

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX JUILLET

A LA REQUETE DE :

SCP Philippe CAZENAVE
Commissaires de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58
scp.cazenave@wanadoo.fr
R.O.S. 302 100 210 CRETEIL

S.A. FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION, Société Anonyme au capital de 712 728 euros, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° 352 458 368, dont le siège social est à SAINT DENIS (93200) 12 Rue James Watt, et représenté par son recouvreur la Société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du **CREDIT DU NORD**, société anonyme immatriculée au RCS de Lille sous le n° 456 504 851, dont le siège social est 28 Place Rihour 59800 LILLE, en vertu d'un bordereau de cession de créances du 19/04/2021 conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Ayant pour avocat la SELARL AKPR, société d'avocats inscrite au Barreau du Val de Marne, prise en la personne de Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, demeurant 14 rue Lejemptel 94300 VINCENNES,

Ayant pour avocat plaident

La AARPI ASM AVOCATS, prise en la personne de Maître Amourdavelly MARDENALOM, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 4 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS

Dans le cadre de la procédure sur licitation des droits et biens immobiliers appartenant à Madame

née le _____, et Monsieur _____, demeurant 73 avenue de la République à ST MAUR DES FOSSES (94100),

la SCP CAZENAVE, Commissaire de Justice, est désignée pour décrire le biens situé 73 avenue de la République à ST MAUR DES FOSSES (94100)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,

Me rends aujourd'hui à 11 heures dans un immeuble situé 73 avenue de la République à ST MAUR DES FOSSES (94100), où en présence du serrurier requis, du géomètre expert et de deux témoins Monsieur _____ et _____, je peux procéder aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

LOCALISATION :

Le bâtiment maison réunissant les lots 4, 5, 6, 7, 8 et 32 est situé sur la droite en entrant et donne sur la cour intérieure commune.

OCCUPATION :

La maison est occupée par Monsieur _____ et Madame _____ et leurs deux enfants.

QUARTIER :

Il s'agit du quartier central de l'Hôtel de Ville et du RER A station Le Parc de St Maur.

C'est le quartier le plus commerçant de la ville de St Maur des Fossés, tous les commerces, les crèches et écoles sont à proximité.

Le marché de la rue Baratte Cholet est à deux minutes à pied.

L'Hôtel de Ville est à deux minutes à pied et la station du RER à 5 minutes.

Extérieurs (photos 1, 2, 3, 4)

La barrière métallique sur la rue et la cour commune permettent aux véhicules de rentrer et de se garer dans les garages fermés.

L'aspect de la barrière et de la cour est brut, façon atelier.

Tous les lots ont été réunis pour faire une seule maison, avec en face un parking box fermé.

La maison est précédée par une terrasse en bois qui fait partie de la cour commune.

Le ravalement est en bon état.

Les fenêtres en PVC avec double vitrage est en bon état

Maison (photos 6 à 40)**Rez de chaussée :**

La porte d'entrée vitrée est en bon état.

Entrée (photos 6, 7)

Les carrelages au sol sont en bon état.

Les peintures sont en bon état.

Wc (photos 8, 9)

La porte est en bon état

Les carrelages sont en bon état

Les peintures sont en bon état

Le wc est en état d'usage

Chambre (photos 10, 11, 12)

La porte est en bon état

Le parquet est en bon état

La baie vitrée en PVC est en bon état

Les peintures en tadelakt sont en bon état

Salle de bains attenante (photos 13, 14)

Le parquet est en bon état

Les carrelages sont en bon état

Les deux lavabos et leurs robinetteries sont en bon état

Les murs en tadelakt sont en bon état

Séjour :

Les carrelages au sol sont en bon état

Les peintures blanches sont en bon état

Les baies vitrées en PVC sont en bon état

Un puits de jour est en bon état

Cuisine ouverte sur le séjour :

Un ilot central avec placard, évier intégré et plaques électriques est en bon état.

Les placards muraux intégrant les éléments de cuisine sont en bon état.

Sous-sol – buanderie (photos 23 à 28)

L'escalier en béton est en bon état

Le sol est brut, en bon état

Les murs sont peints, en bon état

Un petit puits de jour éclaire la pièce

La baie vitrée en PVC est en bon état

Salle d'eau (photos 25 à 27)

Les carrelages au sol sont en bon état

Les carrelages sur les murs sont en bon état

Le meuble lavabo, le lavabo et sa robinetterie sont en bon état

le bac de douche et la robinetterie sont en bon état

L'escalier en béton vers le premier étage est en bon état
(photos 29, 31)

Premier étage

Dégagement (photos 30, 32)

Le parquet est en bon état

Les peintures blanches sont en bon état

La baie vitrée en PVC est en bon état

Wc (photo 33)

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les peintures sont en bon état
Le wc est en bon état

Salle de bains (photos 34, 35)

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état
Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état
La baignoire et sa robinetterie sont en bon état

Terrasse (photo 36)

Les dalles au sol sont usagées

Chambre (photos 37, 38)

La porte est en bon état
Le parquet est en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état
Les peintures blanches sont en bon état

Chambre (photos 39, 40)

La porte est en bon état
La moquette est en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état
Les peintures blanches sont en bon état

Les mesures et diagnostics effectués par le géomètre feront l'objet d'un rapport séparé.

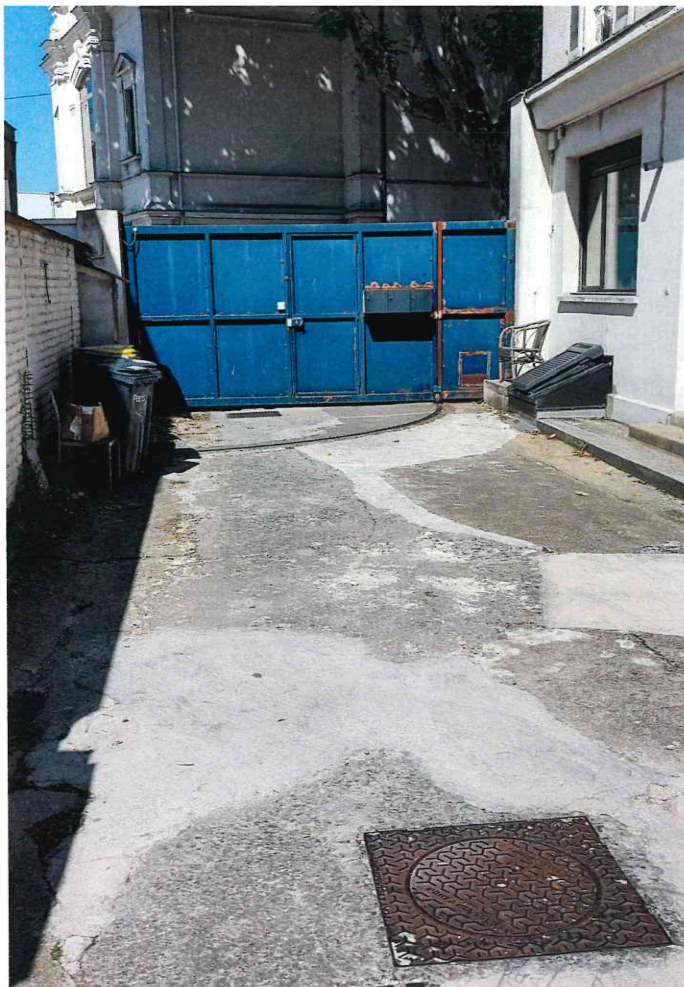
Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR SEPT PAGES

Cout : cinq cent quatre vingt un euros et 91 centimes





1



2



3



4



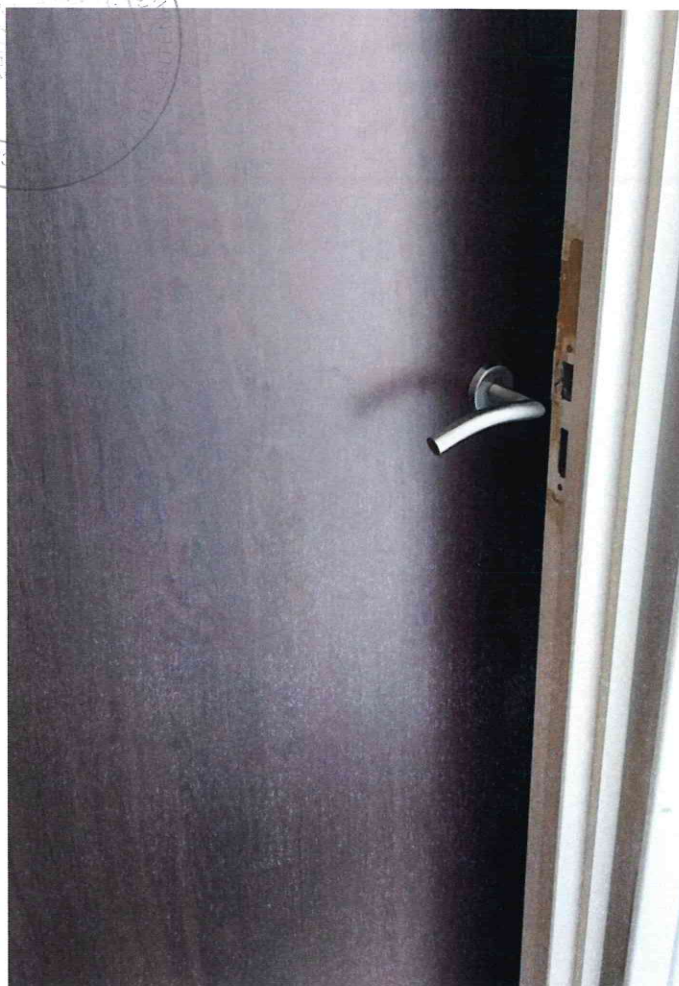
5



6



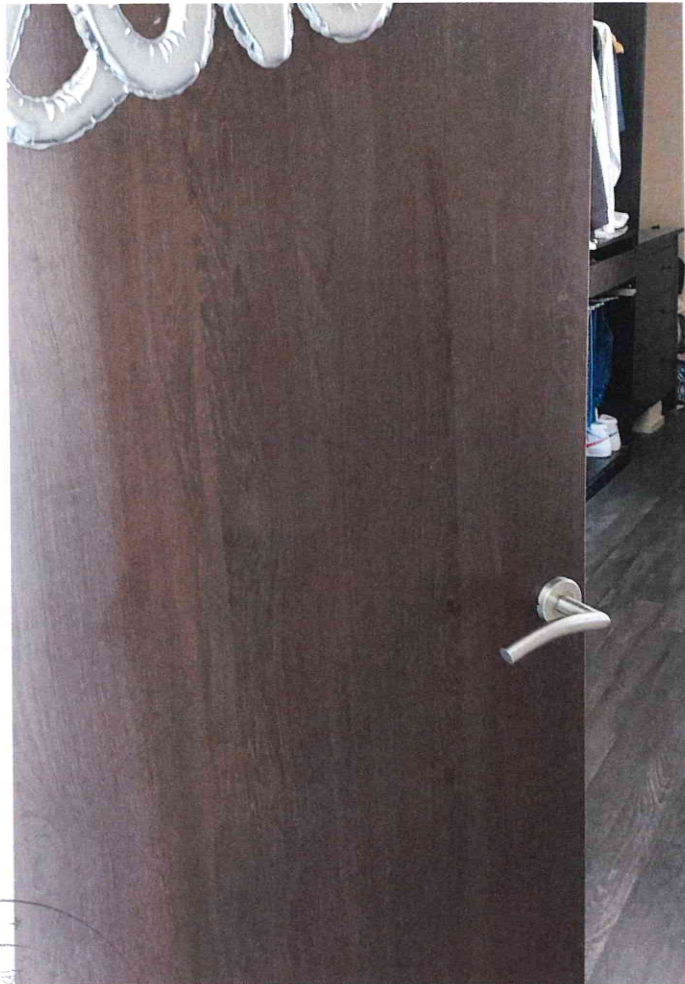
7



8



19



10



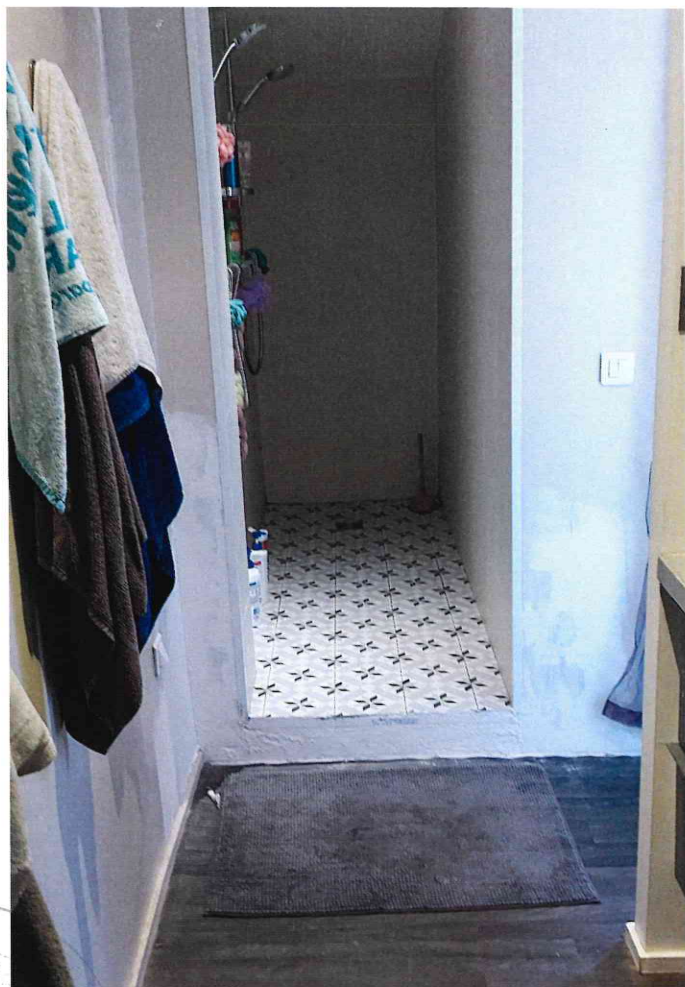
11



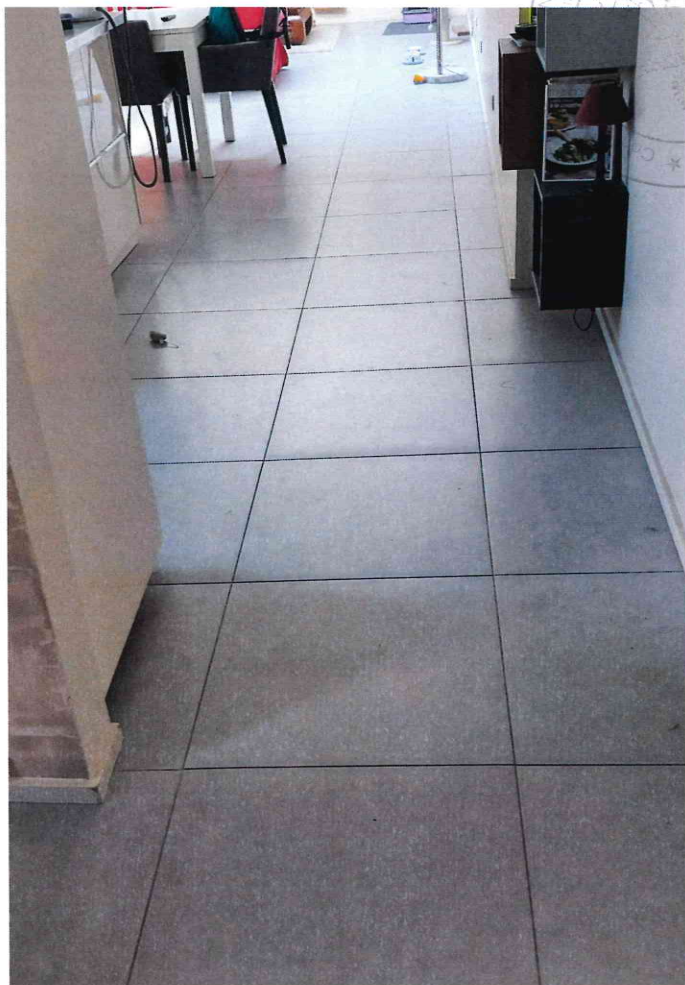
12



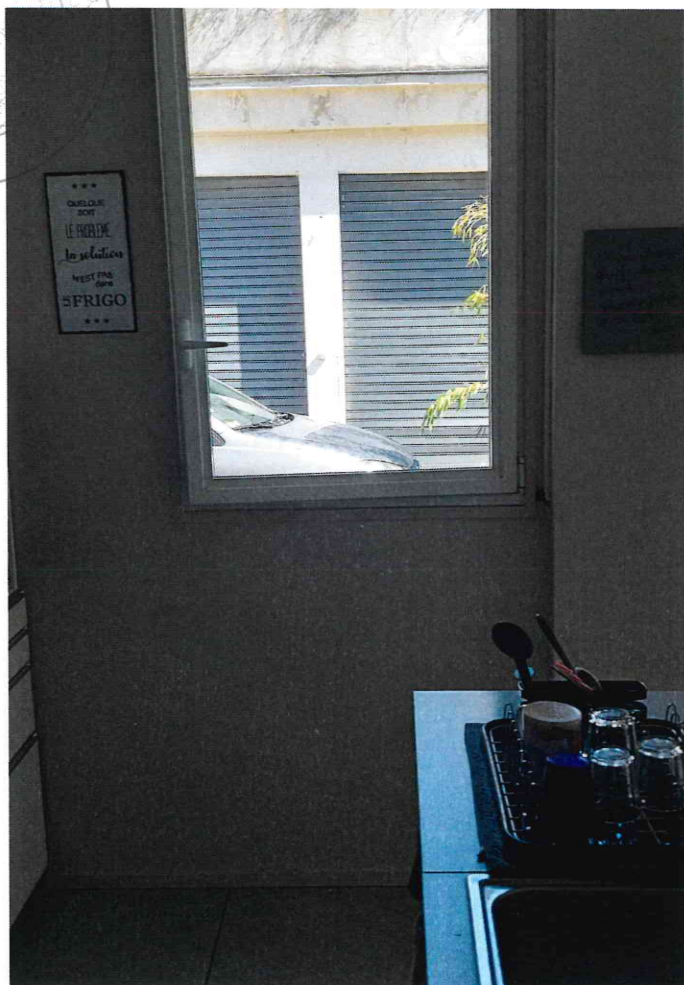
13



14



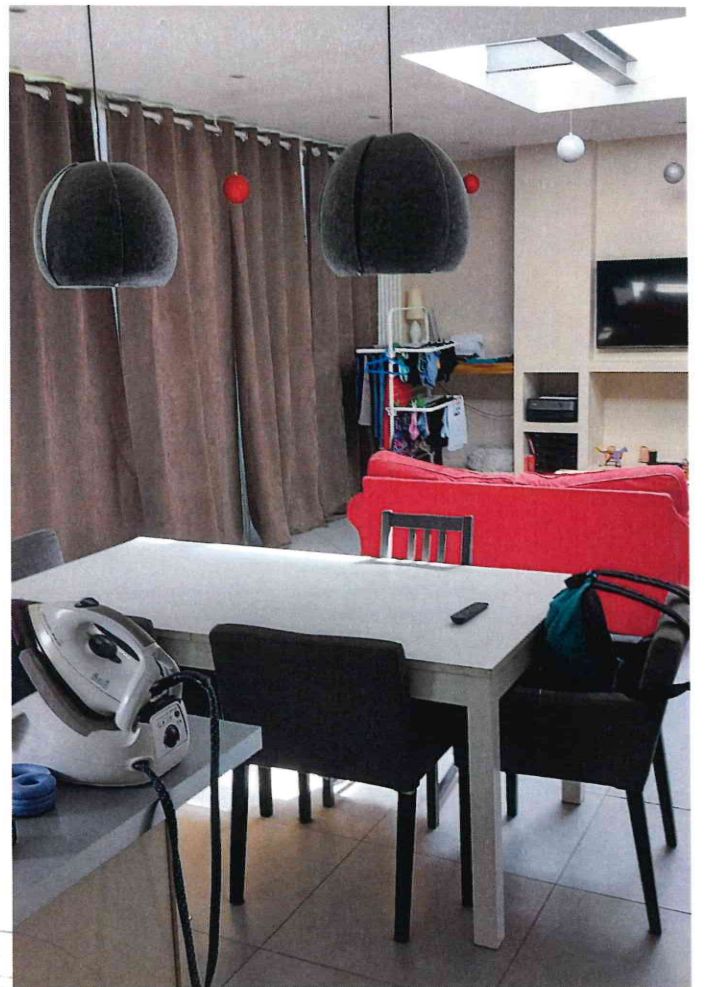
15



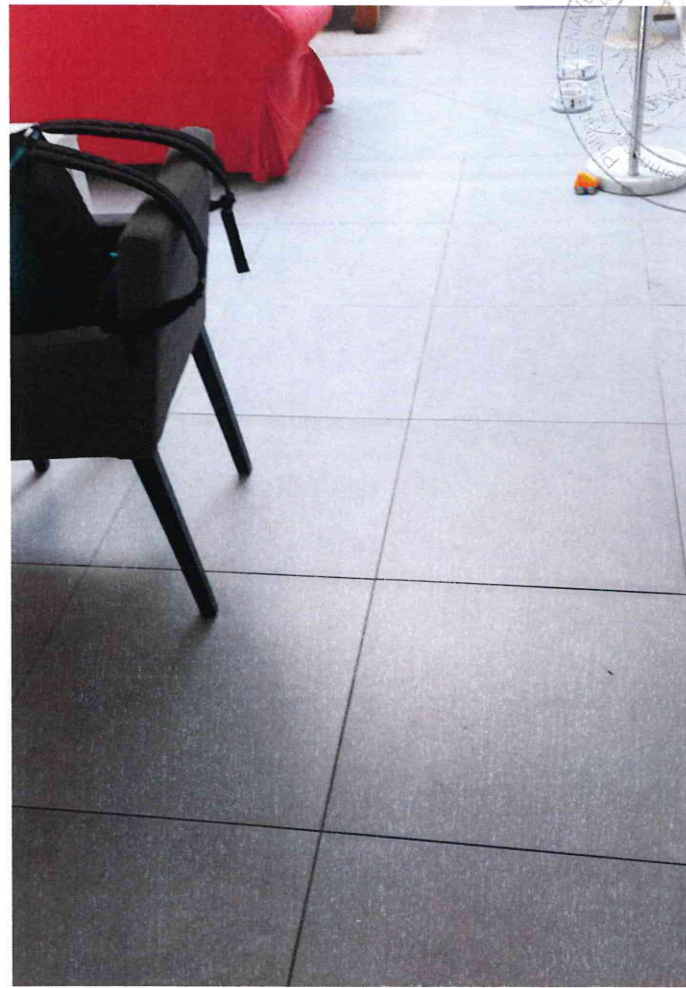
16



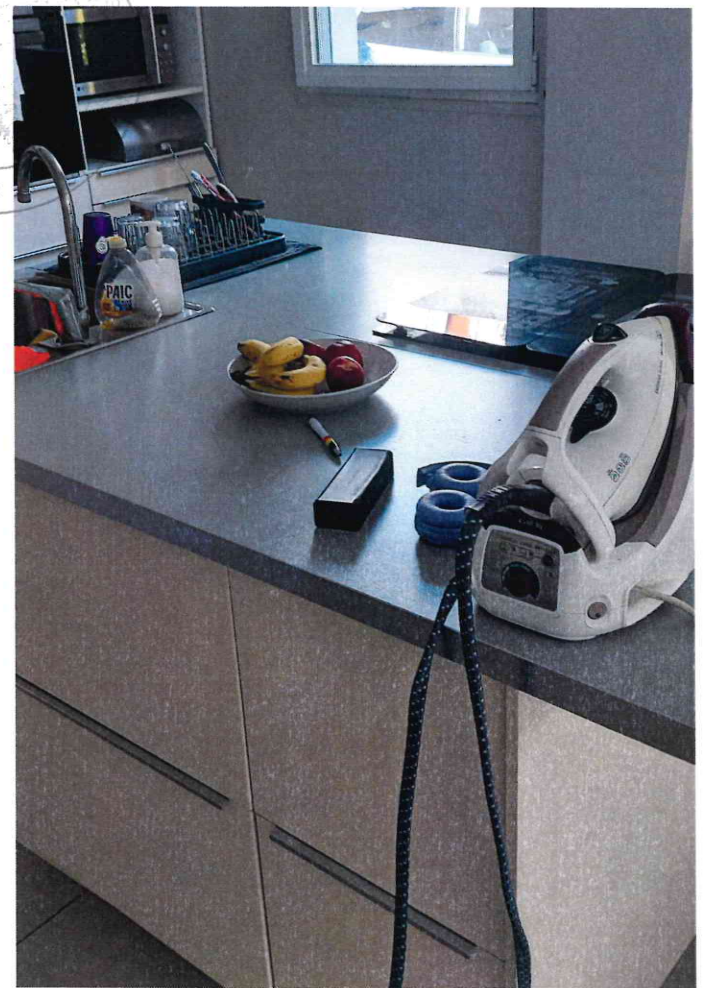
17



18



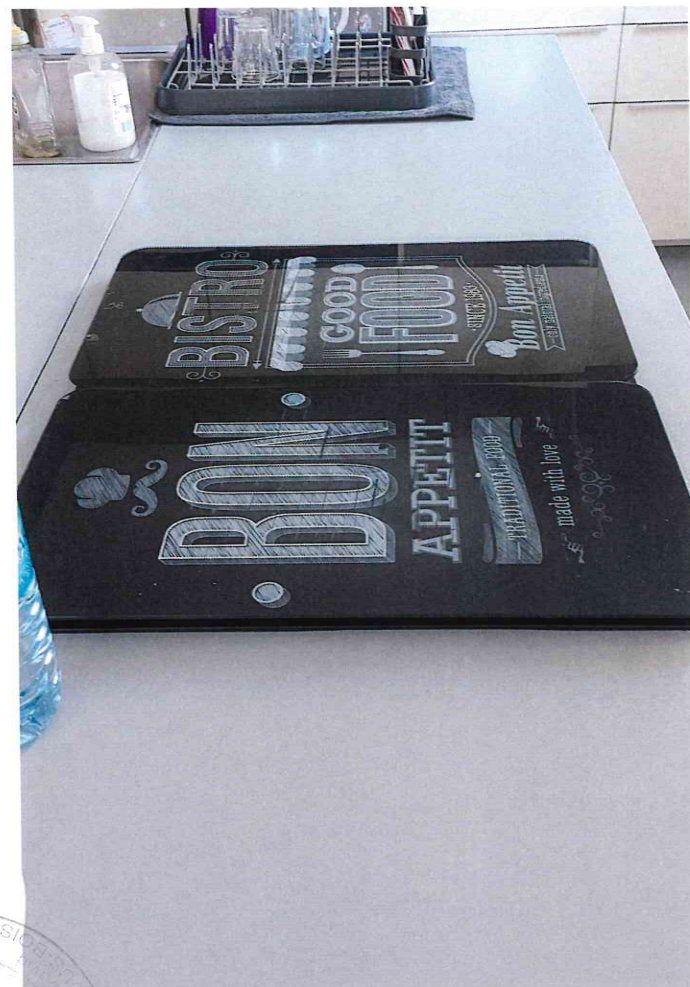
19



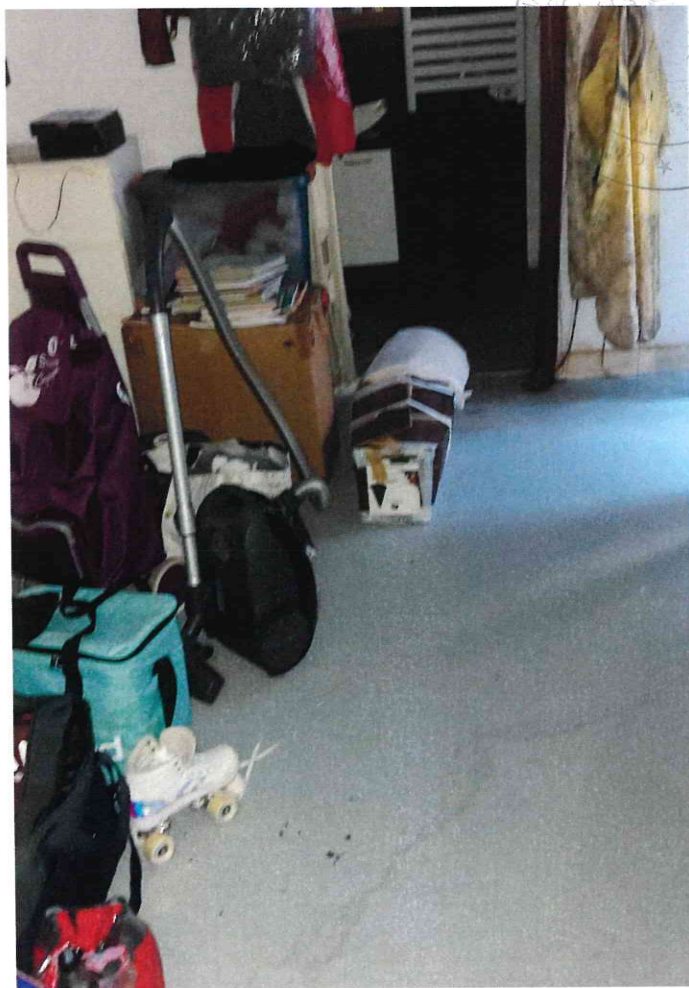
20



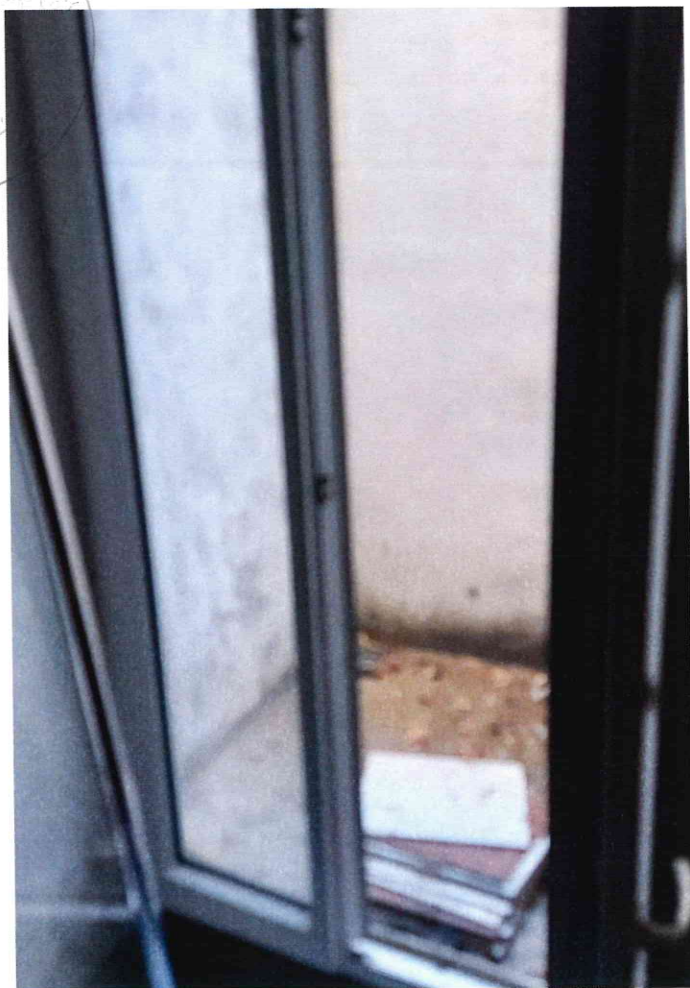
24



22



23



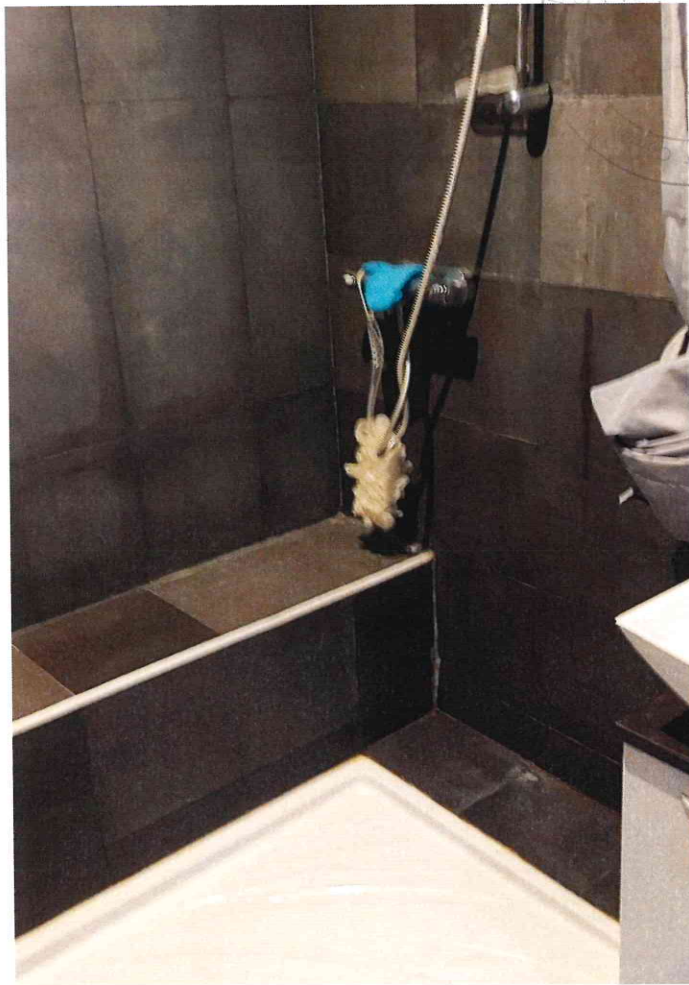
24



25



26



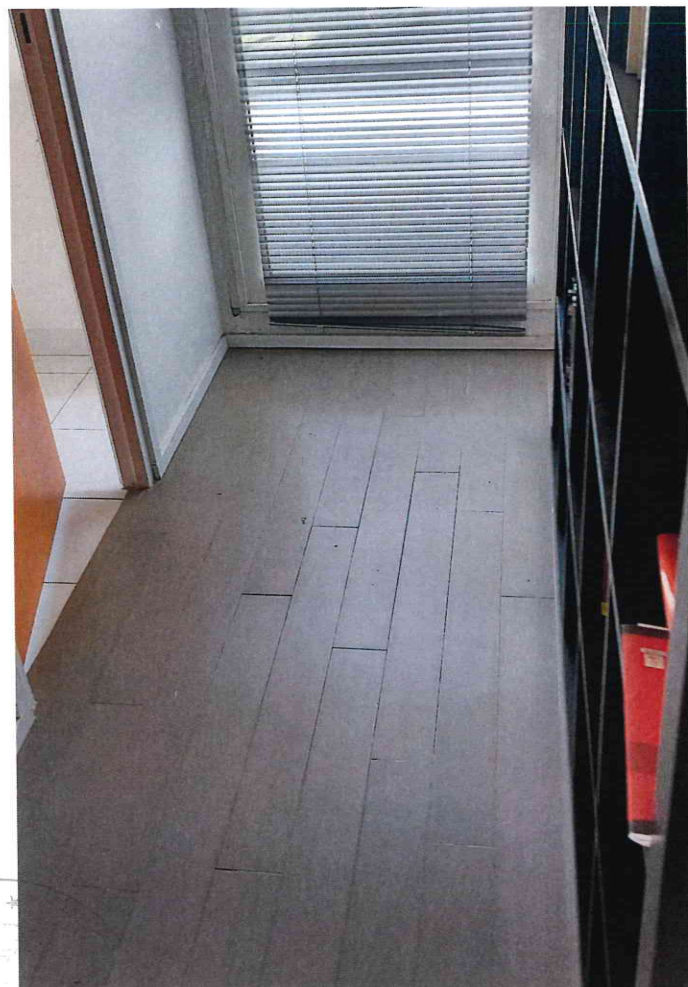
27



28



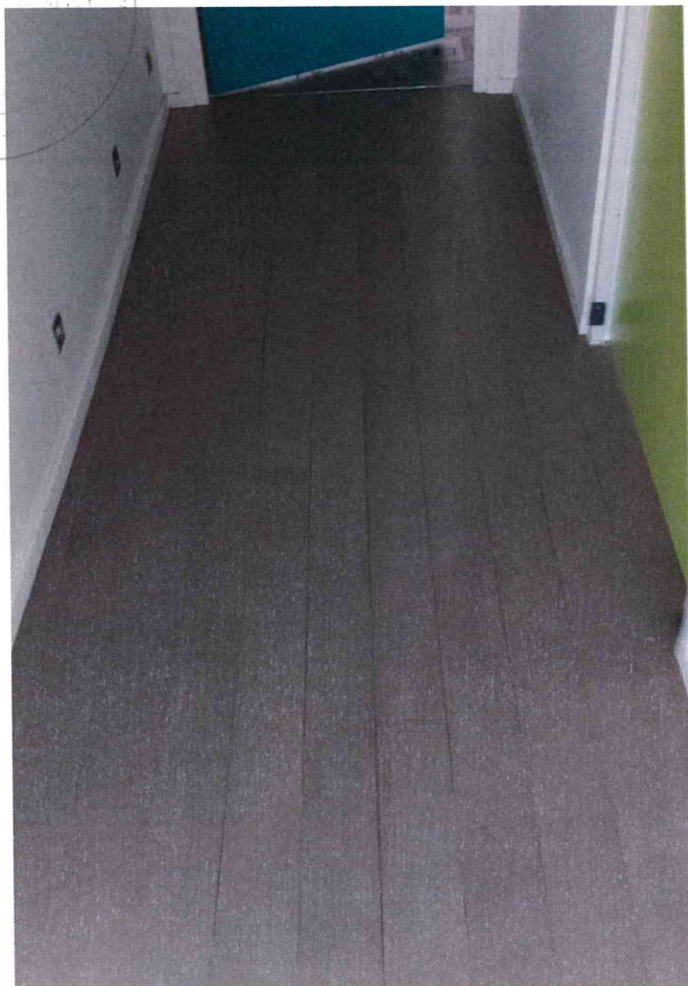
29



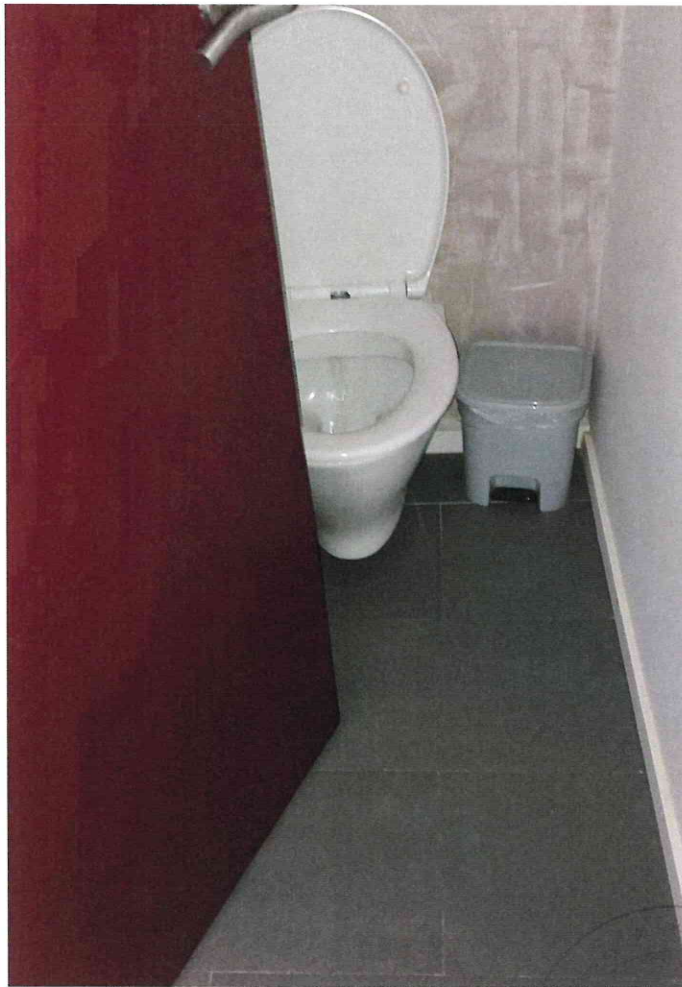
30



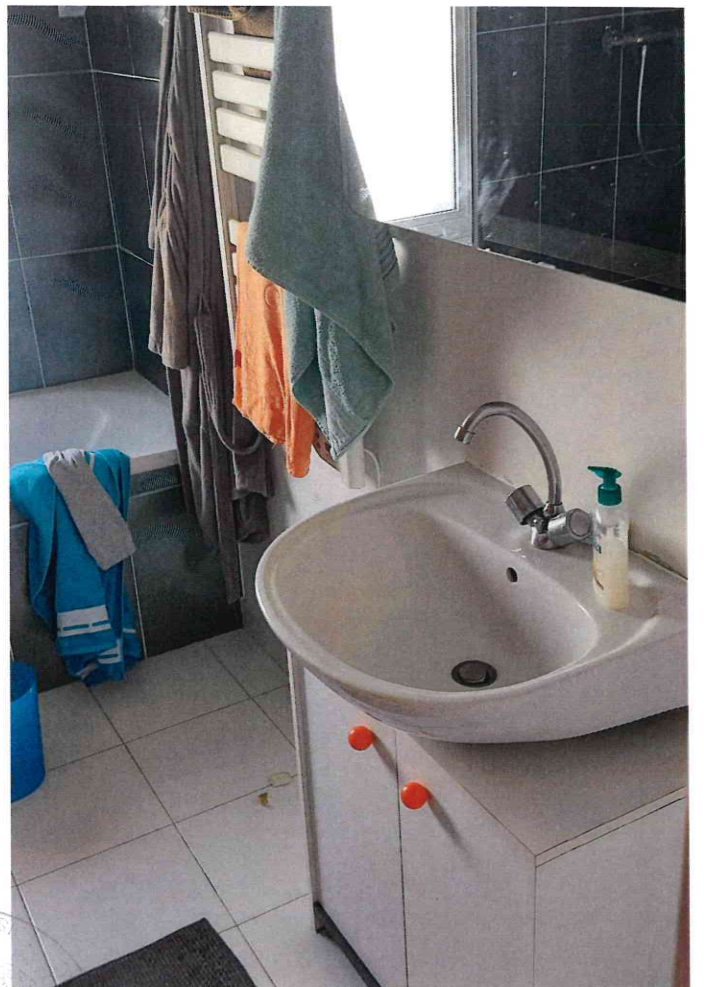
31



32



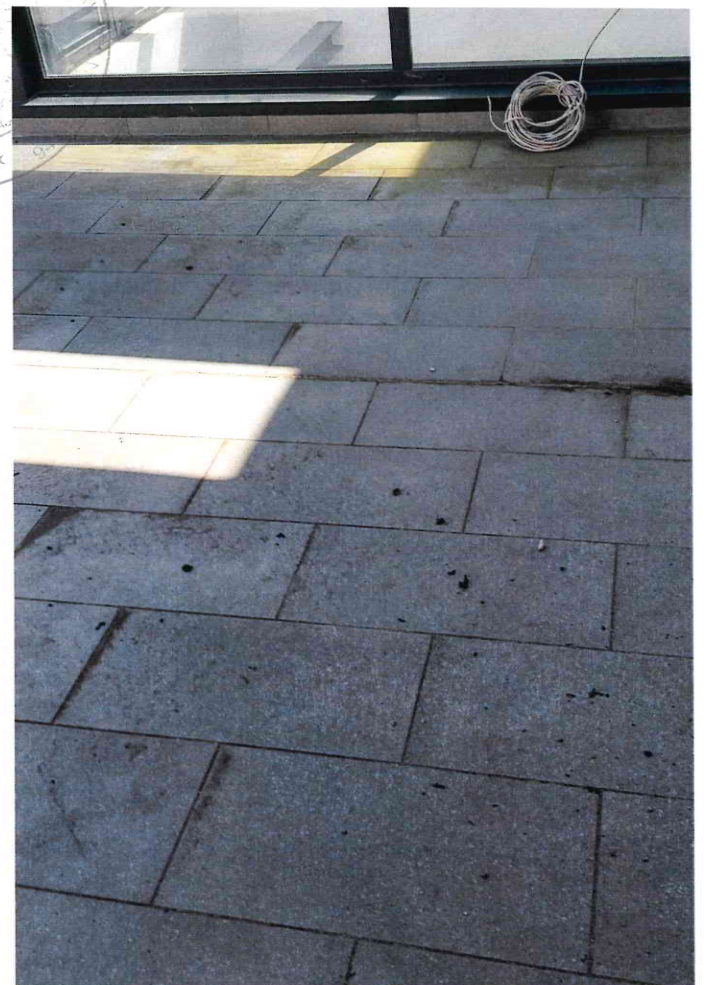
33



34



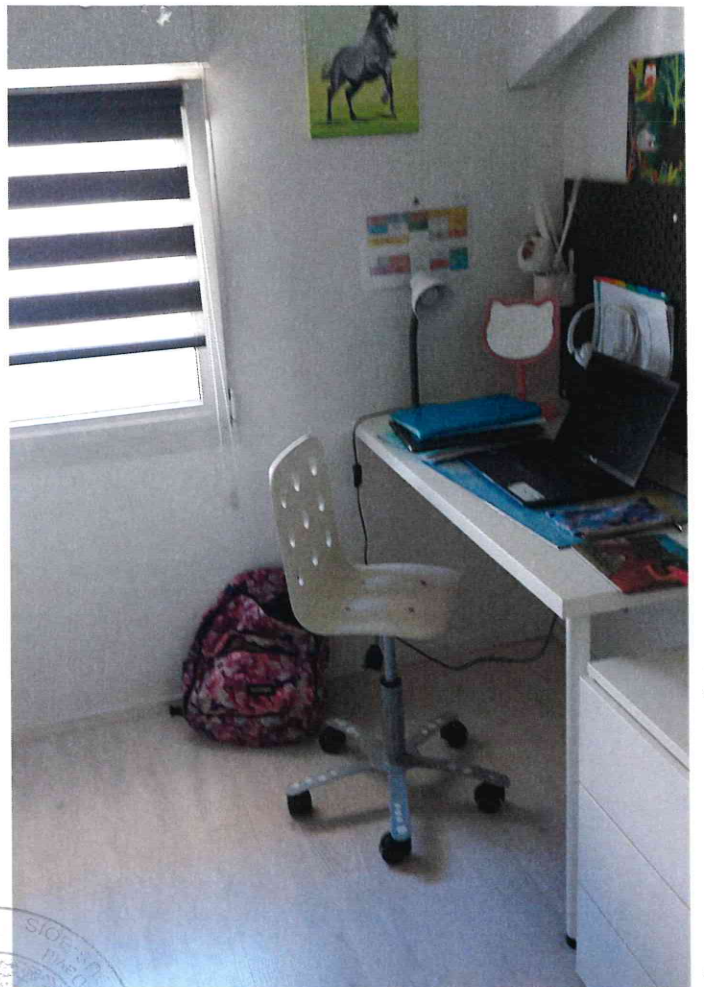
35



36



37



38



39



40



S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers D P L G

41, rue des Bois – 75019 PARIS - Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : P4473
Date : 17/07/2025
Page : 1/2

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi « Carrez »

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier :
P4473

Date de commande : 17/07/2025
Date de visite : 17/07/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

73 Avenue de la République 94100 SAINT MAUR DES FOSSES
Appartement 4 pièces
Rez de chaussée et 1^{er} étage
Lot(s) : 4 / 5 / 6 / 7 et 8

2 a - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. et Mme
Adresse : 73 Avenue de la République Code Postal : 94100 SAINT MAUR DES FOSSES

2 b - Commanditaire

AARPI ASM Avocats
4 rue de la Bienfaisance CP - Ville : 75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT

DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE

Lots numéro Quatre et Cinq (4 et 5) :

Au rez-de-chaussée : une pièce numérotée 7.
D'une surface de plancher de 23,80m²

Lots numéro Six et Sept (6 et 7) :

Au rez-de-chaussée : quatre pièces numérotées 9, 10, 11 et 12.
Au premier étage : deux pièces numérotées 13 et 14.
D'une superficie plancher de 81.60m²

Lots numéro Huit (8) :

Au rez-de-chaussée : un W.C
D'une superficie plancher de 1.96m²



S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois – 75019 PARIS - Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : P4473
Date : 17/07/2025
Page : 2/2

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
rez-de-chaussée	
Entrée	7.85
séjour/cuisine	48.20
Chambre 1	23.35
wc	1.60
Total rez-de-chaussée	81.00
1er étage	
Chambre 2	16.90
Chambre 3	12.55
Dégagement	7.45
salle d'eau	6.00
wc 2	1.40
Total 1er étage	44.30
4 - Superficie privative totale du lot : 125.30 m²	
5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Sous-sol	
Pièce	18.85
débarras	8.80
Salle d'eau wc	4.35
Total sous-sol	
6 - Superficie annexe totale du lot : 32.00 m²	

OBSERVATION : il à été observé une différence de surface entre les surfaces de plancher indiquées dans le modificatif au règlement de copropriété et celles mesurées sur place.
La surface de plancher est calculée au nu intérieur des murs de contour sans déduction des murs et cloisons intérieurs.

LES LOTS 4/5/6/7 et 8 FORMENT ACTUELLEMENT UNE MÊME UNITE D'OCCUPATION

NOTA : le sous-sol n'est pas mentionné dans l'état descriptif de division, par conséquent il ne peut pas être comptabilisé dans la superficie privative Loi CARREZ sans un modificatif au règlement de copropriété.

Recommandation ! : L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

Intervenant : Thierry M. LEFEVRE
Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT
Le : 17/07/2025
Le Géomètre- Expert



S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers DPLG

118-130, avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS CEDEX 19

Tél. : 01 42 02 68 90 - Fax : 01 42 03 67 87

FCT ORNUS
C/O MCS ET ASSOCIES
256 BIS RUE DES PYRENEES

Référence : 2025602924
Dossier : P.4473
Date : 28/07/2025

75 020 PARIS 20

NOTE D'HONORAIRES

Concerne :

Selon notre devis n°DE20250221 du 08 Juillet 2025.

29735 - D2024319 FCT ORNUS / Mme - M.

3 PIECES

LOTS : 4 - 5 6 - 7 - 8 - 32

73 AVENUE DE LA REPUBLIQUE - SAINT MAUR DES FOSSES

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	916.67
Ouverture du dossier	
Déplacement sur le site	
Ensemble des diagnostics immobiliers réglementaires	
Détermination de la surface privative LOI CARREZ	
Amiante - Plomb - Termite - DPE - Gaz- Electricité	
Fourniture du dossier au format PDF	
Fourniture du dossier en un exemplaire	

Total hors taxes	:	916.67 €
Montant T.V.A. (20.00 %)	:	183.33 €
Montant T.T.C.	:	1 100.00 €

Soit un montant total T.T.C. de mille cent Euros.

REGLEMENT A RECEPTION