



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@cdjustitia.fr



**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

DOSSIER 0801932

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à JUVISY SUR ORGE (91260), Résidence de l'Ermitage, 5 – 7 rue de l'Avenir, représenté par son syndic, le CABINET PRECLAIRE Société à Responsabilité Limitée au capital de 30 000,00 € dont le siège social est à SAINT PIERRE DU PERRY (91280) 15, rue Jacquard – BP 72, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY COURCOURONNES sous le numéro 533 489 977, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité au dit siège.

Pour lequel domicile est élu à EVRY – COURCOURONNES 13, rue des Mazières (91050) EVRY COURCOURONNES CEDEX au cabinet de Maître Charlotte GUITTARD, membre de la SCP DAMOISEAU et Associés, Avocats au Barreau de l'ESSONNE laquelle est constituée sur les présentes poursuites et leur suite.

Ayant pour Avocat Plaidant, Maître Éric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET Avocat, Avocat au Barreau de Paris demeurant 106, rue de Richelieu 75002 PARIS.

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 :

1. De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES le 19 mai 2022 signifié le 20 juin 2022 et devenu définitif.
2. De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES le 11 juillet 2024 signifié le 08 août 2024 et devenu définitif.

3. D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par ministère de la SCP GUERIN – BOURJAC en date du 05 décembre 2024 devenu à ce jour infructueux.
4. Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune de JUVISY SUR ORGE (91260) 5, rue de l'Avenir à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Monsieur BA Abdoulaye né le 1^{er} janvier 1981 à OULD YENGE (Mauritanie), de nationalité française, célibataire, demeurant Résidence de l'Ermitage, 5 rue de l'Avenir 91260 JUVISY SUR ORGE et actuellement domicilié 22, rue Sainte Marthe 75010 PARIS.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant en présence de :

- La société SBV.EXPERTISES représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de TREMAINVILLE 77760 LARCHANT
- Monsieur RHALLOUCH Jamal, locataire,

Les opérations de description ont débuté à 13h45 pour se terminer à 16h30

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier situé sur la commune de JUVISY SUR ORGE (91260), 5 et 7, rue de l'Avenir dans un ensemble immobilier en copropriété figurant au cadastre sous les références suivantes : section AI numéro 289 lieu-dit « 5, rue de l'avenir » surface 00 ha 19a 85 ca.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après désignés :

Lot numéro 28 : dans le bâtiment H, au deuxième étage, couloir à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, quatrième porte à droite, un studio avec entrée, placard, salle de douche, comportant WC et kitchenette.

Et les 75/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 195 : dans le jardin, un parking extérieur numéro 33.

Et les 7/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le dit bien s'entend et comporte avec toutes ses aisances et dépendances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître BRISSE et FARANDO, Notaires à MEUDON (92) le 11 mars 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 1^{er} avril 1971, volume 45 numéro 2.

2. Origine de Propriété :

Ces biens appartiennent à Monsieur BA Abdoulaye pour les avoir acquis de Monsieur Patrick, Fernand MARMANDE époux de Madame Delphine, Françoise, Catherine JARRY né le 20 février 1954 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité française, demeurant 76, rue des Cailles 91600 SAVIGNY SUR ORGE suivant acte reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA, Notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91) le 03 mai 2016 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 17 mai 2016, volume 9104P02 2016 P numéro 3127.

3. Conditions d'occupation :

Le bien est actuellement donné en location à Monsieur RHALLOUCH Jamal.

Ce dernier indique être un ami de Monsieur BA et lui avoir versé une somme relativement conséquente en espèces sans pour autant disposer d'un contrat de bail écrit (mais seulement un contrat de bail verbal).

Monsieur RHALLOUCH occupe ce studio seul.

4. Situation géographique :

La ville de JUVISY SUR ORGE se trouve à proximité immédiate de la nationale 7, de l'autoroute A6 et de l'aéroport d'ORLY de SAVIGNY SUR ORGE.

La ville de JUVISY SUR ORGE dispose de tous les commerces, d'une gare RER et de nombreux services.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

Hall d'entrée – couloir :

Le sol est recouvert de parquet flottant et de quarts de rond en périphérie.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un grand placard fermant par 2 portes coulissantes à l'intérieur duquel se trouvent tringles et étagère
+ tableau de fusibles et disjoncteur.

