

EXPEDITION**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:

2535395 CP/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE ONZE FEVRIER**À LA REQUÊTE DE :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES HAUTS DU PARC 2-4-6 rue André Malraux 91390 MORSANG SUR ORGE, représenté par son syndic en exercice, CABINET IMMOBILIERE DE L'ORGE dont le siège social est Centre Commercial du Clos des Arcades 9 Avenue Gilbert Fergant 91220 LE PLESSIS PATE,

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 Stéphane ABRAHAM, en vertu d'un jugement rendu par le pôle de proximité du tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes en date du 16 décembre 2022, précédemment signifié et aujourd'hui définitive ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur surnommé et situé 4 rue André Malraux 91390 MORSANG-SUR-ORGE, il entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

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

Certifie m'être présenté ce jour à 13 h 15 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :



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:

2535395 CP/RL

- Maxime ELLENA, serrurier,
- Julien GENTY, témoin,
- Jérôme TOUVIN, témoin,
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, Cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

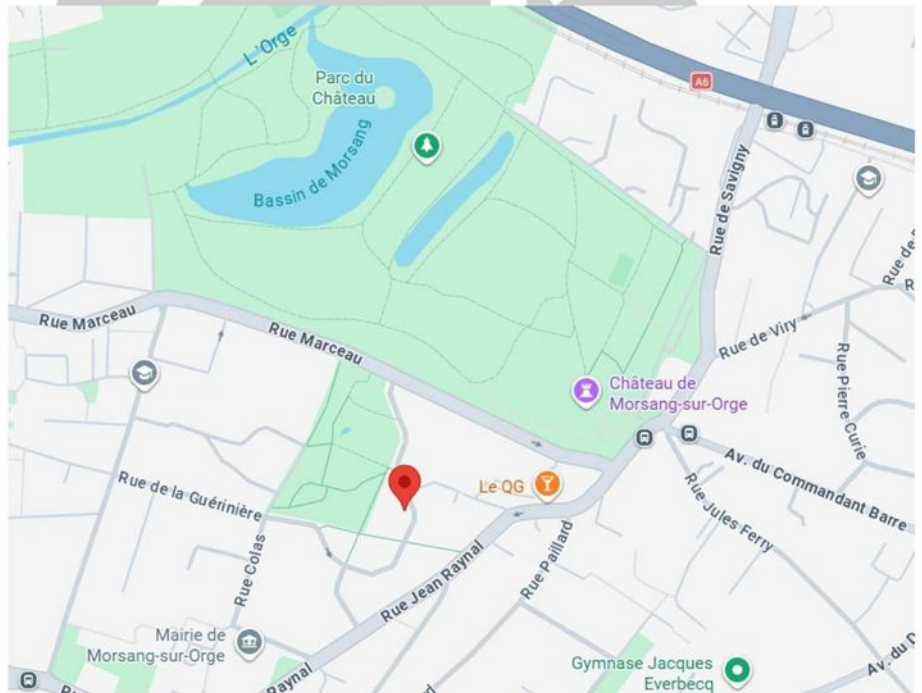
Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement situé au deuxième étage gauche, porte gauche, portant le numéro 111,
- un parking situé au premier sous-sol portant le numéro de lot 131.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC LES HAUTS DU PARC, représenté par son syndic en exercice, la SARL IMMOBILIERE DE L'ORGE, domiciliée centre commercial du CLOS DES ARCADES, 9 avenue Gilbert-Fergant 91220 LE PLESSI-PATE.



Handwritten signature or mark.



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:

2535395 CP/RL



Le bien apparaît occupé par la partie saisie, laquelle n'a pas déféré à mes précédents avis et relances pour le présent descriptif. Une convocation pour la présente intervention lui a été transmis par mes soins.

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée du logement. Je constate que le logement est garni et occupé. Le voisinage confirme l'occupation des lieux par le saisi.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur 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

Entrée :

Porte palière : châssis bois. Le canon de la serrure et la plaque de propreté ont été partiellement tronçonnés pour procéder à l'ouverture forcée des lieux ; le mécanisme reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage sale et dégradé.

Mur : plinthes carrelées puis peinture hors d'usage : crasseuses et tachées.

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

L'entrée comporte un placard mural d'angle avec deux pans coulissants, aménagé à usage de dressing.



