



SELARL Stanislas HELDT  
Stéphane CLAISE  
Jacques-Yves LE MAREC  
Commissaires de Justice Associés

Louis-Victor LOGER  
Commissaire de justice

3 rue de l'Assemblée Nationale  
B.P. 465  
78004 VERSAILLES CEDEX  
01.39.50.55.51 / hy@orange.fr

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**



GESTIONNAIRE DU  
DOSSIER

Email : hy@orange.fr

**REF A RAPPELER :**  
2303875 - BC  
08/08/2023

**MOYENS DE PAIEMENT**

  
01.39.50.55.51

VIREMENT :  
Iban : FR95 4003 1000 0100 0034 3731  
V64  
Bic : CDCG FR PP

CHEQUE :  
Ordre : SELARL HELDT CLAISE LE MAREC



**PROCES VERBAL  
DE  
DESCRIPTION**

*L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT HUIT JUILLET*

*La SELARL HELDT CLAISE LE MAREC, Commissaires de Justice associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de VERSAILLES (Yvelines) 3, rue de l'Assemblée Nationale, soussignée par l'un d'eux*

**À LA DEMANDE DE :**

***TRESOR PUBLIC** Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège agissant par Madame la responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Yvelines 12 rue de l'Ecole des postes 78000 VERSAILLES pour lequel domicile est élu chez Maître Pascale REGRETTIER, Avocat au barreau de VERSAILLES, 7 rue Jean Mermoz à VERSAILLES*

**LAQUELLE A PREALABLEMENT EXPOSE A :**

La SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC Commissaires de Justice associés, titulaires d'un Office de commissaire de Justice à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, soussigné par l'un d'eux,

**QUE :**

Dans le cadre de la procédure de saisie immobilière et suite au commandement de payer valant saisie signifié par acte de notre ministère en date du 03 juillet 2023 conformément aux dispositions des articles R 322-2 et R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution, il me requiert à l'effet de dresser le procès-verbal de description de l'immeuble sis à MANTES LA JOLIE 3 rue Charles Foucault en spécifiant sa composition, sa superficie approximative, l'indication des conditions d'occupation et l'identité des éventuels occupants.

**DÉFÉRANT À CETTE DEMANDE :**

**Je, Stéphane CLAISE, membre associé de la SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE et Jacques-Yves LE MAREC, Commissaires de Justice associés, à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, Soussigné,**

Porteur de l'ordonnance rendue le 10 juillet 2023 par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de VERSAILLES, me suis rendu, ce jour à 09 h 45, à MANTES LA JOLIE 3 rue Charles Foucault, appartement 4ème étage droite.

Sur place, assisté de  
rencontre  
logement est loué et occupé par

société DIAG ILE DE France, je  
qui me confirme que le

Après avoir frappé, la porte est ouverte par une femme qui, après que je lui ai  
décliné mon identité et l'objet de ma mission, me déclare être Madame  
Je lui signifie immédiatement l'ordonnance précitée et, après en  
avoir pris lecture, elle nous autorise à pénétrer dans le logement.

L'immeuble, objet de la saisie, consiste en :

**A MANTES LA JOLIE (78)**  
**3 rue Charles de Foucault,**

Dans un ensemble cadastré Section AR 107, AR 109 à 116, AR 1548, AR 1549 et AR 1656,  
les lots de copropriétés :

**N°146**, dans la cage 2, consistant en la propriété exclusive et particulière d'une cave au sous-  
sol portant le numéro vingt-sept.  
Et les 5/100.000èmes des parties communes de l'immeuble.

**N° 163**, dans la cage 2, consistant en la propriété exclusive et particulière d'un appartement  
au 4<sup>ème</sup> étage de 4 pièces , type 4B, portant le numéro 80 pour une superficie de 86,10 m<sup>2</sup>.  
Et les 218/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble







