

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX JUILLET 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.C.S. 382 196 210 CRETEIL
A LA REQUETE DE

La SA 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 plaidant

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 llicitation des droits et biens immobiliers appartenant à Madame
et de 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 1, 9, 10, 11 et 31 est situé sur la gauche en entrant et donne sur la cour intérieure et la rue de la République.

OCCUPATION :

La maison est occupée par Madame et Monsieur et leurs trois 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 est à 5 minutes.

Extérieur (photos 1, 2, 3, 39)

La barrière métallique et la cour commune permettent aux véhicules de rentrer et de se garer dans le box fermé à l'intérieur.

La cour commune est sommairement cimentée et ressemble à une cour d'atelier.

Le ravalement de la maison est en état d'usage.

La baie vitrée en PVC à double vitrage est en bon état

Les volets du premier étage sont anciens

Trois marches donnent accès à la porte d'entrée

Maison (photos 3 à 40)

La porte d'entrée est en bon état

Entrée (photos 4, 5)

Les carrelages anciens au sol sont en bon état

L'escalier ancien est en état d'usage

Les peintures grises sont en bon état

Chambre (photos 6 à 78)

La porte est en bon état

Le parquet est en bon état

La fenêtre en PVC est en bon état

Les peintures sont en bon état

Chambre (photos 9, 10, 11)

La porte est en bon état

Le parquet est en bon état

La fenêtre en PVC est en bon état

Les peintures sont en bon état

Salle d'eau (photos 12, 13, 14)

Les carrelages au sol sont en bon état

Le tadelakt sur les murs est en bon état

La cabine de douche et sa robinetterie sont en bon état

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

Wc (photo 16)

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

Chambre (photos 17, 18)

Le parquet est en bon état
La baie vitrée est en bon état
Les peintures tadelakt sont en bon état

Salle de bains attenante

Les carrelages au sol sont en bon état
Les peintures tadelakt sont en bon état
Le bac lavabo et sa robinetterie sont en bon état
Les tiroirs dessous sont en bon état
La baignoire encastrée et sa robinetterie sont en bon état

Sous-sol**Chambre (photos 21, 22, 23, 24)**

Le parquet est en bon état
Les peintures sont en bon état

Buanderie – salle d'eau (photos 25, 26, 27, 28)

Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
Le wc est en bon état
Le meuble lavabo, le lavabo et sa robinetterie sont en bon état
La cabine de douche et sa robinetterie sont en bon état

L'escalier d'origine qui mène au premier étage est en état d'usage
(photo 39)

Séjour (photos 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36)

Les carrelages noirs au sol sont en bon état
Les fenêtres en PVC sont en bon état
La grande baie vitrée qui donne sur la terrasse est en bon état
Les peintures grises sont en bon état
Le bar qui ferme le coin cuisine est en bon état

Cuisine ouverte sur le séjour (photos 36, 37)

Les carrelages anciens au sol sont en bon état
Les placards qui intègrent les élément de cuisine sont en bon état
L'évier et sa robinetterie sont en bon état

Chambre en mezzanine (photo 38)

Le petit escalier a des marches décalées
Le parquet est en bon état
Le velux est en bon état
Les peintures sont en bon état

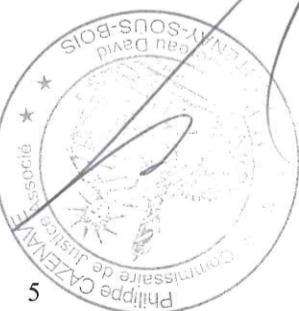
Les mesures et diagnostics effectués par le géomètre feront l'objet d'un rapport séparé.

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 CINQ PAGES

COUT : Cinq cent quatre vingt un euro et 91 centimes





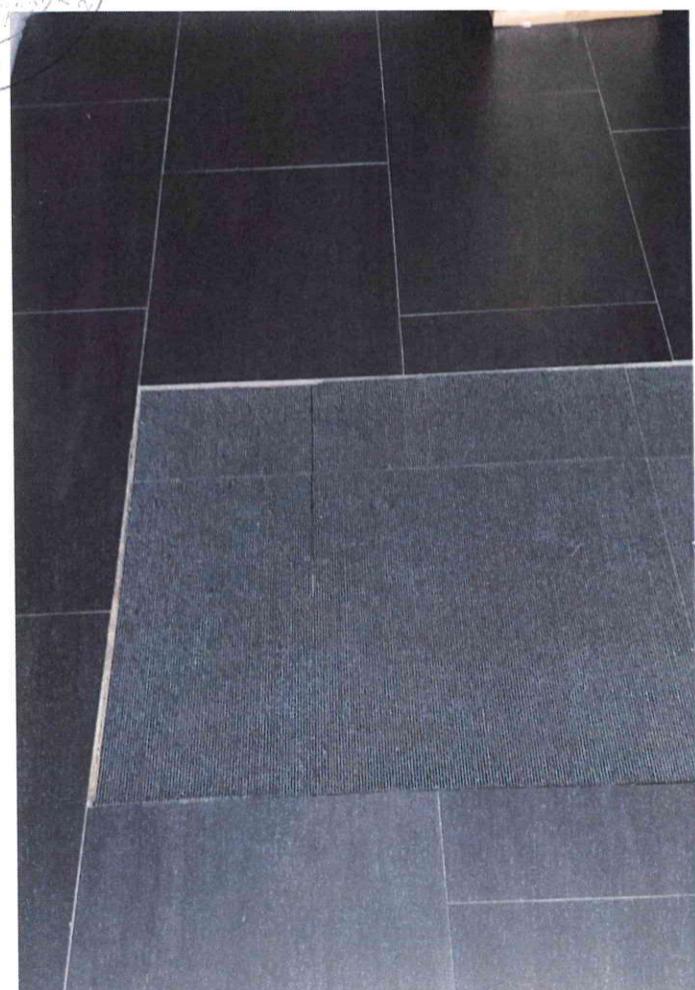
1



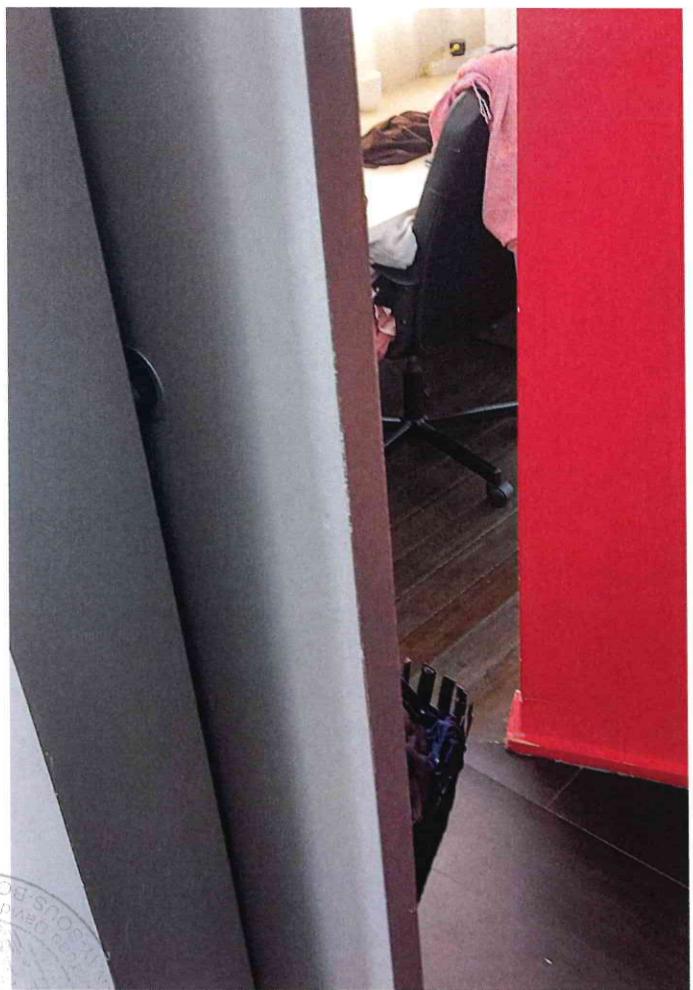
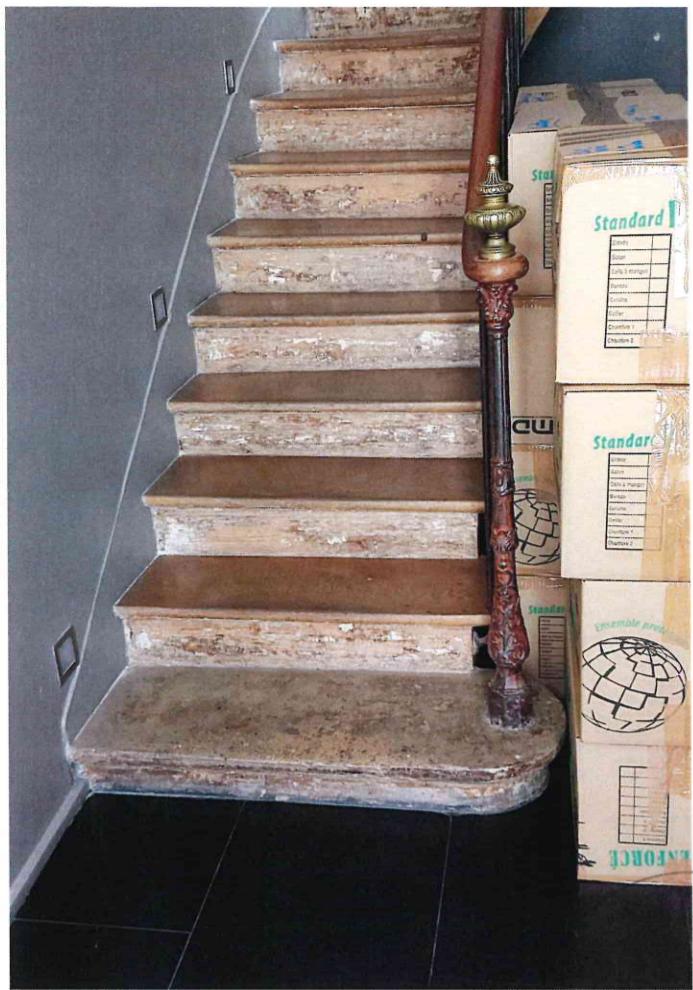
2