Un interphone.

Un ensemble de prises électriques et interrupteurs.

Un point lumineux.





Pièce principale :

Le sol est recouvert de parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les parois murales et le plafond sont en plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un radiateur.

Une fenêtre aluminium simple vitrage coulissante surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Petit coin cuisine (situé dans un renforcement en mitoyenneté avec la salle d'eau) :

Une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

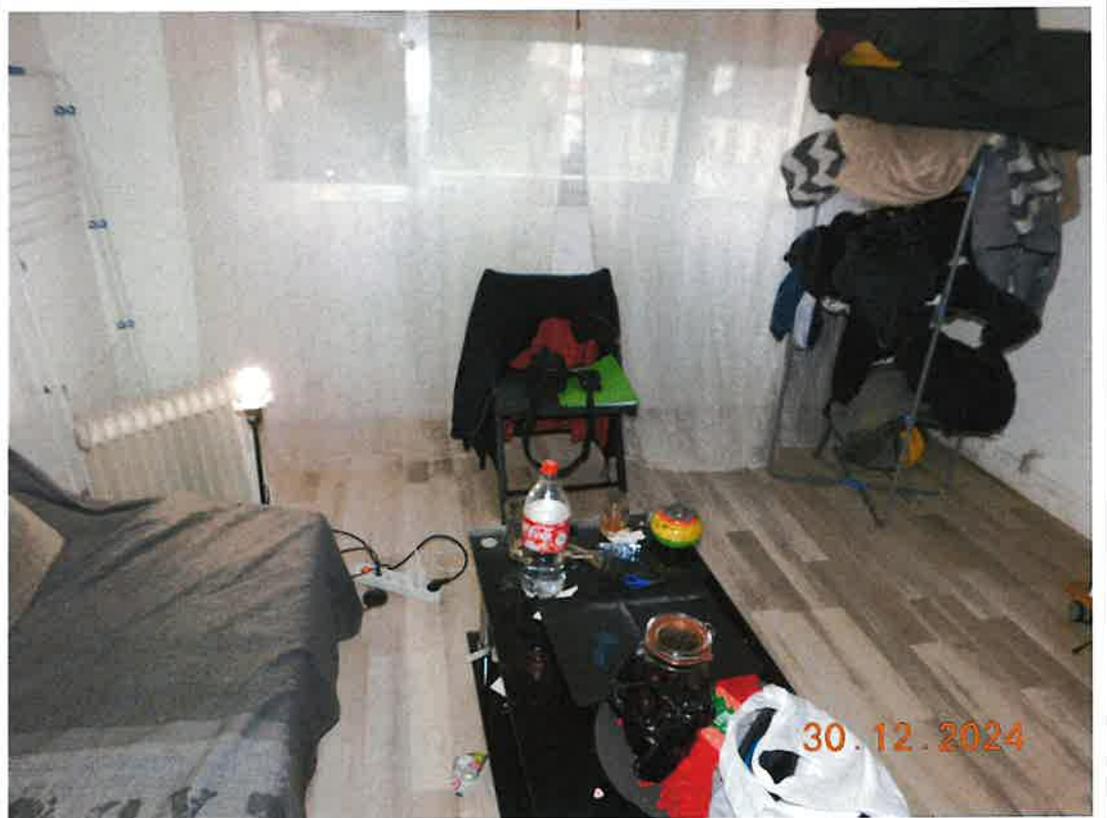
En partie basse : un placard fermant par 2 portes.

A gauche : un renforcement recevant une machine à laver le linge.

Une crédence carrelée sur toute la largeur.

En partie haute : un placard fermant par 3 portes.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.







Salle d'eau :

Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont faïencées.

Les parois murales et le plafond sont en plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur recevant 2 portes en partie basse.

Au-dessus : un bandeau carrelé.

Une armoire à pharmacie.

Un bac de douche cimenté alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + une tringle + un rideau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Derrière le cabinet d'aisance : présence du compteur d'eau.

En partie haute : une grille d'aération de type VMC.





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 10 pages.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice