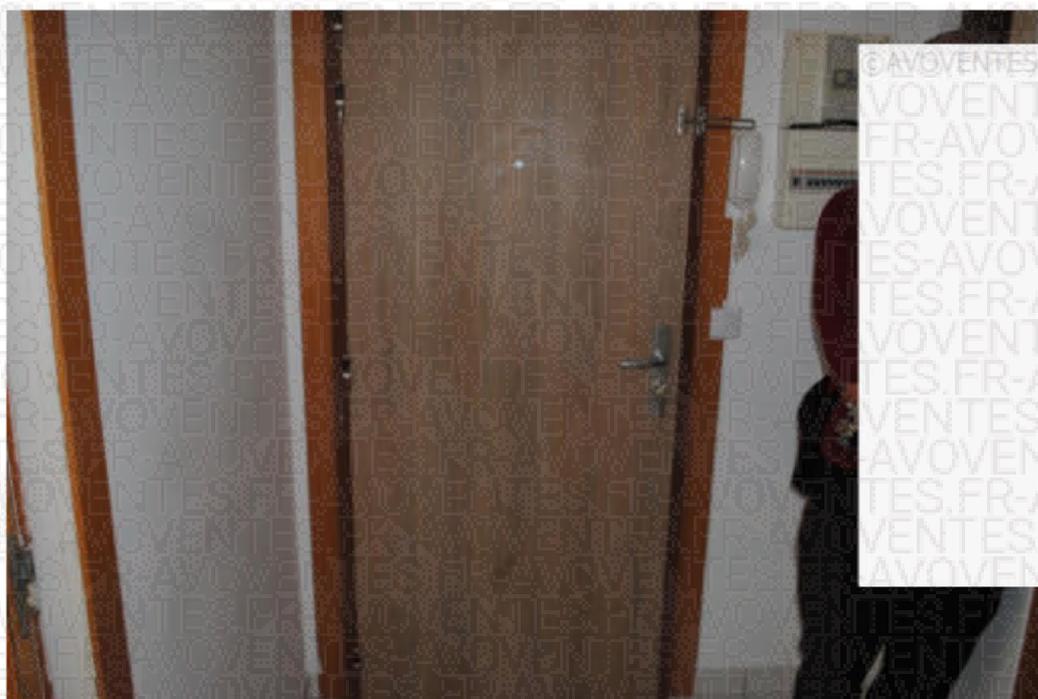
L'appartement se divise de la façon suivante :

1. Entrée et couloir de desserte :

Revetement de sol : carrelage

Murs : peinture

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



## 2. Cuisine :

Revetement de sol : carrelage

Murs : faïence

Aménagement : cuisine équipée de meubles de rangement haut et bas, d'un évier et d'une table de cuisson

Menuiserie extérieure : une fenêtre deux ouvrants sur châssis bois équipée d'un simple vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