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:

2535395 CP/RL



Sanitaires :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, marquée de multiples micro-rayures et taches. Le châssis est épaufré à plusieurs endroits. Le mécanisme reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage hors d'usage : souillé à proximité des sanitaires.

Murs : plinthes carrelées usagées puis papier peint hors d'usage : déchiré, décollé, taché. Une bouche d'aération murale encrassée.

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

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant. Le siège des WC est cassé.

Salle d'eau :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est sale mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage souillé et sale.

Murs : pan carrelé à l'état d'usage.

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



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:

2535395 CP/RL

La pièce comporte :

- un sèche-serviettes mural ;
- un meuble de salle de bains mural intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une cabine de douche avec pare-douche coulissant, robinetterie murale avec double sortie de douche ;
- une bouche d'aération WMC encrassée ;
- des alimentation et évacuation d'eau pour les appareils électroménagers.



Séjour :

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 général.

Murs : plinthes carrelées puis peinture murale tachée et usagée, marquée par des coulures.



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:

2535395 CP/RL

Plafond : peinture usagée.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets extérieurs de bois ;
- une deuxième baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique défectueux.



2



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

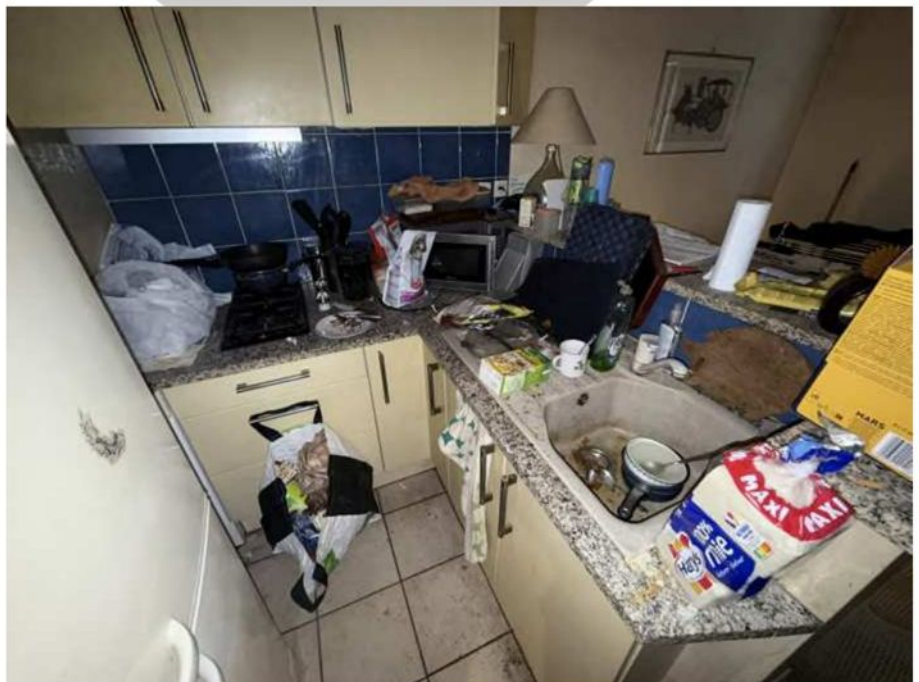
REFERENCES A RAPPELER:
2535395 CP/RL

Espace cuisine :

L'espace est ouvert sur le séjour et comporte des meubles bas et hauts de cuisine équipée. Le plan intègre une plaque de cuisson, deux feux gaz, surplombée par une petite hotte électrique murale. Le plan se prolonge par un évier, une vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur. L'ensemble est souillé. La crédence carrelée est à l'état d'usage.

L'espace comporte :

- un plan de restauration ;
- une rampe de spots en plafonnier ;
- une chaudière murale gaz à l'intérieur d'un des meubles muraux.



2



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:

2535395 CP/RL



Chambre :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture hors d'usage : caresseuse et tachée. La poignée double béquille est en bon état de fonctionnement.

Sol : moquette élimée et gondolée.

Murs : plinthes en bois puis papier peint usagé et taché.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- un placard mural, deux pans coulissants, aménagé à usage de dressing ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, taché et souillé ; la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique.



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:

2535395 CP/RL



Balcon :

Sol : revêtement à l'état brut.

Garde-corps béton noirci et verdâtre et garde-corps métallique usagé et oxydé.

Le balcon longe le séjour et la chambre.

La baie vitrée desservant le balcon dispose d'un volet roulant mécanique hors d'usage, celui-ci est bloqué en partie basse.



2



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:

2535395 CP/RL



Parking 131 :

Le lot est situé au premier sous-sol de la résidence accessible par l'ascenseur du bâtiment.

La place est ouverte et dénuée de système de sécurité privatif. L'ensemble est à l'état d'usage compte tenu de sa destination et du reste des places limitrophes.





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2535395

Acte : 603273

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:

2535395 CP/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux décrits et avisé l'occupant de mon intervention ce jour..

Je termine mes opérations à 14 h 20.

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 MORSANG SUR ORGE (91390).

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
Vacations	75,15
Base T.V.A.	305,91
T.V.A. 20,00%	61,18
Serrurier	180,00
Témoins	22,00
TOTAL T.T.C.	569,00 €

Soit cinq cent soixante-neuf euros.

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.26.100.MORSANG SUR
Date du repérage : ORGE.ABRAHAM
Heure d'arrivée : 11/02/2026
Durée du repérage : 11 h 45
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-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Essonne**

Adresse : **4 rue André Malraux
LES HAUTS DU PARC (Appt : 111; Pk :
131)**

Commune : **91390 MORSANG SUR ORGE
Section cadastrale AH, Parcelle(s) n°
678**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Etage 2 porte gauche, Lot numéro Appt
: 111; Pk : 131**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr ABRAHAM Stéphane**

Adresse : **4 rue André Malraux
LES HAUTS DU PARC
91390 MORSANG SUR ORGE**

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

Nom et prénom : **SDC HAUTS DU PARC**

Adresse : **2-4-6 rue André Malraux
91390 MORSANG 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 : **10592956604 - 31/12/2026**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 39,16 m² (trente-neuf mètres carrés seize)
Surface au sol totale : 39,16 m² (trente-neuf mètres carrés seize)

Résultat du repérageDate du repérage : **11/02/2026**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

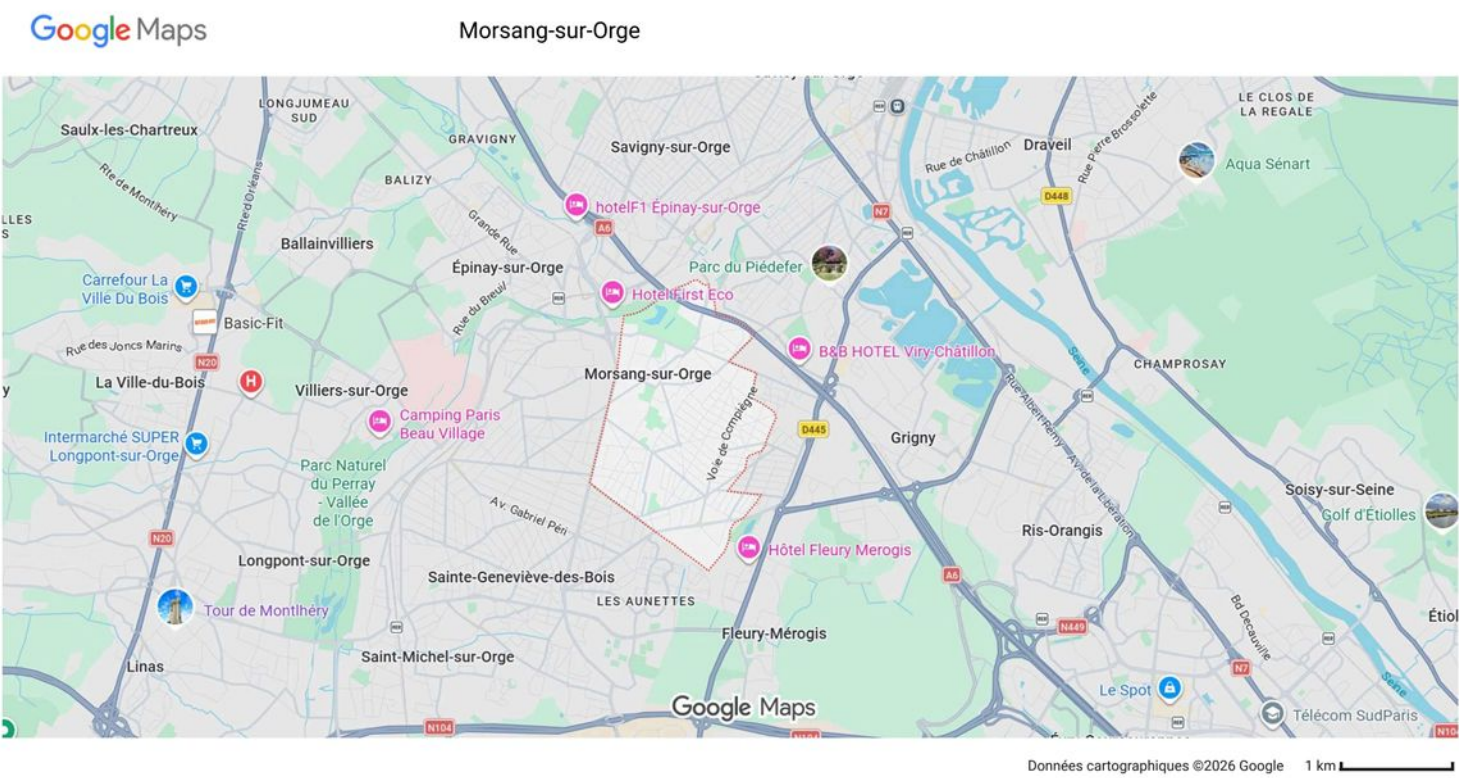
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	3,05	3,05	
2ème étage - Wc	1,25	1,25	
2ème étage - Salle d'eau	2,8	2,8	
2ème étage - Séjour cuisine	21,61	21,61	
2ème étage - Chambre	10,45	10,45	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 39,16 m² (trente-neuf mètres carrés seize)****Surface au sol totale : 39,16 m² (trente-neuf mètres carrés seize)**Fait à **MORSANG SUR ORGE**, le **11/02/2026****Par : Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