3

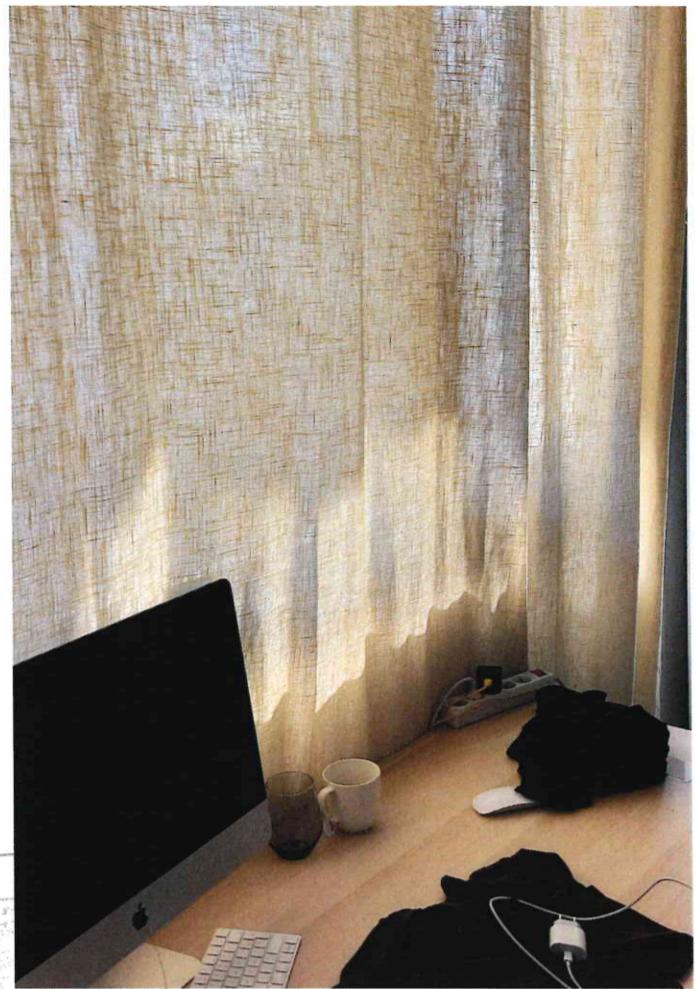


4

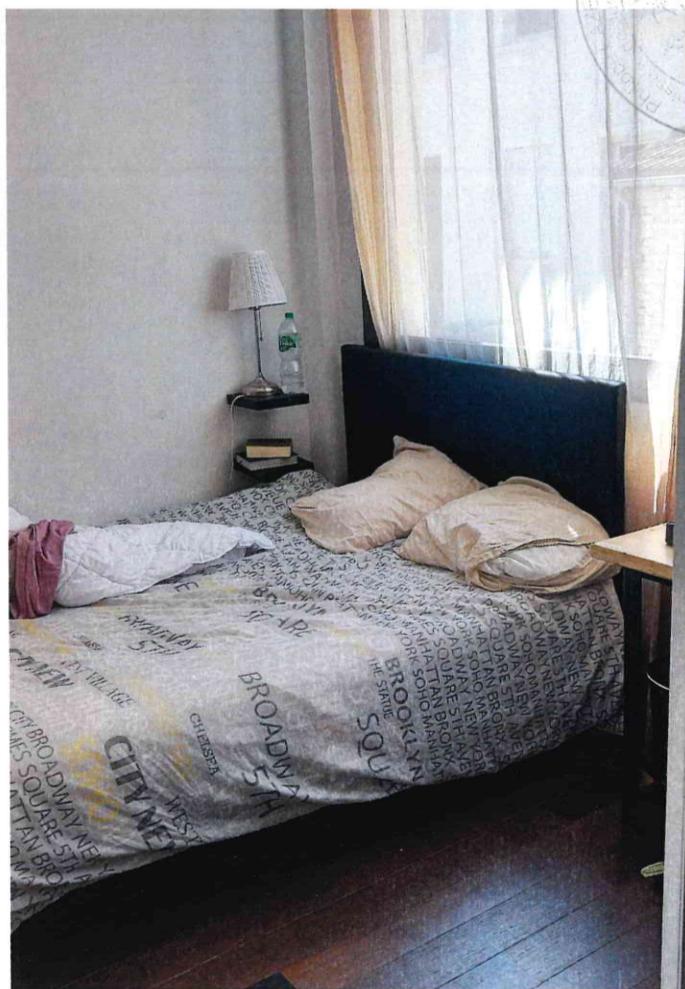




9



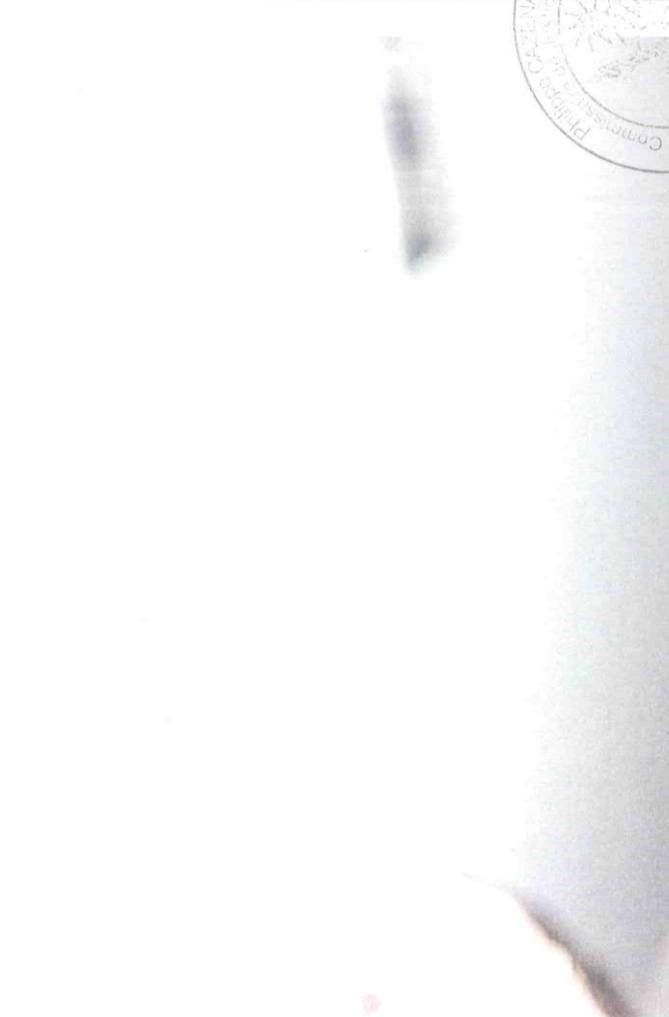
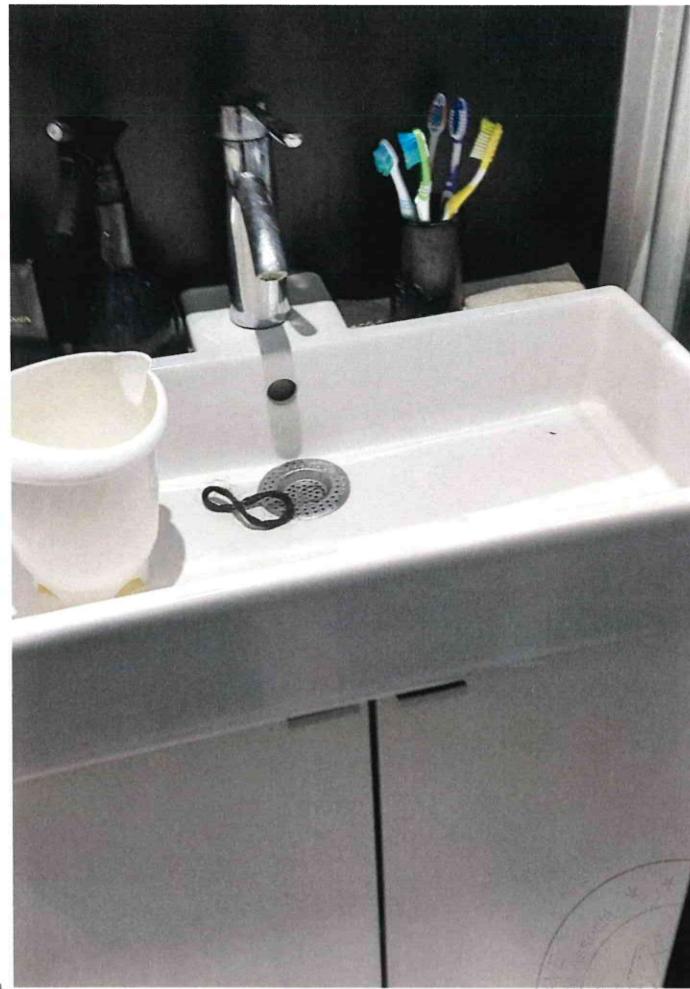
10