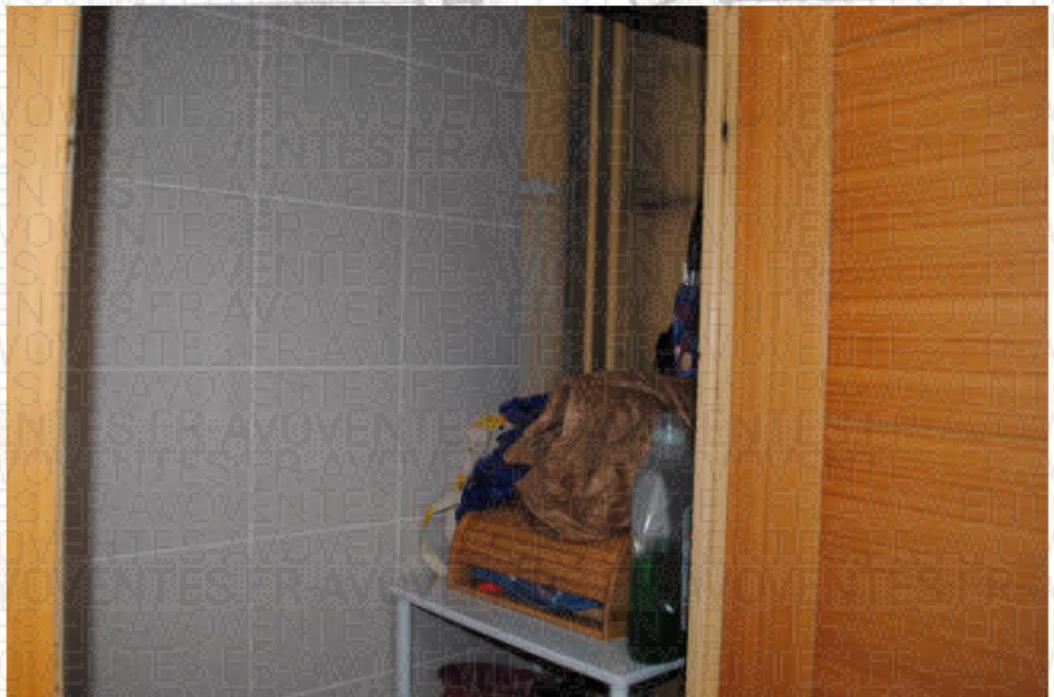


### 3. Cellier :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : faïence

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



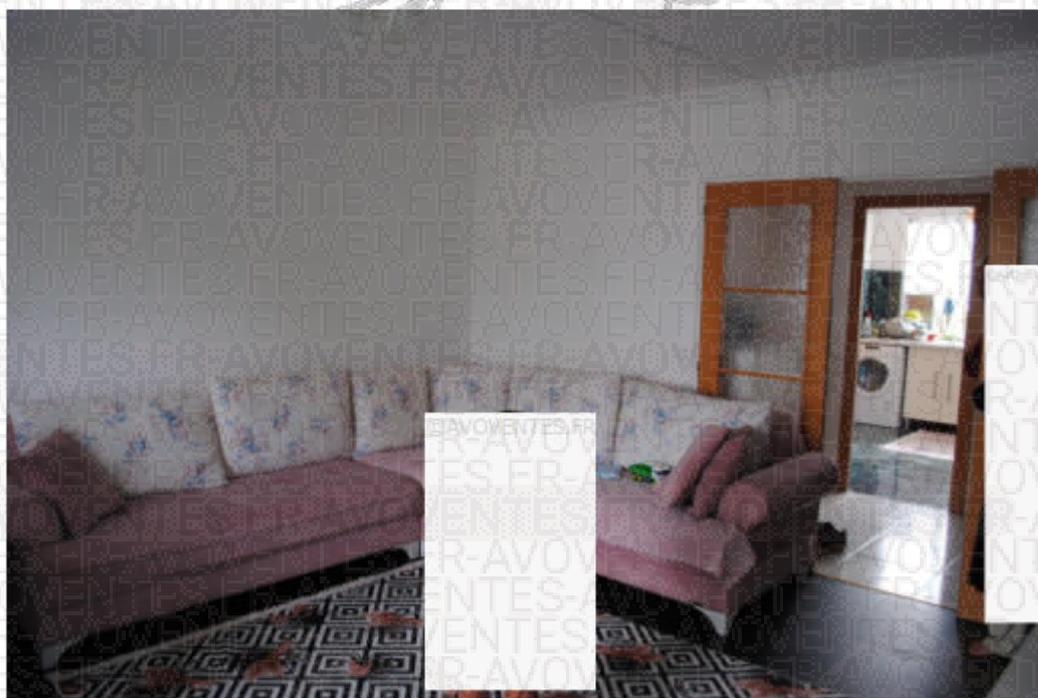
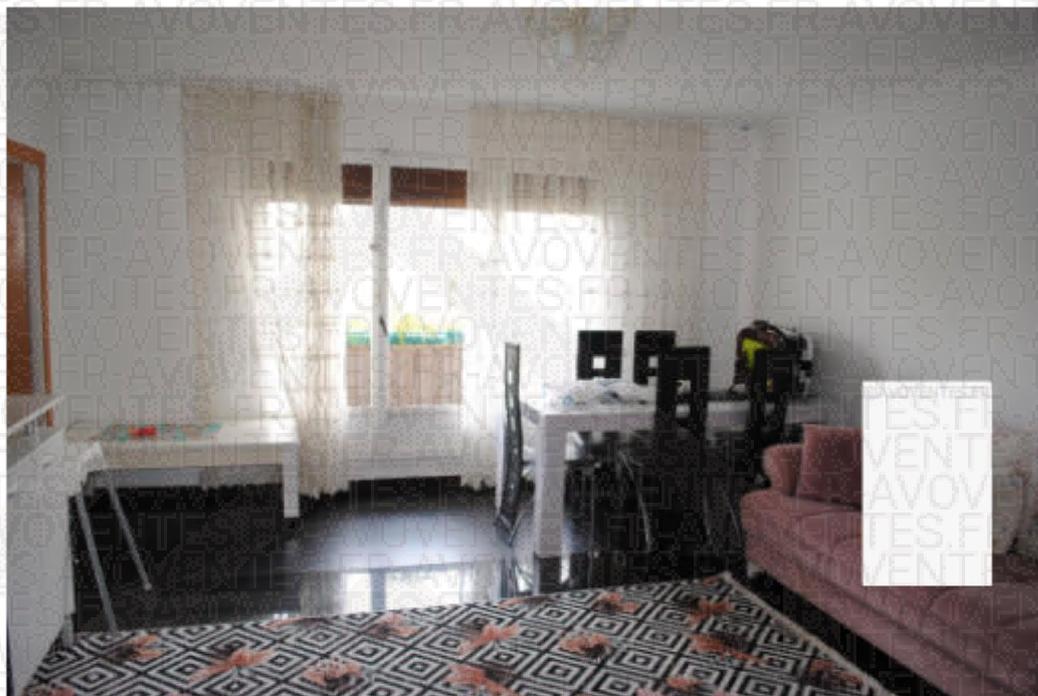
4. Salon :

Revêtement de sol : carrelage

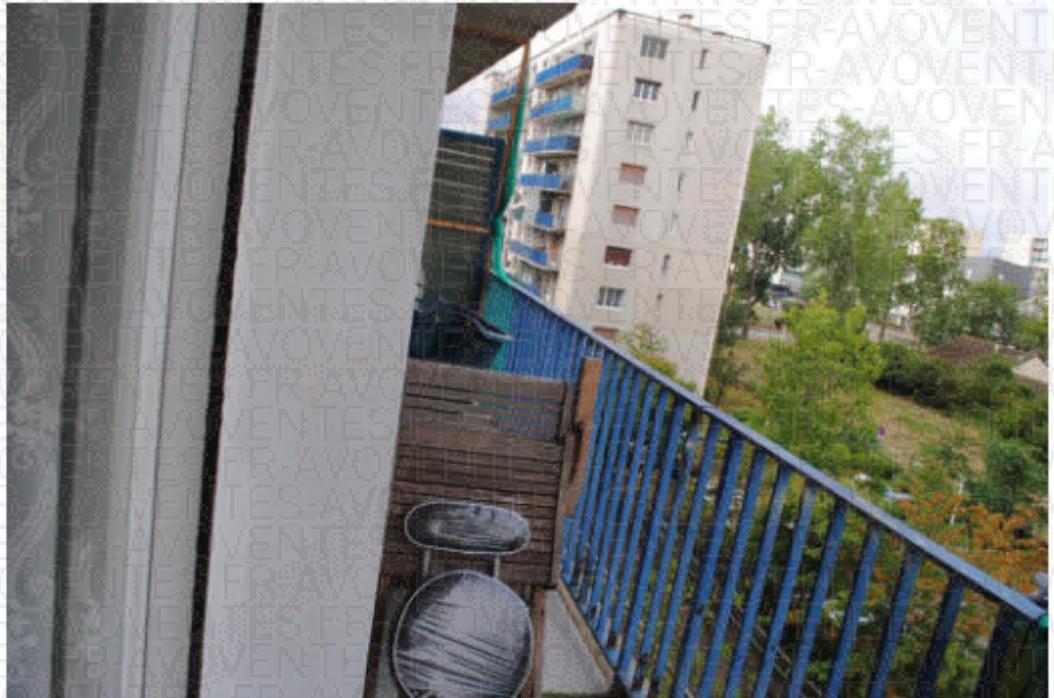
Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une porte fenêtre deux vantaux sur châssis bois donnant sur un balcon

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







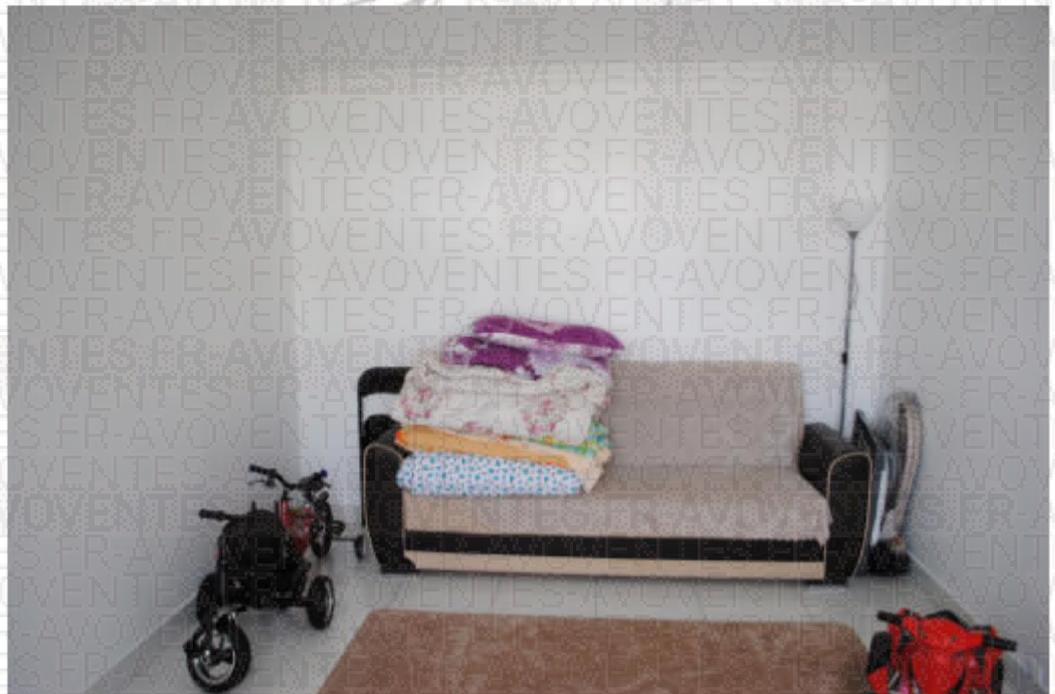
5. Salle à manger :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre deux vantaux sur châssis bois donnant sur un balcon

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





6. WC :

Revetement de sol : carrelage

Murs : faïence

Equipement sanitaire : une cuvette WC en faïence blanche avec réservoir dorsal

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



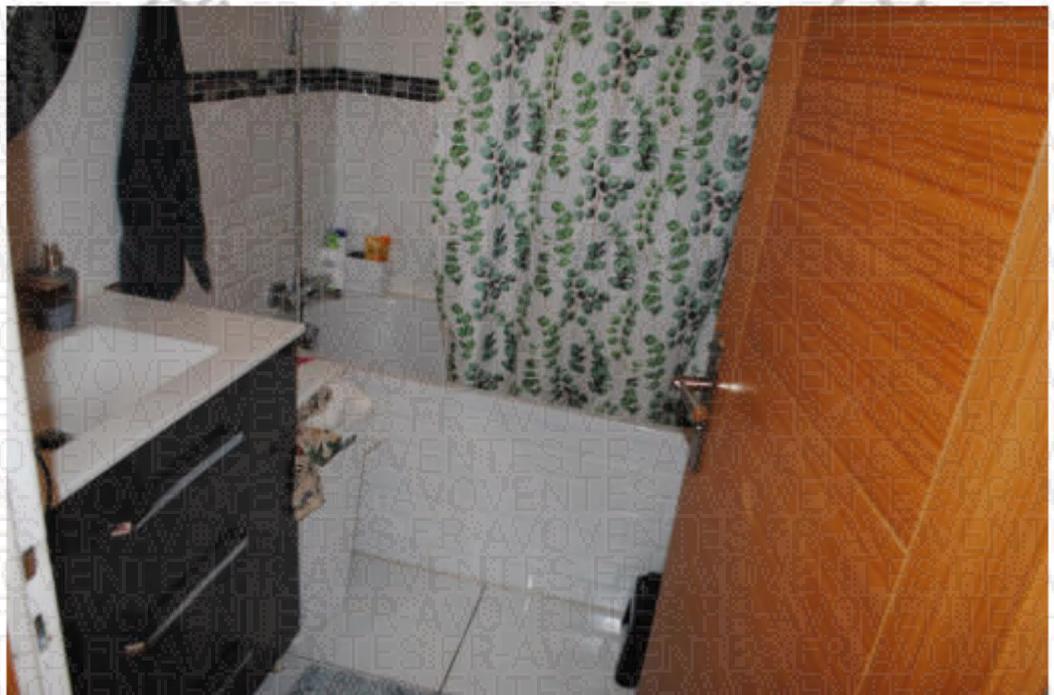
7. Salle de bains :

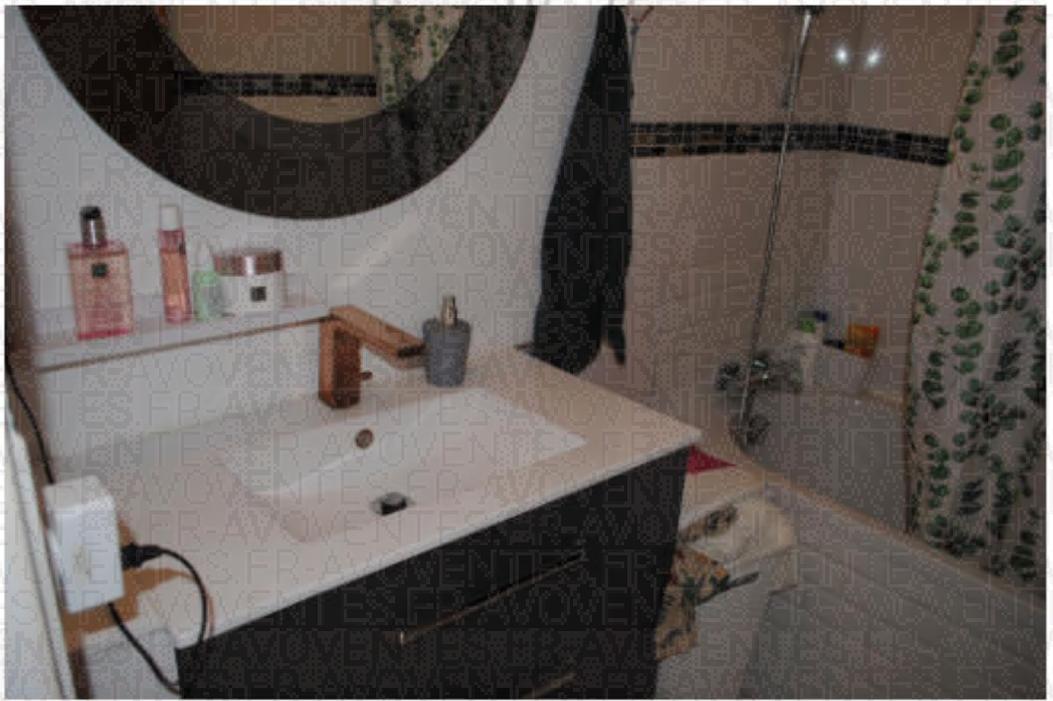
Revetement de sol : carrelage

Murs : faïence

Equipements sanitaires : une baignoire, un lavabo encastré dans un meuble de salle de bains

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





## 8. Chambre 1 :

Revetement de sol : carrelage

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre deux ouvrants sur châssis bois équipée d'un simple vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



9. Chambre 2 :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre deux ouvrants sur châssis bois équipée d'un simple vitrage

Aménagement : un placard 03 portes

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



Chauffage : collectif

Cave n°27 (lot 146) : une cave au sous sol

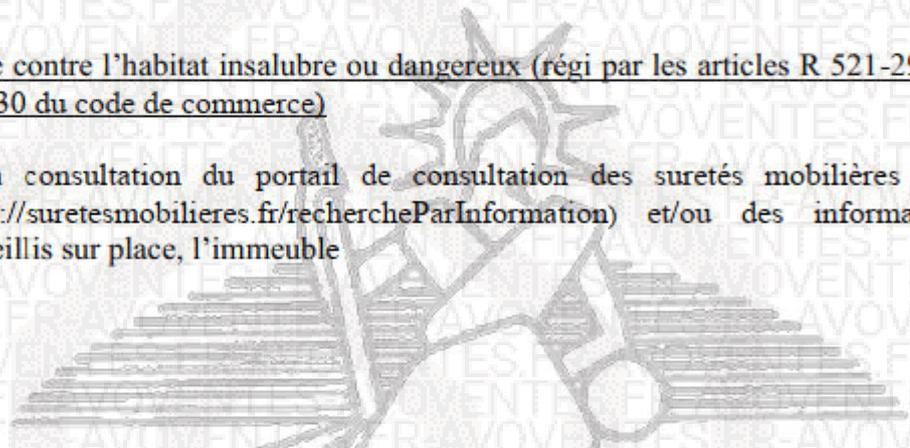
Syndic de copropriété :

A la consultation du registre des copropriétés (site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>) et/ou des informations recueillis sur place, le syndic de l'immeuble est :

IMMO DE FRANCE PARIS IDF  
67/ 69 boulevard Bessières75017 PARIS

Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux (régé par les articles R 521-29 à R 521-30 du code de commerce)

A la consultation du portail de consultation des suretés mobilières (site <https://suretesmobilieres.fr/rechercheParInformation>) et/ou des informations recueillis sur place, l'immeuble



Résultats pour:

AVOVENTES.FR

Toutes les catégories de sûreté

La consultation a donné comme résultat « néant »

me déclare :

- Lesdits biens et droits immobiliers décrits ci-dessus sont ceux visés par le commandement aux fins de saisie immobilière précédemment signifiés et qu'il m'a donné accès et transmis toutes les informations relatives à ceux-ci y compris aux immeubles par destination, droits et servitudes, toutes augmentations et améliorations, sans aucune exception ou réserve,
- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- Que le ou les bien (s), objet du présent procès-verbal de description ne fait (fait) l'objet d'aucune injonction de travaux,
- Qu'il n'a pas modifiée la destination du bien ou des biens en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,

me présente le bail dont les photographies figurent ci-dessous :

**CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS**

**© AVOVENTES.FR**

**A. Consistance du logement :**

Adresse : 3 rue Charles de Foucauld 75200 Montreuil la Jolie  
Régime, étage, porte : 4<sup>ème</sup> étage

Inhabitable passif  Inhabitable  
 Mono-propos  Copropriété

Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2005  Depuis 2006

Surface habitable : 86 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 4

Autres parties du logement :  Garage  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin

Autre :

Éléments d'équipement :  Cuisine équipée  Installations sanitaires

Autre :

Chauffage :  Individuel  Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire

Eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

**B. Destination des locaux :**

Usage d'habitation

Usage autre habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Cave N° 80  Parking N° 80  Garage N°

**D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Aires et équipements de jeux  Lavoir  Local poubelles

Gardiennage  Autre prestation ou service collectif

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement Internet : AY ED

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT**  
 La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées ci-dessous :

**A. Date de prise d'effet du contrat :** 1<sup>er</sup> Août 2022

**B. Durée du contrat :** 1) 3 ans  2 ans  3 ans  Durée indéfinie à 2 ans

En l'absence de prescription de renouvellement et de préavis, celle-ci est, à tout terme, renouvelée automatiquement à la date anniversaire, jadis de la signature par le locataire de la présente convention. Le locataire peut rompre le contrat à tout moment, sous réserve d'être informé par le bailleur, d'une durée de préavis de 15 jours, sous réserve de ne pas être en situation de sous-location. Pour plus de détails, voir l'article 1717 du Code de Commerce.

**CONDITIONS FINANCIERES**  
 Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer :**

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 100 €
- Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :
  - Le loyer du logement est fixé au prorata de la surface au mètre carré du logement, soit de 100 € par mètre carré.
  - Le loyer du logement est fixé au prorata de la surface au mètre carré du logement, soit de 100 € par mètre carré.
  - Le loyer du logement est fixé au prorata de la surface au mètre carré du logement, soit de 100 € par mètre carré.
- Le loyer du logement est fixé au prorata de la surface au mètre carré du logement, soit de 100 € par mètre carré.
- Le loyer du logement est fixé au prorata de la surface au mètre carré du logement, soit de 100 € par mètre carré.

**Informations relatives au loyer du dernier locataire :**  
 Obligatoire si le précédent locataire a occupé le logement moins de 18 mois avant la signature du Bail.  
 Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de 100 € versé le 1<sup>er</sup> août 2022 et révisé pour la dernière fois le 1<sup>er</sup> août 2022.

**Le loyer sera automatiquement révisé le** 1<sup>er</sup> août 2022 **chaque année, selon l'indice de référence des loyers** du 1<sup>er</sup> août 2022 à la date de la révision :

**B. Charges récupérables :**  
 Les charges récupérables sont réglées par le locataire sous forme de :  
 Provisions sur charges avec régularisation annuelle  
 Paiement périodique des charges sans provision  
 Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)  
 Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 100 €.  
 En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

**C. Contribution pour le partage des économies de charges :**  
 La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à 100 € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de 100 €.

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

**D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :**  
 Oui  Non  
 Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de 100 € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).  
 Le montant est récupérable par douzième, soit 100 € par mois.

**L. Modalités de paiement :**  
 Le montant total dû pour un mois de location est de 100 € (en toutes lettres Mille Cent Euros), décaissé comme suit : loyer 100 €, charges récupérables 0 €, contribution pour le partage des économies de charges 0 €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires 0 €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 1<sup>er</sup> août 2022 de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

**Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :**  
 Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat.  
 Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à 100 € apprécié  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat).

HUISSIER DE JUSTICE

## TRAVAUX

### A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

révisés et réalisés sans interruption effective durant le bail ou convenu après le bail ou du dépôt de l'état des lieux postérieur.

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

### B. Abrogation du loyer en cours de bail consécutivement à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Montant des travaux, modalités d'exécution et date de réalisation.

Montant de la majoration du loyer non versée pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence.

### C. Démonstration de loyer en cours de bail consécutivement à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et date de réalisation.

Montant de la démonstration de loyer :

€ pendant une durée de : mois

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommégié sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

## GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie assurée d'un montant

de 1100 € en toutes lettres.

Mille Cents Euros

correspondant à un mois de loyer hors charges.

## CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résolue de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de paiement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs tout en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du locataire, et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## HONORAIRES DE LOCATION

Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (1) de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour venir ou prêter leur concours à l'entente ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus.

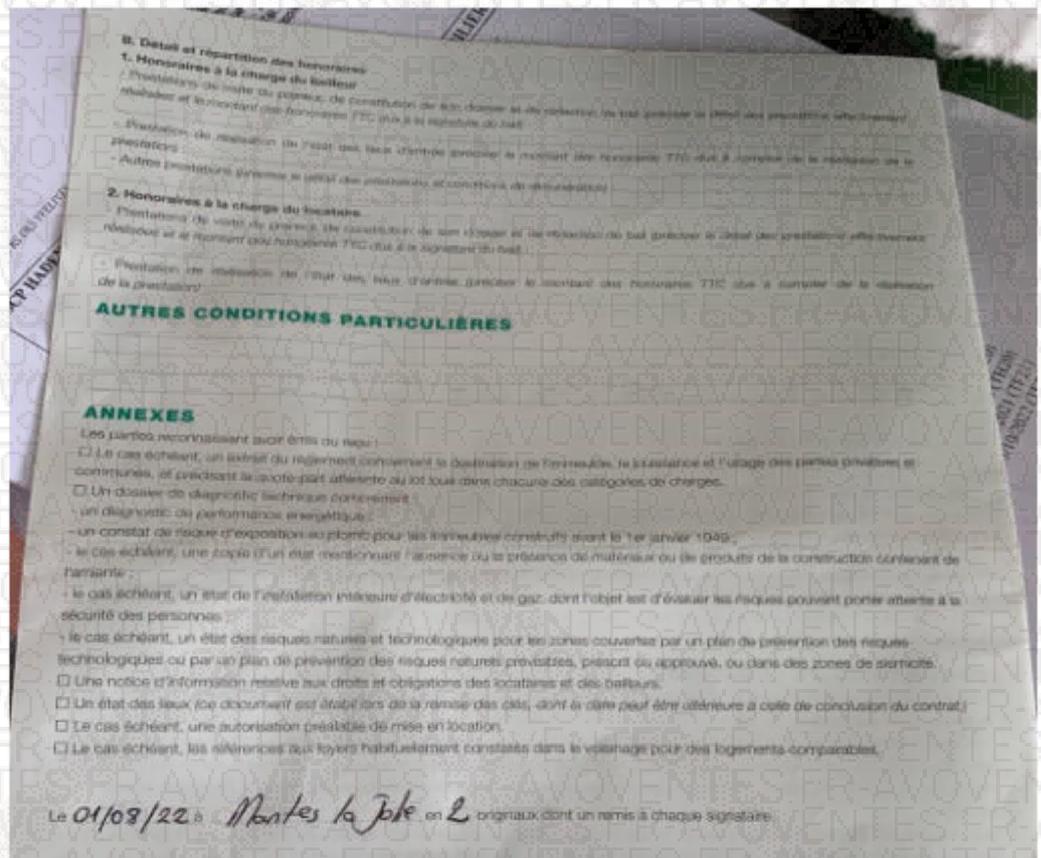
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant (toutes taxes) comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant (toutes taxes) comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

### Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution et de rédaction de bail : 86 m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 114 m<sup>2</sup> de surface habitable.

HUISSIER DE JUSTICE



©AVOVENTES.FR

A la fin de mes opérations, à 12 H 45, je dresse le présent procès-verbal de description.

Stéphane CLAISE  
Commissaire de Justice Associé