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



Google Maps

Morsang-sur-Orge

Données cartographiques ©2026 Google 5 km

Mesurer une distance
Distance totale : 23,12 km (14,37 mi)

Zone d'étude **Morsang-sur-Orge (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Population	21 161	67 760 573
Densité de population (hab/km²)	4 820,3	107,1
Superficie (km²)	4,4	632 702,3
Nombre de ménages	8 496	30 888 593

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

Logement

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Nombre de logements	9 542	37 527 880
Part des résidences principales (%)	89,0	82,3
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,5	9,7
Part des logements vacants (%)	9,4	8,0

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

Emploi - Chômage

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Emploi total au lieu de travail	3 041	27 775 097
dont part des emplois salariés (%)	81,2	86,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	76,3	75,2
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	12,3	11,7

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Etablissements

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Nombre d'établissements	405	2 405 424
Part des établissements sans salarié (%)	9,4	10,5
Part des établissements de 1 à 9 salariés (%)	79,3	71,3
Part des établissements de 10 salariés ou plus (%)	11,4	18,1

Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores) - 2023

Champ : établissements employeurs durant l'année et actifs la dernière semaine de décembre hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Variation de population (%)	0,0	0,3
- due au solde naturel (%)	0,8	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,8	0,2

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

Naissances - Décès

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Naissances domiciliées	265	659 731
Décès domiciliés	124	641 023

Source : Insee, État civil - 2024

Revenus

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Nombre de ménages fiscaux	8 441	N/A
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	24 900	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Effectifs salariés dans les établissements

Indicateurs	Morsang-sur-Orge	France
Effectifs salariés	2 716	26 533 842
Part des effectifs de l'agriculture, sylviculture et pêche (%)	0,0	1,1
Part des effectifs de l'industrie (%)	3,5	12,3
Part des effectifs de la construction (%)	13,7	6,1
Part des effectifs des commerces, transports, services divers (%)	37,7	48,3
Part des effectifs admin. pub., enseign., santé et act. soc. (%)	45,1	32,2

Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores) - 2023

Champ : établissements employeurs durant l'année et actifs la dernière semaine de décembre hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs. Effectifs salariés présents durant la dernière semaine de décembre.