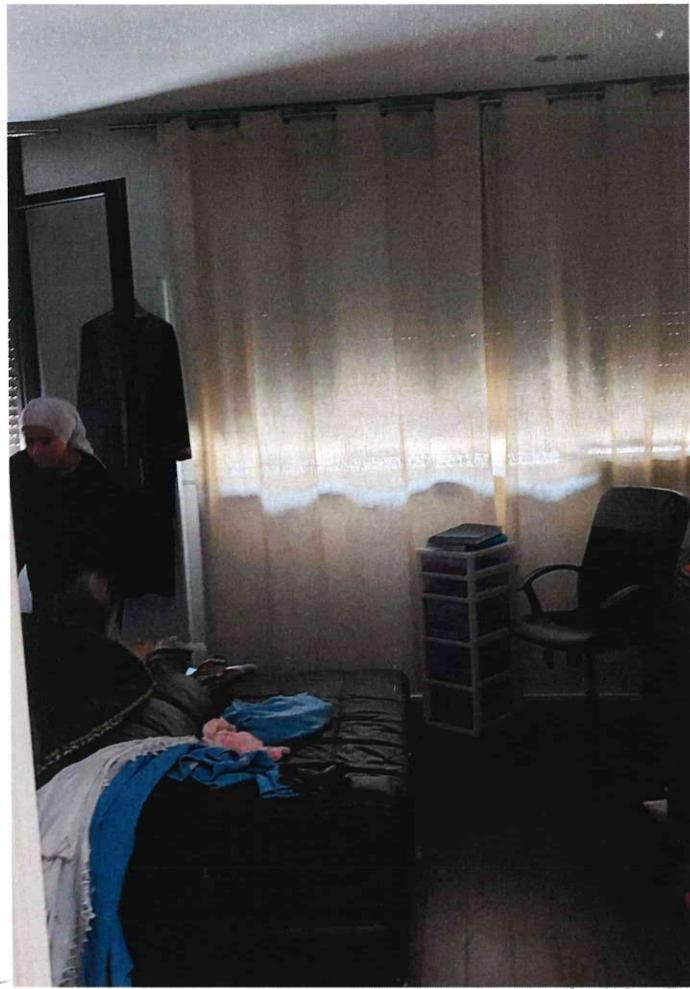


11

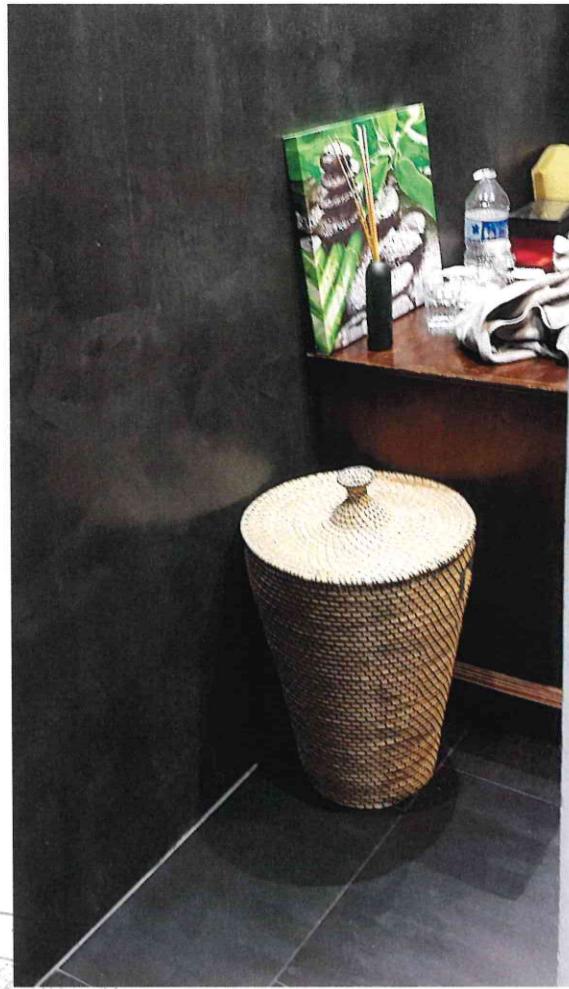


12





14



15



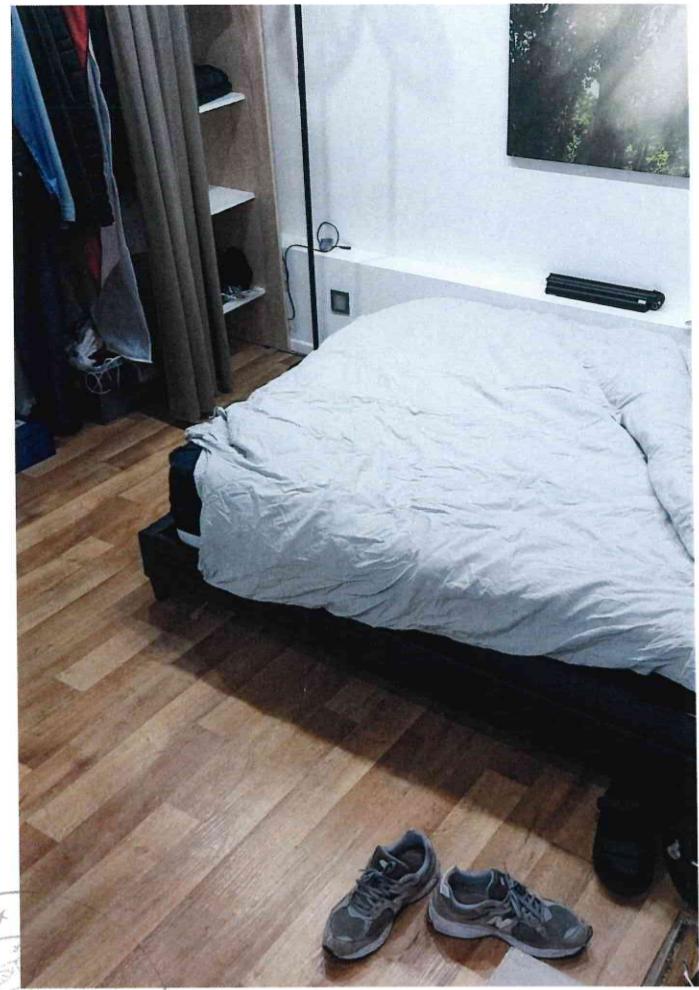
16



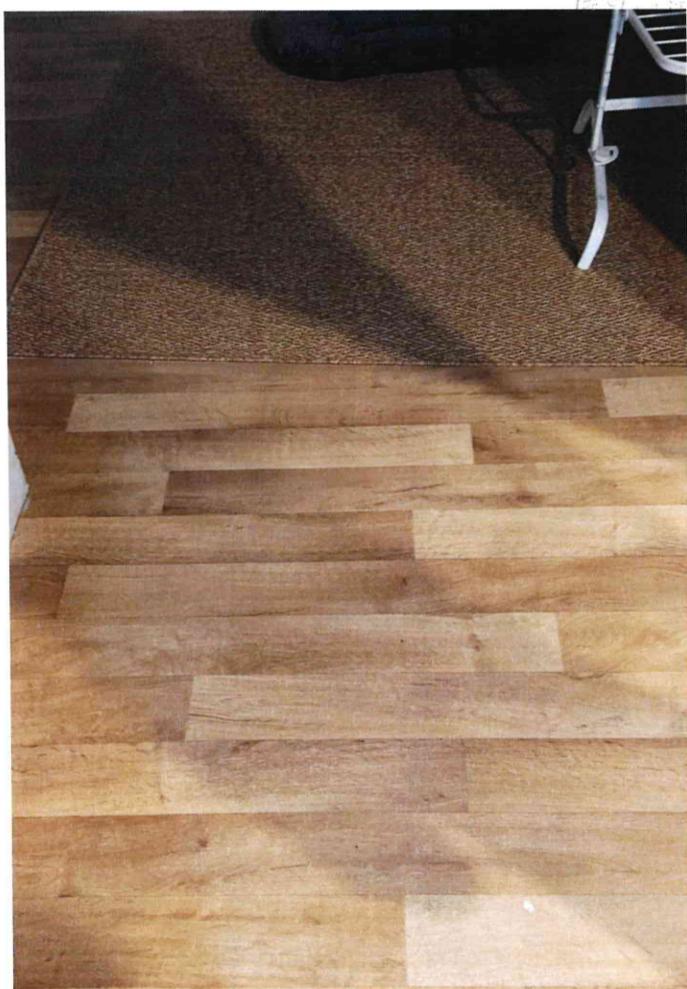
17



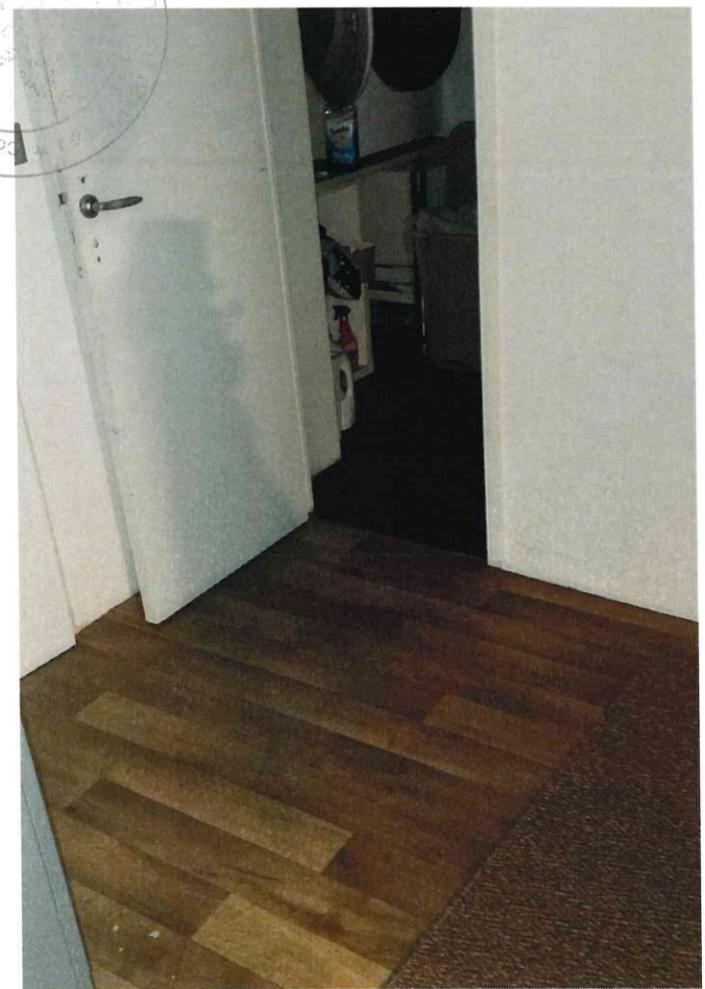
21



22



23



24



25



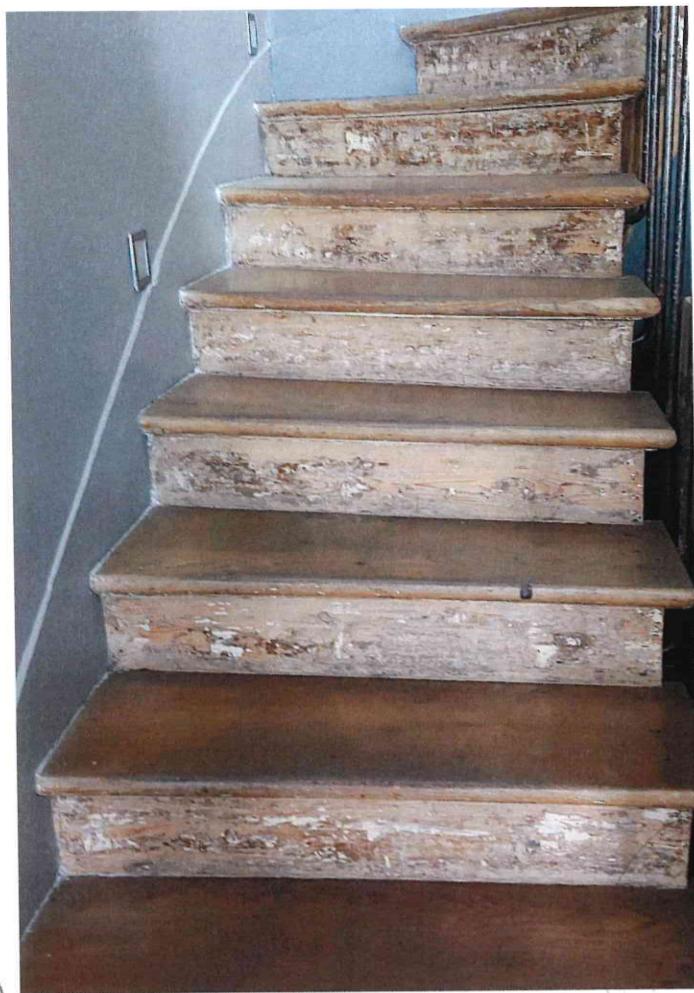
26



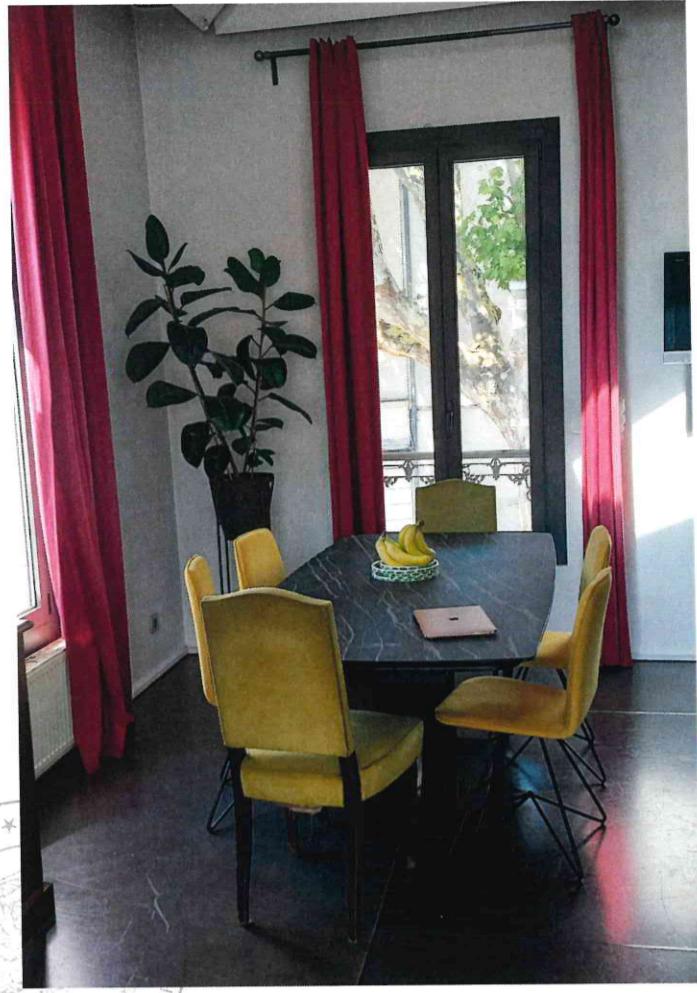
27



28



29



30



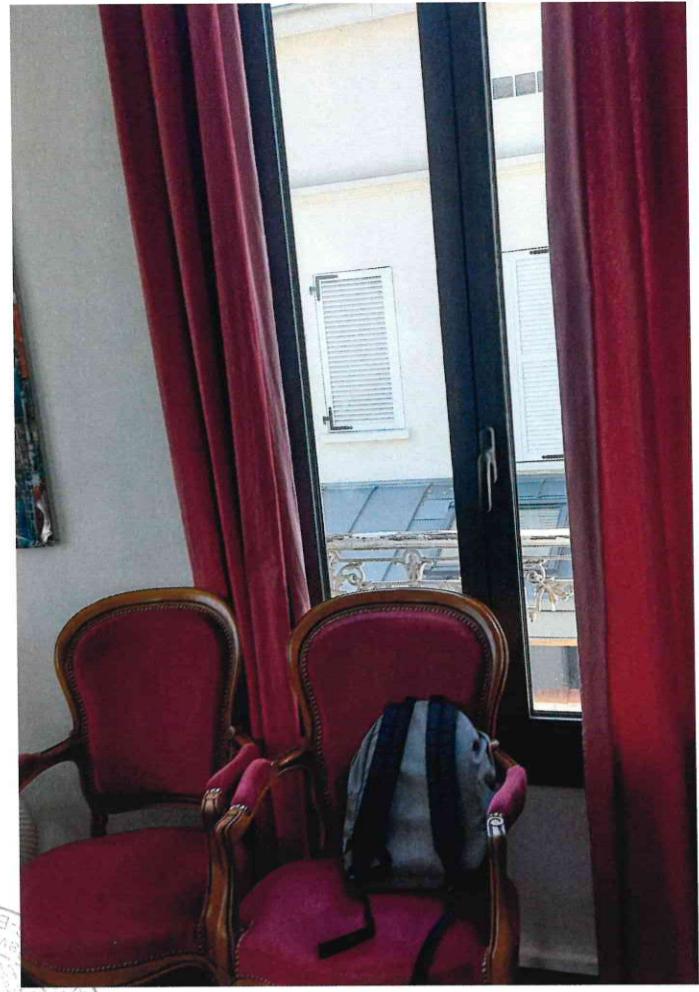
31



32



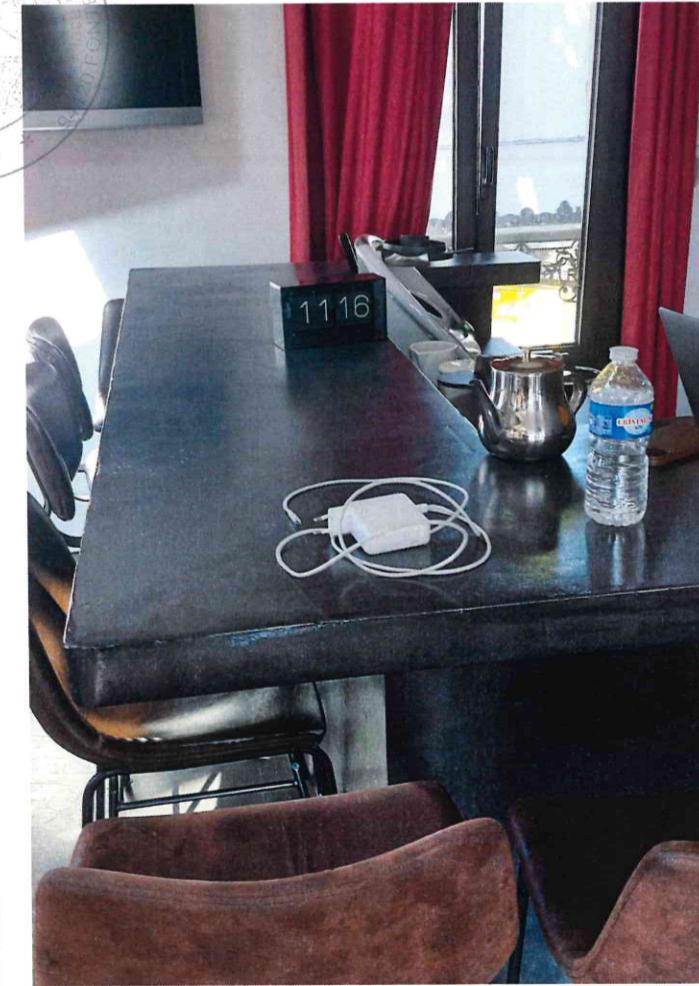
35



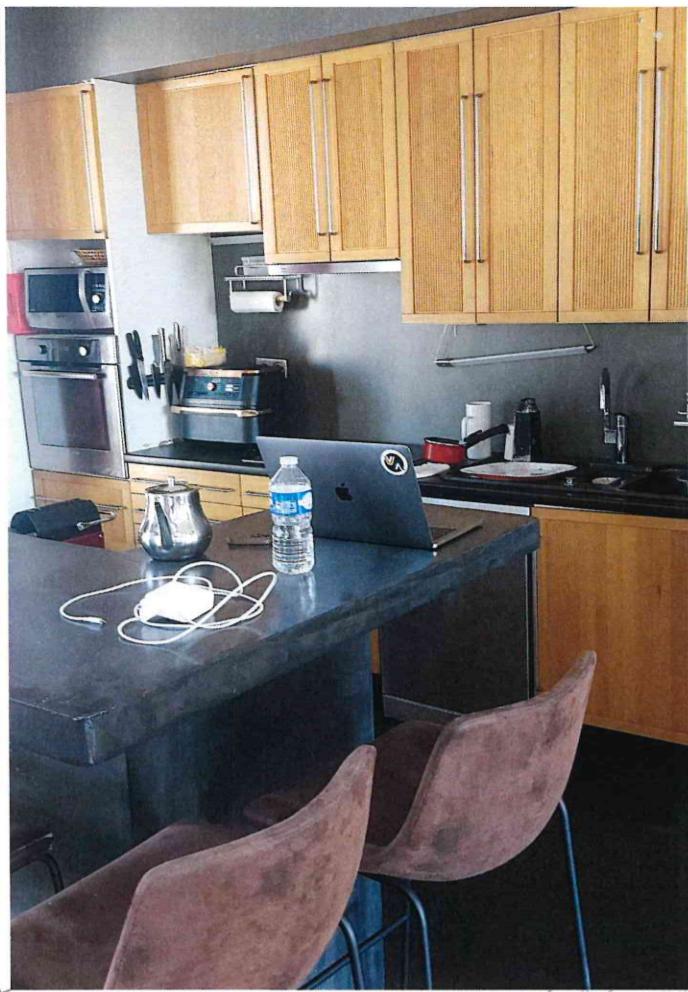
36



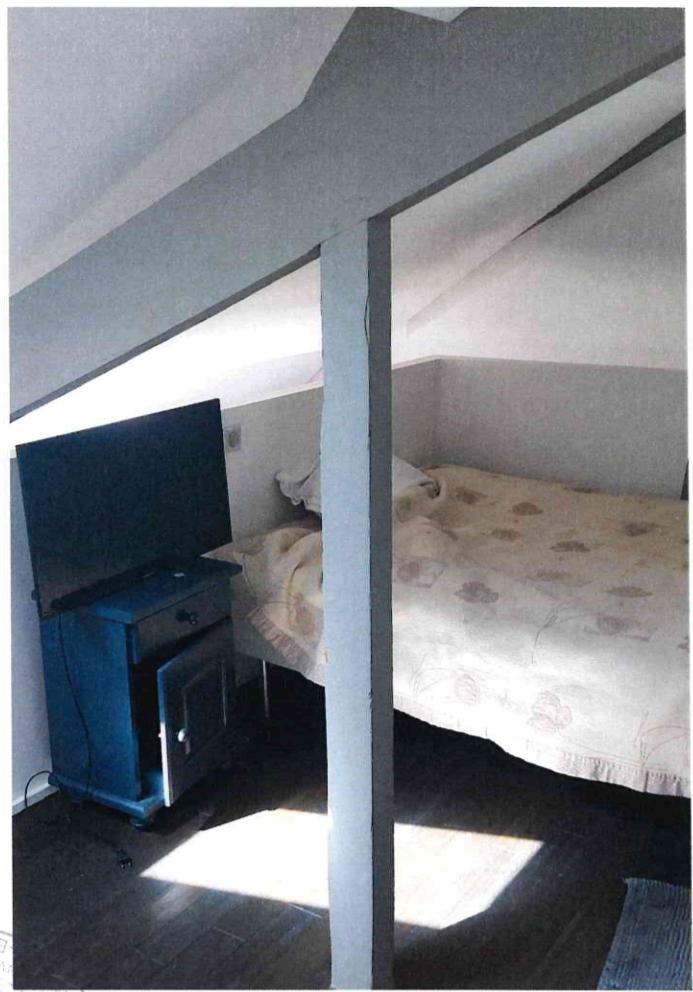
35



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 : P4475

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 : P4475

Date de commande : 17/07/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

73 Avenue de la République 94100 SAINT MAUR DES FOSSES
Maison individuelle
Rez de chaussée et 1^{er} étage
Lot(s) : 1 / 9 / 10 / 11

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

