

**S.C.P. LPL Huissier**  
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER  
*Huissiers de Justice associés*  
16, rue de Picardie  
93290 TREMBLAY EN FRANCE  
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

**EXPEDITION**

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION  
DE BIENS À SAISIR  
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

ET LE SIX SEPTEMBRE

**À LA DEMANDE DE :**

**La société HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK , dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165, avenue de la Marne 59700 MARCQ-EN-BAROEUL, inscrite sous le n° 843 407 214 au RCS de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, France, HOIST FINANCE AB (publ) venant aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE par suite d'une cession de créances en date du 16 décembre 2019 rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 16 décembre 2019.

**Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER**  
PARIS 9<sup>ème</sup> 24, rue Godot de Mauroy  
Tél. : 01 47 66 59 89 Fax : 01 47 63 35 00

**Ayant pour Avocat Postulant :**

La SELAS NEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS  
Me NEGREVERGNE  
Avocat au Barreau de MEAUX  
6, rue Aristide Briand 77100 MEAUX  
Tél. : 01 64 34 14 07

**et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT  
118/130 Avenue Jean-JAURÈS - 75942 PARIS Cedex 19

***Agissant en vertu :***

- *D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de MEAUX le 19/01/2016, signifié le 11/02/2016.*
- *D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 30 juillet 2021.*
- *Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*

***DÉFÉRANT À CETTE MISSION :***

***Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,***

me suis rendu ce **LUNDI SIX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-ET-UN**, à COULOMMIERS au 11, rue Ménager dans un bien immobilier situé au premier étage, porte face à la montée d'escalier ;

- appartenant à Monsieur PISTONE PITILLO Nicolas Calogero, né le 16/07/1980 à COULOMMIERS (77), célibataire, demeurant à VILLENEUVE-SUR-BELLOT (77510) 15, rue du Fourchet.
- Et occupé par Mademoiselle PISTONE Sofia, sa nièce.

Où étant dans les biens saisis

***J'ai procédé aux constatations suivantes :***

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier postal en date du 10.08.2021 une convocation à Mademoiselle PISTONE Sofia, pour

l'aviser que nous procéderions à nos opérations le lundi 06 septembre 2021 à partir de 10H30.

Ledit rendez-vous a été confirmé à Monsieur PISTONE PITILLO Nicolas par communication téléphonique.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces.

Sur place, je rencontre :

- Monsieur PISTONE PITILLO Nicolas, à qui je décline mes : nom, qualité et objet de ma mission, lequel m'invite à pénétrer dans les lieux.

### **DÉSIGNATION GENERALE DES BIENS SAISIS**

La saisie porte sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à COULOMMIERS (77) – 11 rue Ménager, cadastré AV n°53 pour 04a 63ca et plus particulièrement les lots suivants :

#### **Lots 6 et 11 :**

Consistant en une maison comprenant rez-de-chaussée, étage, grenier et une cave.

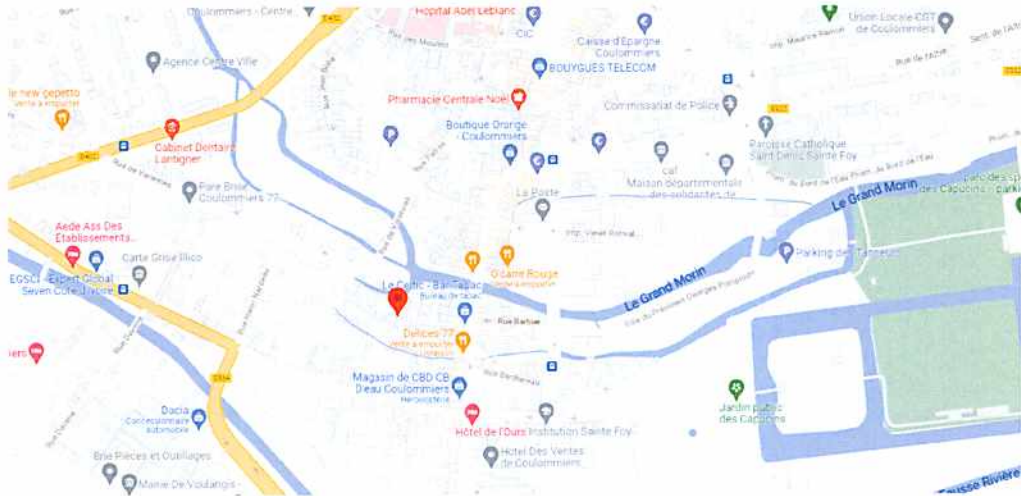
Qui seront plus amplement décrits dans le procès-verbal de description.

### **GÉNÉRALITÉS**

L'immeuble dépend d'une commune de Seine-et-Marne, traversée par le Grand Morin, non loin du parc naturel régional du Gâtinais.

Coulommiers se situe à 62 km de Paris par l'autoroute A4.

Les transports communs se font par voie de bus et la gare RER la plus proche se situe à CHESSY.



Le bien immobilier est situé au centre-ville dans le quartier ancien.

L'appartement se situe dans un petit immeuble ancien et correspondant semble-t-il à la division d'une ancienne maison.

L'immeuble comprend un rez-de-chaussée élevé sur cave, un premier étage et un grenier partiellement aménagé.

Les ravalements extérieurs sont défraîchis. Les parties communes sont dans en état ancien et peu entretenues.

A l'arrière de l'immeuble, il existe un jardin laissé à l'abandon.

Selon les déclarations qui me sont faites, le Syndicat des Copropriétaires n'est représenté ni par un Syndic professionnel, ni par un syndic bénévole.







## CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est occupé par Mademoiselle PISTONE Sofia, la nièce du propriétaire, sans contrat de location et à titre gracieux, selon les déclarations faites par Monsieur PISTONE PITILLO Nicolas.

## DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement se situe au 1<sup>er</sup> étage porte face à l'escalier, lot 6.

La porte palière est munie d'une serrure et ouvre sur une pièce avec coin cuisine.



## PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par deux fenêtres, chacune à deux vantaux, menuiserie en PVC, double vitrage, donnant sur rue.

Le plafond et les murs sont peints.  
Le sol est carrelé.

Au plafond, les poutres sont apparentes et sur le mur latéral droit en entrant un colombage est en place.



Dans cette même pièce, il existe un tableau électrique avec sous-disjoncteur.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Contigu à cette pièce, il existe le coin cuisine.

### COIN CUISINE

Délimité au sol par un revêtement plastifié imitation parquet.

La pièce coin cuisine est éclairée par une fenêtre, un vantail, menuiserie en PVC, double vitrage, donnant toujours sur rue.

La pièce est équipée d'un évier inox à bac, alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur et reposant sur un meuble de rangement, deux portes.

Devant ce meuble, les murs sont doublés de carreaux de faïence sur une hauteur d'environ 1,60 mètre.

Le chauffage de cette partie est assuré par un convecteur électrique.



Depuis cette même pièce, j'accède à une salle d'eau avec WC.



## SALLE D'EAU AVEC WC

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre à un vantail, châssis PVC, double vitrage, donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est carrelé.

Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence.

La pièce est aménagée ;

- d'un bac douche surélevé, fermé par un pare-douche, alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur avec flexible et douchette,
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale,
- d'un lavabo sur pied alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur,
- d'installations pour machine à laver avec arrivée et évacuation d'eaux usées,
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.





Puis me suis rendu à l'étage supérieur dans le grenier, lot 11, accessible uniquement depuis les parties communes.

Depuis les parties communes du grenier, je constate que la toiture de l'immeuble en tuiles mécaniques est ancienne. Des désordres sont visibles et laissent passer la lumière naturelle.

### GRENIER

A l'étage supérieur dans le grenier a été divisé en différentes pièces.

Le lot n°11 forme une pièce pouvant faire office de chambre,

La pièce est mansardée et éclairée par une fenêtre de toiture.

Le plafond et les murs sont peints avec poutres apparentes, le sol est carrelé.

Cette pièce est alimentée en électricité depuis l'appartement précédemment décrit mais ne comporte pas d'arrivée d'eau ni d'évacuation d'eaux usées.

Cette pièce est indépendante et sa disposition ne permet pas la création d'un accès direct avec le logement précédemment décrit.



888888





<b>COUT ACTE</b>	
EMOLUMENT	219,16
ART. A444-28	
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC en Euros</b>	<b>629,32</b>

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.**

**&&&&&&**

- Seize photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

Après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaires.







**S.C.P LPL Huissier**  
**Philippe LETELLIER**  
**Sylvie PENOT-LETERRIER**  
**Huissiers de Justice Associés**  
16 rue de Picardie  
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

Tel : 01 49 63 45 45  
Fax : 01 49 63 45 47

Email :  
scp.letellier.penot@huissier-justice.fr  
Site :  
www.lplhuissier.com

Coordonnées bancaires :  
IBAN  
FR7630003039750002760300461  
BIC  
SOGEFRPP

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

**EXPEDITION**

## PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE A GEOMETRE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le : SIX SEPTEMBRE

### AGISSANT EN VERTU :

Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX en date du 19 janvier 2016

### À LA DEMANDE DE :

La Société HOIST FINANCE AB , société anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,66300 0 SEK, dont le siège social se situe Box 7848 - 10399 Stockholm (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 AV DE LA MARNE - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL.

Elisant domicile en mon Etude

### Ayant pour Avocat :

**S.E.L.A.R.L. LEOPOLD-COUTURIER PUGET**, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Je soussigné, Philippe LETELLIER, Huissier de Justice associé au sein de la SCP LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant 16 rue de Picardie à 93290 Tremblay-En-France,

Ai procédé à la mission qui m'a été confiée :

Mon Etude a missionné la SARL DUPOUY FLAMENCOURT, géomètre, afin de procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à Monsieur Nicolas Calogero PISTONE PITILLO.

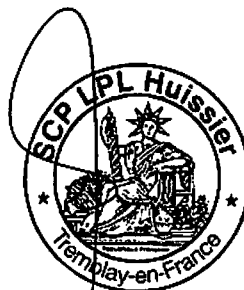
Ce jour, je me suis rendu sur place, accompagné de la SARL DUPOUY FLAMENCOURT.

Je rencontre Monsieur PISTONE PITILLO Nicolas Calogero ainsi déclaré, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.  
Je suis ensuite invité à pénétrer à l'intérieur des lieux.

Le géomètre a alors effectué sa mission.

A la fin des opérations, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal d'assistance au géomètre pour servir et valoir ce que de droit.



REFERENCES  
A RAPPELER  
10161376

Paiement en ligne sécurisé

www.lplhuissier.com





<b>CERTIFICAT DE SUPERFICIE</b> <b>Loi « Carrez »</b> <b>Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997</b>	
N° de dossier : <b>Z2840</b>	Date de visite : 08/09/2021
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
Adresse : 11 RUE Ménager 77120 COULOMMIERS appartement et grenier 1 <sup>er</sup> étage porte face Lot(s) : 6 et 11	
<b>2 a - Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
Nom, prénom : M. PISTONE PITILLO	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
<b>DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE</b>	
<b>Lot numéro Six (6) :</b> Dans le bâtiment unique, 1 <sup>er</sup> étage, un appartement composé d'une salle de séjour et une cuisine donnant sur la rue et une chambre donnant sur le jardin. et les QUATRE VINGT TREIZE / MILLIEMES des parties communes générales. ci, .....93 / 1.000èmes	
<b>Lot numéro Onze (11) :</b> Dans le bâtiment unique, un grenier et les SIX / MILLIEMES des parties communes générales. ci, .....6 / 1.000èmes	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
<b>Pièce désignation</b>	<b>Superficie carrez (en m<sup>2</sup>)</b>
<b>1er étage</b>	
séjour-cuisine	18.75
salle d'eau wc	8.65
<b>total 1<sup>er</sup> étage</b>	<b>27.40</b>
genier	8.45
<b>4 - Superficie privative totale du lot : 35.85 m<sup>2</sup></b>	
<b>5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte</b>	
<b>Pièce désignation</b>	<b>Superficie hors carrez (en m<sup>2</sup>)</b>
h<1.80m	2.05
<b>6 - Superficie annexe totale du lot : 2.05 m<sup>2</sup></b>	

**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.

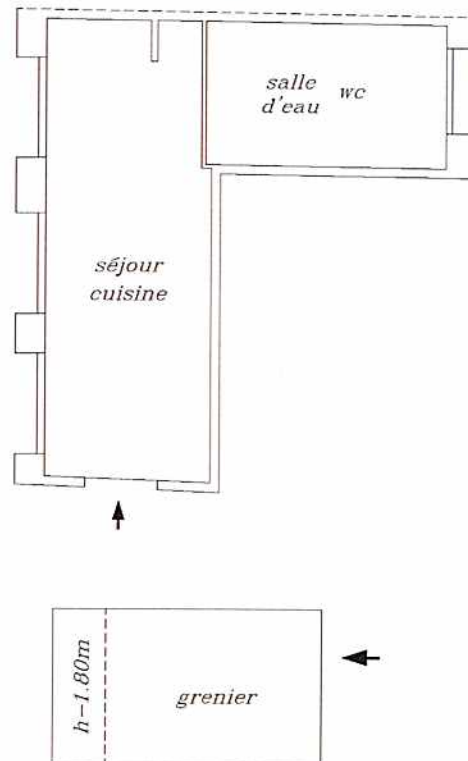
Intervenant : Thierry M. LEFFEVRE  
Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT  
Le : 08/09/2021  
Le Géomètre-Expert  
S.A.R.L. DUPUY-FLAMENCOURT  
Société de Géomètres Experts  
118-130, Avenue Jean Jaurès  
75019 PARIS  
N° d'inscription 1987 B 200004





VILLE DE COULOMMIER  
Seine et Marne  
11 rue Ménager  
1er étage porte face  
Lots n°6 et 11

1er étage porte face  
Lots n°6



SEPTEMBRE 2021

Dossier : Z2840

# Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI1972 Version 009



Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

## Monsieur LEFEVRE Thierry

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 03/03/2017 - Date d'expiration : 02/03/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 05/08/2018 - Date d'expiration : 04/08/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 10/11/2018 - Date d'expiration : 09/11/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 31/08/2017 - Date d'expiration : 30/08/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 31/07/2017 - Date d'expiration : 30/07/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 28/09/2017 - Date d'expiration : 27/09/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 12/11/2018.

\* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

\*\*Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**I.Cert**  
Institut de Certification

Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

**cofrac**  
ACCREDITATION  
N° 4-0522  
PORTEE  
CERTIFICATION  
DE PERSONNES  
DISPONIBLE SUR  
[WWW.COFRAC.FR](http://WWW.COFRAC.FR)

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



**ATTESTATION D'ASSURANCE 2021  
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DIAGNOSTICS**

Nous soussignés MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD attestons que

SARL DUPUY-FLAMENCOURT  
"LE BELVERE"  
118-130 AVENUE JEAN JAURES  
75019 PARIS

Inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts de la région de : PARIS

Bénéficiaire des contrats d'assurance N°s 118 263 431/ 118 263 432  
Garantisant sa Responsabilité Civile Professionnelle pour les diagnostics suivants :

Diagnostic de l'état d'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP  
Mesurage dans le cadre de la loi Carrez  
Diagnostic Technique Global ( DTG )  
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante  
Etat relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages dans les bâtiments  
Constat de risque d'exposition au plomb  
Diagnostiques de performance énergétique  
Diagnostic de l'état des installations intérieures de gaz de plus de 15 ans  
Diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité de plus de 15 ans  
Diagnostic relatif aux installations d'assainissement non collectif  
Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes de surface et d'habitabilité (prêt à taux 0 %)  
Etat de conformité du dispositif de sécurité des piscines à usage privé  
Etat des risques naturels et technologiques  
Diagnostic Déchets Démolition  
Mesurage de la perméabilité à l'air des bâtiments

Sous réserve que la personne qui effectue le diagnostic possède toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation.

Montant de la garantie : 2 500 000 € par sinistre et par assuré

Période d'assurance : 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021

*La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions des contrats auxquelles elle se réfère et n'est valable que sous réserve du règlement des cotisations émises ou à émettre.*

Cachet professionnel et signature

Fait à Le Mans, le 19 janvier 2021

MMA IARD  
Siège social : 14 Boulevard Alexandre Oyon  
72030 LE MANS Cedex 3  
RCS Le Mans 440 048 822  
Entreprise régie par le Code des Assurances



**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

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R271-3 du code de la construction et de l'habitation

Je soussigné, Serge FLAMENCOURT, cogérant de la Sarl DUPOUY-FLAMENCOURT, atteste sur l'honneur que la dite société, pour la période allant du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostics Technique mentionné à l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement :

- que les documents « constat des risques d'expositions au plomb, état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, état de l'installation intérieure de gaz, diagnostic de performance énergétique, état de l'installation intérieure d'électricité » du 1 de l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation, sont établis par des personnes certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction,
- que ces dites personnes disposent d'une organisation et de moyen appropriés,
- que ces dites personnes n'ont aucun lien de nature à porter atteinte à leurs impartialités et à leurs indépendances ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elles, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leurs sont demandés d'établir l'un des documents cité au premier point,
- que la société a souscrit une assurance dont le montant de la garantie est supérieur à 300 000 euros par sinistre et supérieur à 500 000 euros par année d'assurance.

Fait à Paris le 05 janvier 2021

**S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT**

Géomètres Experts DPLG

n° OGE 1987 B 200004

41, Rue des Bois

75019 PARIS

**Serge FLAMENCOURT**

Site web : [www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr](http://www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr)