orge	France
Population	18 978	67 760 573
Densité de population (hab/km²)	8 472,3	107,1
Superficie (km²)	2,2	632 702,3
<u>Nombre de ménages</u>	8 614	30 888 593

1968 1975 1982 1990 1999 2006 2011 2016 **2022**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2022

Evolution annuelle moyenne de la population

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

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2006 2006-2011 2011-2016 **2016-2022**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2016-2022

Logement

Indicateurs	Juvisy-sur-Orge	France
<u>Nombre de logements</u>	9 362	37 527 880
<u>Part des résidences principales (%)</u>	92,0	82,3
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	1,6	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	6,4	8,0

1968 1975 1982 1990 1999 2006 2011 2016 **2022**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2022

Naissances - Décès

Indicateurs	Juvisy-sur-Orge	France
<u>Naissances domiciliées</u>	349	659 731
<u>Décès domiciliés</u>	97	641 023

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 **2024**

Source : Insee, État civil - 2024

Emploi - Chômage

Indicateurs	Juvisy-sur-Orge	France
Emploi total au lieu de travail	4 749	27 775 097