

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFILE

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@cojustice.fr

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT SIX JANVIER

A LA REQUETE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
RIS ORANGIS CENTRE**, 39 rue Johnstone et Reckitt 91130 RIS
ORANGIS, représenté par la SARL CABINET MOREAU sise 16
rue Charles Fourier 91000 EVRY, en sa qualité de syndic,

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 syndic requérant est créancier de **CAVOVENTES.FR** en
vertu d'un jugement rendu par le pôle de proximité du Tribunal
judiciaire d'Evry-Courcouronnes en date du 15 mai 2023,
précédemment signifié et aujourd'hui définitif;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien
appartenant à la débitrice susnommée et situé 39 rue Johnstone et
Reckitt – 91130 RIS-ORANGIS.

Qu'il entend faire procéder à un procès-verbal de description
conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de
la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire
de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9
boulevard de Bretagne », soussigné

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

REFERENCES A RAPPELER:

2535048

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADURLE

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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2535048

Certifié m'ètre présenté ce jour à 09 h 45 à l'adresse des lieux à décrire susvisés à 10 h 00, où là étant en présence de Monsieur **CAVOVENTES.FR** expert immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les constatations requises.

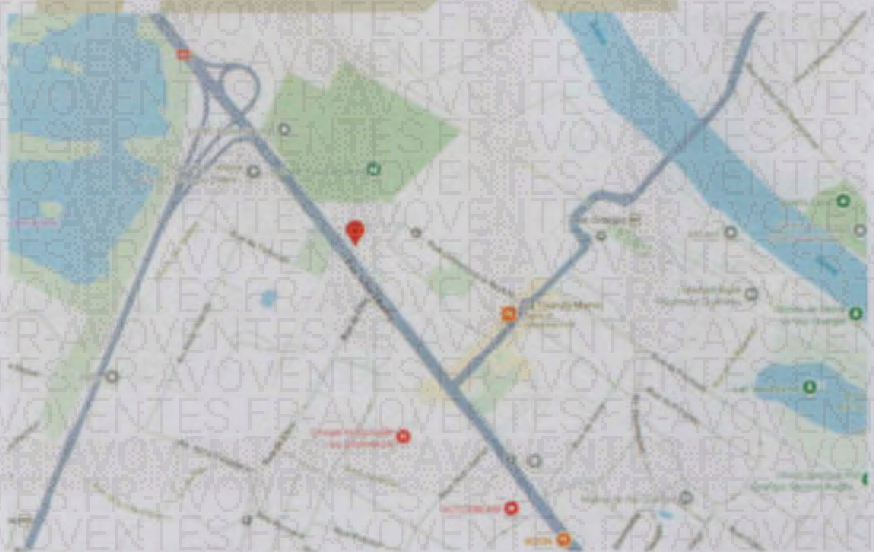
DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement premier étage gauche sortant de l'ascenseur, première porte, portant le numéro 11,
- une cave en sous-sol portant le numéro de lot 116.

Le bien à décrire s'intègre dans un immeuble soumis aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC RESIDENCE RIS-ORANGIS CENTRE, représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET MOREAU, domiciliée 16 rue Charles Fourier - 91000 EVRY-COURCOURONNES.

Le bien est situé le long de la Nationale 7 à proximité de différents commerces d'appoint.



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUJLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 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:

2535048

La résidence dispose d'accès sécurisé, d'une double cage d'ascenseur et d'une loge de gardien. Les parties communes sont à l'état d'usage et entretenues.

Le bien à décrire est occupé par un tiers susceptible de revendiquer un droit d'occupation opposable en l'espèce, Monsieur [REDACTED] lequel, ainsi déclaré, préalablement avisé par mes soins de réalisation du descriptif ce jour, est présent et ne s'y oppose pas.

L'occupant me présente un contrat de location pour locaux non meublés écrit conclu entre la partie saisie et le locataire susvisé pour le bien objet des descriptions.

Le bail stipule une durée de trois ans renouvelable. Le loyer hors charges mensuel est stipulé à 609 € outre 208 € de charges mensuelles. L'occupant me précise et me justifie qu'à ce jour, il verse un loyer charges comprises à hauteur de 800 €.


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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01033 00027603004 47

bic adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2535048

Quittance de loyer

Janvier 2026

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

 Adresse de la location : 30, Rue du Montebello 1er étage 3ème Porte à droite
En sortant de l'avenue...

 Nous soussigné, **AVOVENTES.FR**, bailleur du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de **AVOVENTES.FR** le somme de huit cent euros (800 €) en tant qu'indemnité de loyer et des charges pour la période de location du mois de Janvier 2026 et se soumet à la présente quittance, sans réserves de tous droits.

Détail du règlement:

Loyer	550,00 €
Provision pour charges	191,00 €
Total	800,00 €

Date du versement : 31/12/2025 Montant: Huit cent Euros

Virement de 800 € reçu de

©AVOVENTES.FR

 Cette quittance est établie sous les réserves des droits de l'Avocat et ne constitue en aucun cas un acte de paiement partiel ou total de l'indemnité de loyer. Elle est établie en quatre exemplaires dont un est par la société **AVOVENTES.FR** 13 452 rue de la Justice 91000 Evry

Le bail est signé par la SCI débitrice datée du 14 août sans spécificité de l'année. L'occupant me précise que la date d'effet du bail a été fixée au 14 août 2022.

Parallèlement à mes descriptions, **TE ©AVOVENTES.FR** 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 palière : châssis bois, équipé de deux points de fermeture indépendants. L'ensemble est ancien mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture murale à l'état d'usage.


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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2535048

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

La pièce comporte :

- un placard mural deux portes en bois, aménagé à usage de dressing ;
- un deuxième placard avec une porte d'accès châssis bois et poignée double béquille.



Cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus en partie centrale et poignée double béquille. L'ensemble est ancien mais reste à l'état d'usage.

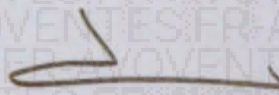
Sol : revêtement plastique hors d'usage : marqué par des traces de brûlure et taches diverses.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint fibre de verre avec peinture hors d'usage : marquée de multiples taches et traces d'usure. La crédence carrelée est ancienne mais reste à l'état d'usage. Une bouche d'aération murale légèrement encrassée.

Plafond : papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- une gazinière individuelle à induction électrique ;
- un meuble bas de cuisine bois mélaminé intégrant un plan en inox avec évier, double vasque et paillasse, et robinetterie type mitigeur ;





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

Tel 01 64 48 81 32 - etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2535048

- un appareil électroménager laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau ;
- un meuble haut mural deux pans en bois ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique.



Séjour/salle à manger :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus verre dépoli et poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture murale à l'état d'usage.

Plafond : peinture à état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec domino.

La pièce comporte une baie vitrée comportant des pans dormants et ouvrants, châssis PVC double vitrage ; la baie est sécurisée par un volet roulant électrique et dessert un balcon.

2

<<dossier>>

Acte <<noacte>>



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADIFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 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:

2535048



Balcon :

Revêtement carrelé usagé taché et garde-corps métallique.

2

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFE

Patrick FAUCHERE

Rohan 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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

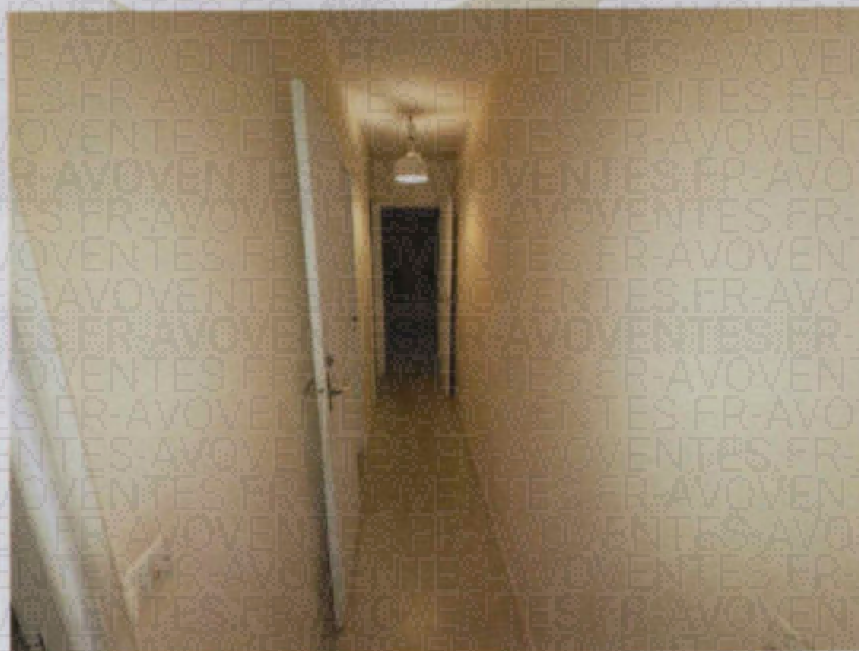
REFERENCES A RAPPELER:**2535048****Dégagement :**

Porte d'accès depuis l'entrée : châssis bois avec poignée double béquille à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement plastique à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture murale à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension et un placard mural surélevé.



**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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2535048**Débarras :**

Porte d'accès : châssis bois dénué de poignée.

Sol : revêtement plastique apparaissant à l'état d'usage mais l'encombrement des lieux ne permet pas un examen exhaustif.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage.

Cabinet de toilettes :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées à l'état d'usage puis papier peint fibre de verre avec peinture usagée et tachée.

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

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant. L'ensemble est à l'état d'usage en bon état de fonctionnement.

Salle de bains :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage et pans carrelés à l'état d'usage mais la faïence est brisée au-dessus du lavabo. Une bouche d'aération murale.

Plafond : papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- un lavabo mural sur colonne, robinetterie type mitigeur ;
- une baignoire avec tablier bois hors d'usage et épaufrée et gondolée. La vasque est grisâtre. Robinetterie type mitigeur et flexible de douche entartrée mais reste à l'état d'usage.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADIFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel 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:

2535048

Chambre fond gauche (chambre 1) :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte une porte vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage. La baie est sécurisée par un volet roulant électrique.



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFILE

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@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2535048**Chambre fond dégagement (chambre 2) :**

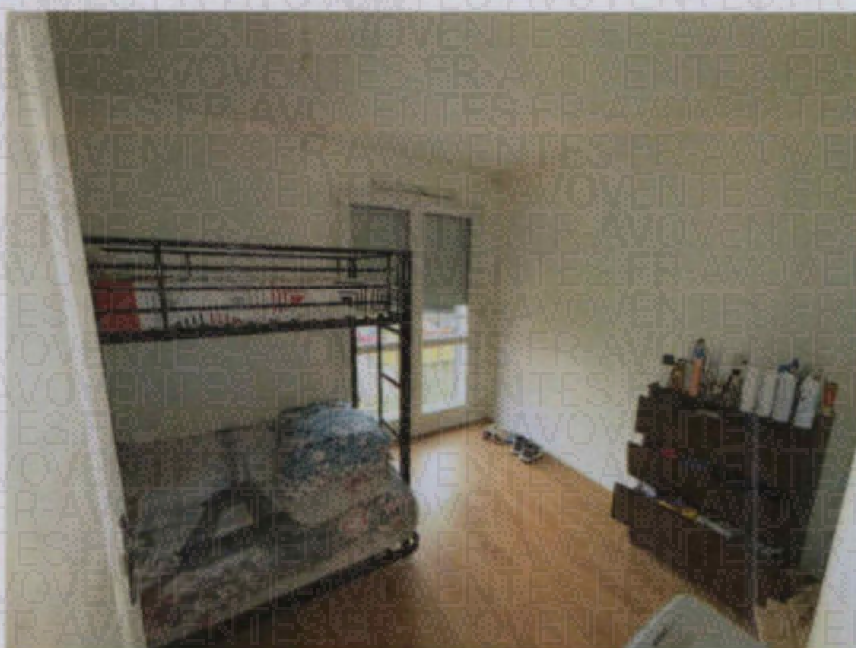
Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.
L'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet usagé, déformé à plusieurs endroits.

Murs : plinthes en bois puis peinture à l'état d'usage.

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

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrant, châssis PVC double vitrage. La baie est sécurisée par un volet roulant PVC.

**Cave lot 116 :**

Les caves sont situées au sous-sol du bâtiment.

L'occupant me confirme disposer de ce lot mais ne pas s'en servir et n'avoir plus accès aux caves.

L'accès commun étant sécurisé, le lot ne sera pas visité.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 10 h 35.

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 et copie du contrat de bail présenté relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Ris-Orangis (91).

COUT :

Les articles 2194 et suivants sont extraits du code de 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

TOTAL T.T.C. 276,91 €

Soit deux cent soixante-seize euros et quatre-vingt-onze centimes.

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé