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

DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE

Lot numéro UN (1) :

Au sous-sol : une pièce numérotée 6, archives, cuve à mazout, chaufferie, débarras.
Au rez-de-chaussée : une entrée, deux pièces numérotées 1 et 2, dégagement numéroté 1 et 2 WC numérotés 1 et 2.
Au premier étage : un palier numéroté 1 et trois pièces numérotées 3, 4 et 5.
D'une superficie plancher de 165.50m²

Lot numéro NEUF (9) :

Au rez-de-chaussée : une pièce numérotée 15
D'une superficie plancher de 1,70m²

Lot numéro DIX (10) :

Au rez-de-chaussée : une pièce numérotée 16
D'une superficie plancher de 1,80m²

Lot numéro ONZE (11) :

Au rez-de-chaussée : une pièce numérotée 17
D'une superficie plancher de 2.20m²



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 : P4475

Date : 17/07/2025

Page : 2/2

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
rez-de-chaussée	
Entrée	14.70
Chambre double	23.40
Chambre 2	25.55
Salle de bains	11.60
salle d'eau	2.45
Dégagement avec placard	4.40
WC	1.15
Chambre 3	10.20
Total rez-de-chaussée	93.45
1er étage	
séjour/cuisine	56.65
Total 1er étage	56.65
4 - Superficie privative totale du lot : 150.10 m²	
5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
mezzanine au dessus du séjour : h>1.80m	7.85
Mezzanine H<1.80	4.65
sous-sol	
Chambre 3	21.25
Dégagement 2	7.00
salle d'eau 2	2.70
buanderie	6.60
débarras	9.45
Total sous-sol	47.00
6 - Superficie annexe totale du lot : 54.85 m²	

OBSERVATION : il a été observé une différence de surface entre les surfaces de plancher indiquées dans le modicatif 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 1 / 9 / 10 / 11 FORMENT ACTUELLEMENT UNE MEME UNITE D'OCCUPATION

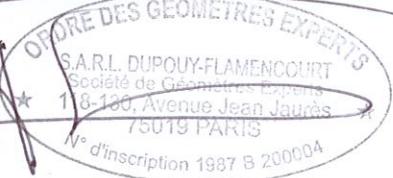
Recommandation ! : L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait 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 : 2025602925

75 020 PARIS 20

Dossier : P.4475

Date : 28/07/2025

A l'attention de Monsieur

NOTE D'HONORAIRES

Concerne :

Selon notre devis n°DE20250225 du 09 Juillet 2025.

29735 - D2024319 FCT ORNUS / Mme - M.

4 PIECES - LOTS N°1 - 9 - 10 - 11 - 31

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 - 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



S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers DPLG

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

Dossier : P4475

Date : 17/07/2025

Page : 1/10

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier : P4475

Date d'intervention : 17/07/2025

Renseignements relatifs au bien

73 Avenue de la République 94100 SAINT MAUR DES FOSSES
Maison individuelle
Rez de chaussée et 1^{er} étage
Lot(s) : 1 / 9 / 10 / 11

Propriétaire

Nom - Prénom : M. et Mme

Commanditaire

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

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : M. LEFEVRE Thierry
N° certificat : CPDI 1972 V010
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
ICERT Parc EDONIA - Bât G. rue de la Terre Victoria - 35760 SAINT-GREGOIRE

Assurance : MMA IARD Assurances mutuelles - MMA IARD
N° : 118 263 431
Adresse : 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon
CP - Ville : 72000 LE MANS

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.
Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses

Recommandation(s) (liste A et B)

Matériaux liste A : Aucune
Matériaux liste B : Aucune



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 : P4475

Date : 17/07/2025

Page : 2/10

Sommaire

1. SYNTHESES	<hr/> 3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	<hr/> 4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	4
d. Rapports précédents	4
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	<hr/> 5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	<hr/> 6
5. RESULTATS DETAILLÉS DU REPERAGE	<hr/> 7
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	<hr/> 8
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	<hr/> 9
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	<hr/> 10