



SELARL Stanislas HELDT
Stéphane CLAISE
Jacques-Yves LE MAREC
Louis-Victor LOGER

Commissaires de Justice associés

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

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



GESTIONNAIRE DU
DOSSIER

0139509080
Email : hy@orange.fr

REF A RAPPELER :
2504139 - BC
10/11/2025

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 CINQ ET LE SEPT NOVEMBRE

La SELARL HELDT CLAISE LE MAREC LOGER, 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 :

***Madame LE COMPTABLE DU POLE DE RECouvreMENT
SPÉCIALISÉ DES YVELINES*** 12 rue de l'Ecole des Postes

*78000 VERSAILLES laquelle élit domicile au cabinet de Maître pascal
REGRETTIER, Avocat au barreau de VERSAILLES 7 rue Jean Mermoz*

LAQUELLE A PREALABLEMENT EXPOSE A :

La SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC, Commissaires de justice associés, titulaire d'un office de commissaires de justice à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, titulaire d'un office de commissaires de justice à la résidence de PARIS (75008), 60 rue Pierre Charron, soussignée 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 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 des immeubles sis à MAUREPAS 20 bis avenue du Béarn et 4 ter avenue du Béarn en spécifiant leur composition, 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, Louis-Victor LOGER, Commissaires de Justice associés, à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, Soussigné,

Porteur de l'ordonnance rendue le 24 octobre 2025 par Madame le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de VERSAILLES, me suis rendu, ce jour, à 08 h 00, successivement aux adresses suivantes :

Lot de vente n°1

1. A Maurepas, 20 bis avenue du Béarn

Sur place, après avoir sonné puis frappé à plusieurs reprises, en l'absence de réponse, assisté des témoins majeurs,

j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte de la maison par le préposé de la société A2 PRO SERRURIER. Immédiatement, un homme se manifeste à l'intérieur de la maison. Après que je lui ai décliné mon identité et l'objet de ma mission, il me déclare être

locataire et occupant de la maison et nous autorise à pénétrer dans les lieux. Je lui signifie immédiatement l'ordonnance précitée et lui en donne lecture.

L'immeuble, objet de la saisie, consiste d'après le titre de propriété en :

1- A MAUREPAS (78)

Dans un ensemble immobilier situé 8, rue de la Malmédonne et Avenue du Béarn
« Les Jardins d'Occitane »

Cadastré :

Section AO n°585 lieudit « Avenue du Béarn » pour 67a et 79 ca,

Section AO n°586 lieudit « Avenue du Béarn » pour 20 a et 52 ca,

Le lot de copropriété n°119, consistant en une maison de ville de 4 pièces principales, située dans la bâtiment ML07, au rez-de-chaussée, avec accès indépendant depuis l'avenue du Béarn et comprenant :

- au niveau inférieur : une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau avec WC, rangement.

Jardin à jouissance privative avec terrasse.

- à l'étage : un dégagement, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un placard

Et les 107/10000èmes des parties communes générales.

Le lot de copropriété n°234, consistant en un parking double dans le bâtiment S au sous-sol,

Et les 8/10000èmes des parties communes générales.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par Me LIGET, Notaire, le 10 juillet 2018.

Une expédition de cet acte a été publiée le 30 juillet 2018 Vol 2018P n°4456.

Cet état descriptif a été modifié le 6 décembre 2018 et publié le 14 décembre 2018 Vol 2018P n°7294.

Un règlement de copropriété établi par Me LIGET le 6 décembre 2018 a été publié le 14 décembre 2018 Vol 2018P n°7295.





Lot n°119 : La maison se divise de la façon suivante :

Rez de chaussée

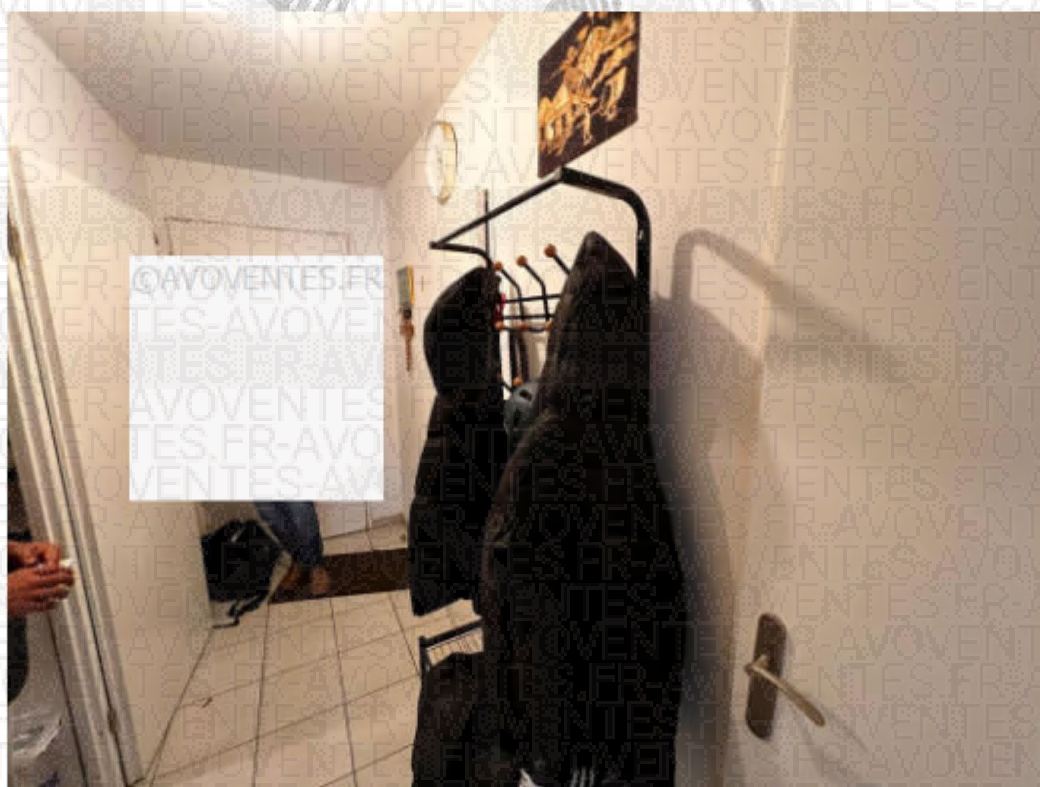
1. Entrée et couloir :

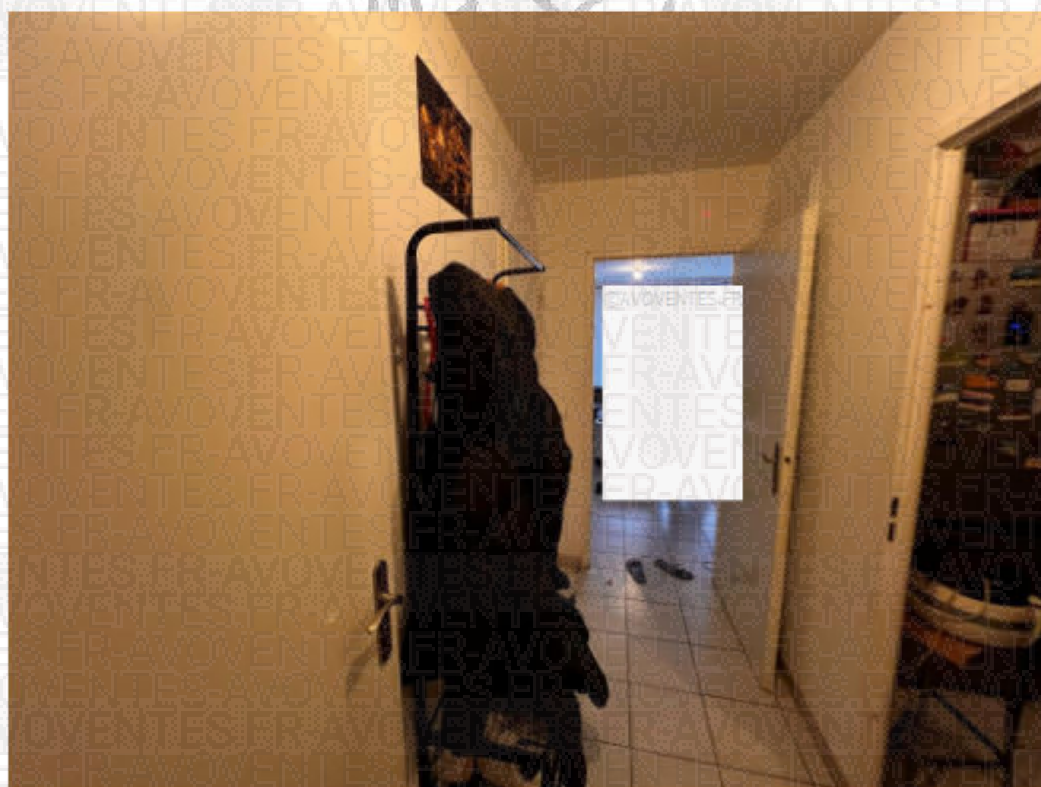
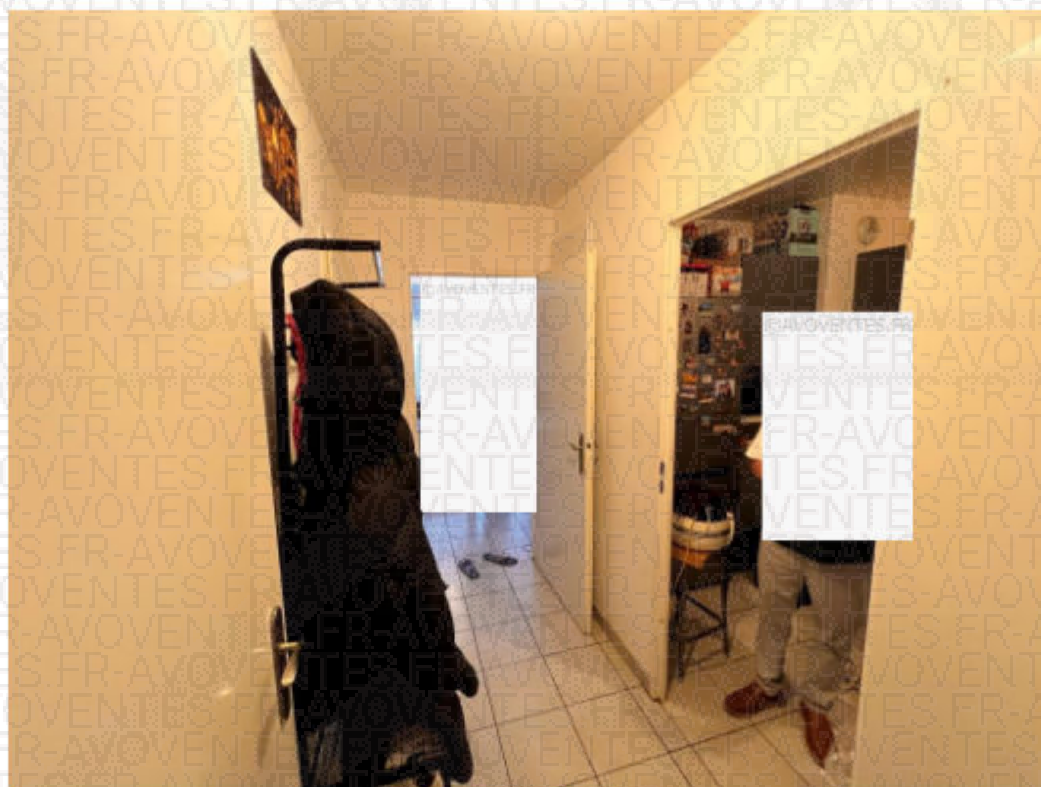
Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Aménagement : un placard

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





2. Cuisine :

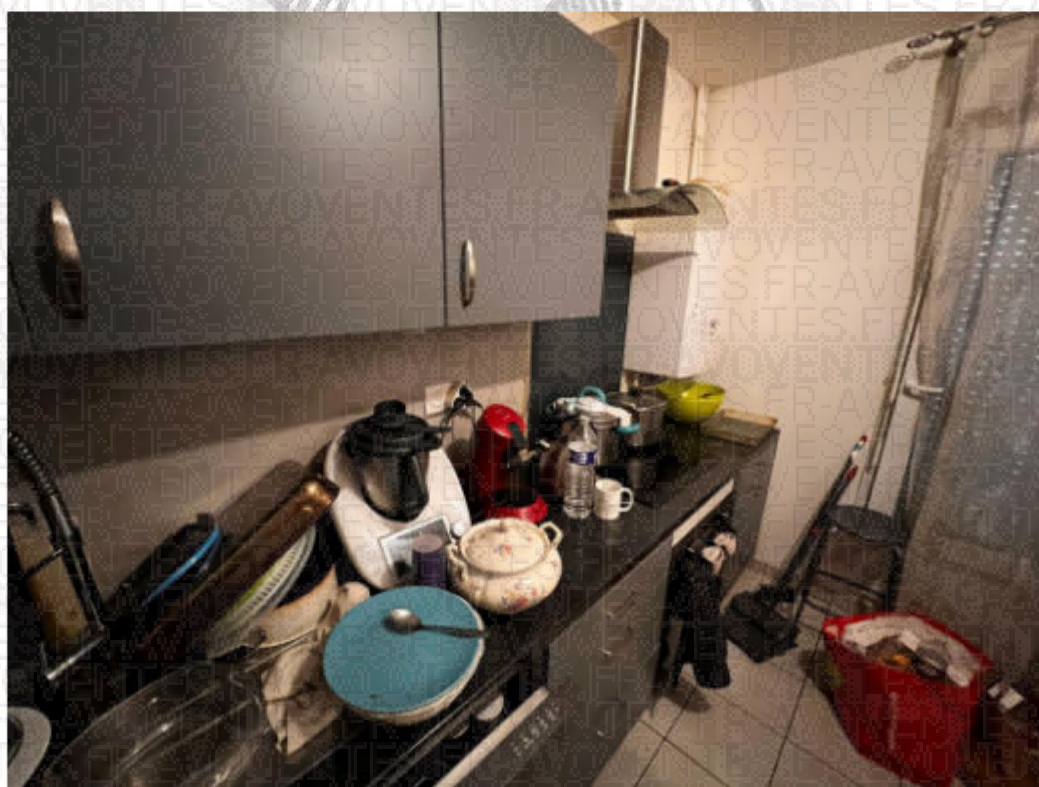
Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture et faïence

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

Menuiserie extérieure : une porte fenêtre sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC à ouverture par manivelle à cardan.

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





3. Salon / séjour :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une baie vitrée coulissante et une porte fenêtre un ouvrant, le tout équipé d'un double vitrage et donnant sur un jardin

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







4. Salle de douche / WC :

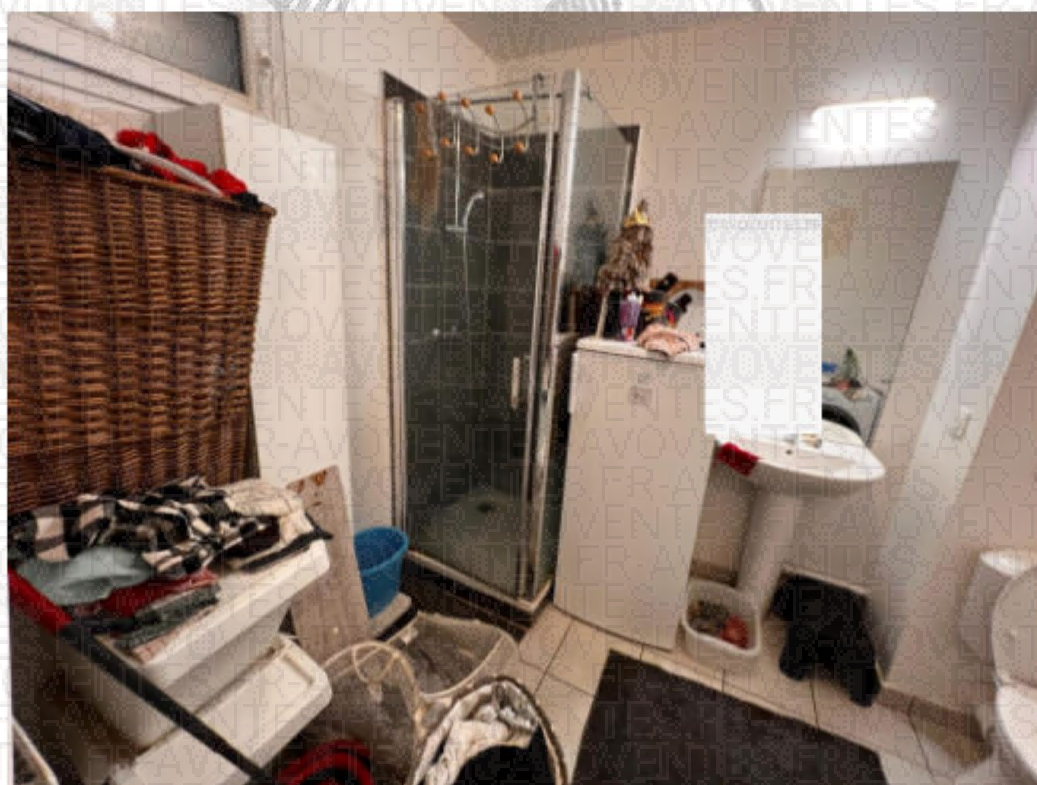
Revêtement de sol : carrelage

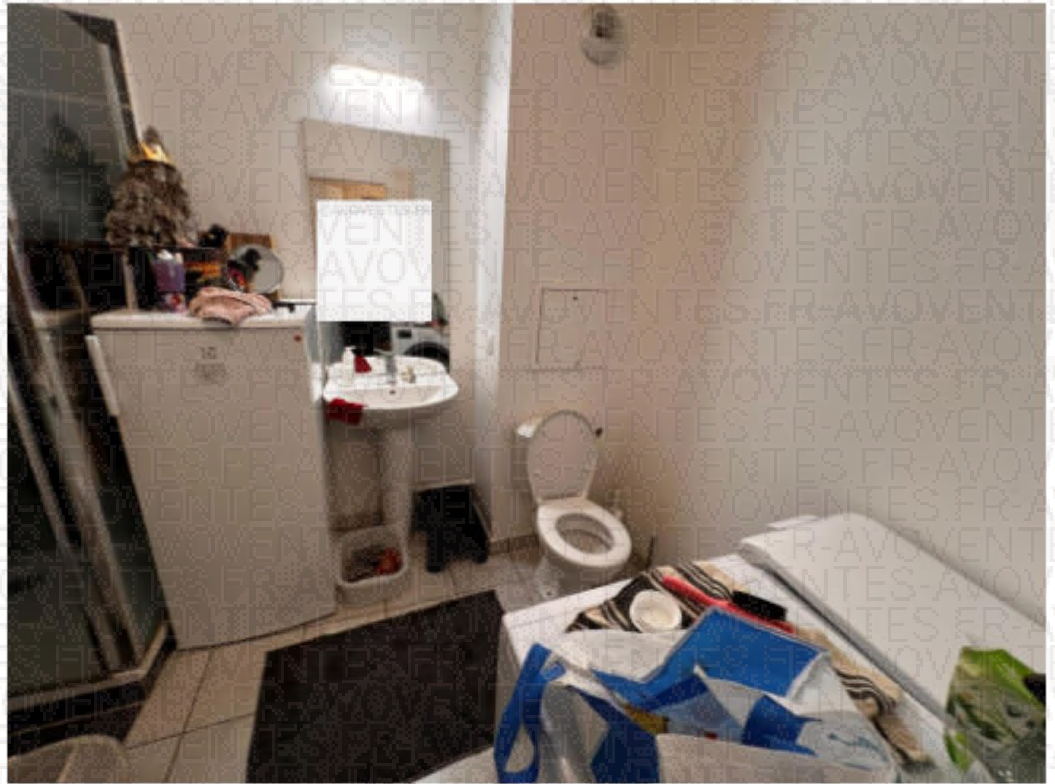
Murs : peinture

Equipements sanitaires : une cabine de douche, un lavabo sur colonne et une cuvette WC en faïence blanche avec réservoir dorsal

Menuiserie extérieure : une fenêtre basculante sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





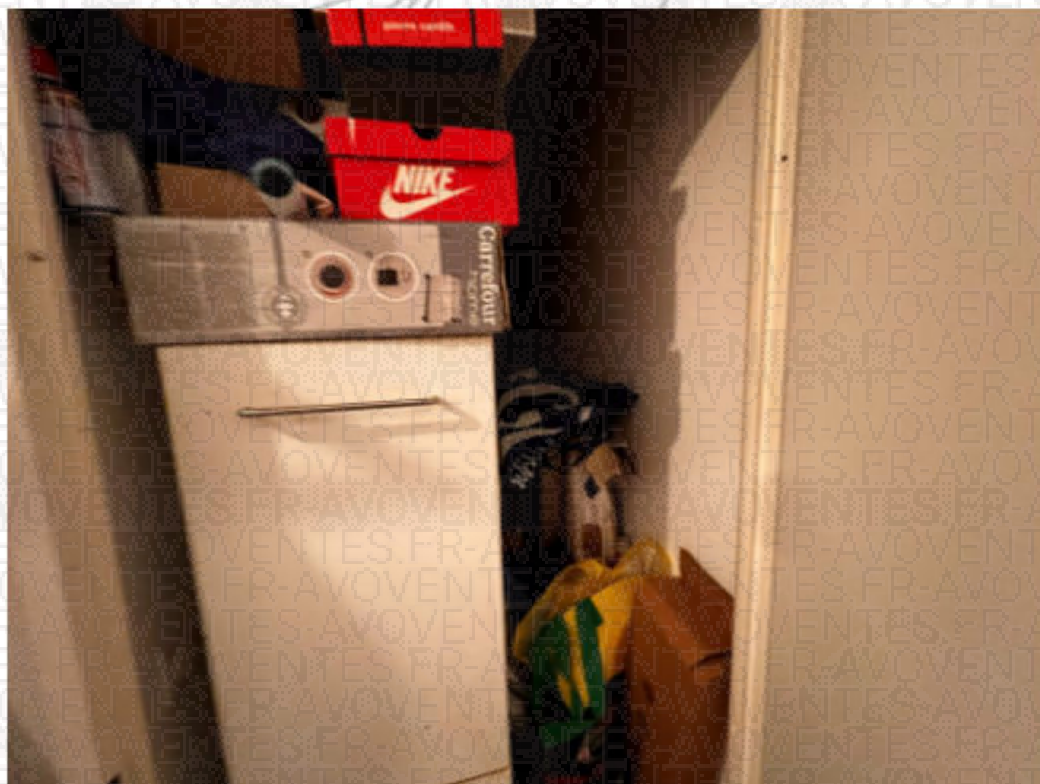


5. Débarras :

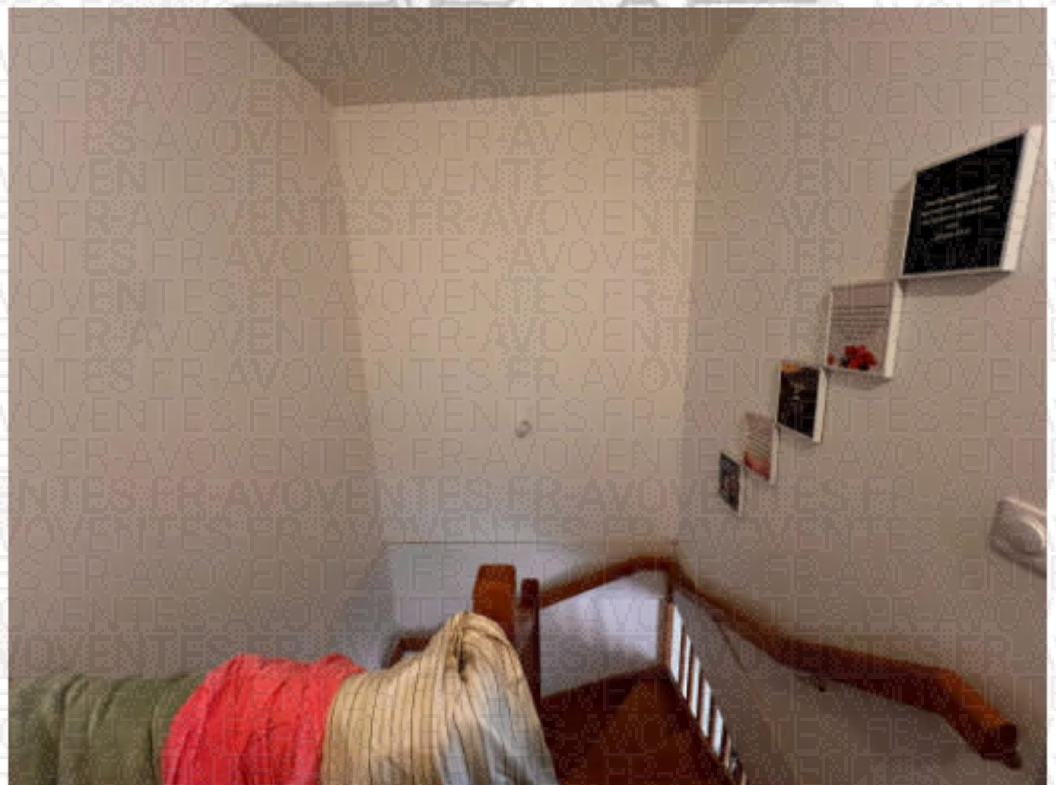
Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



Etage

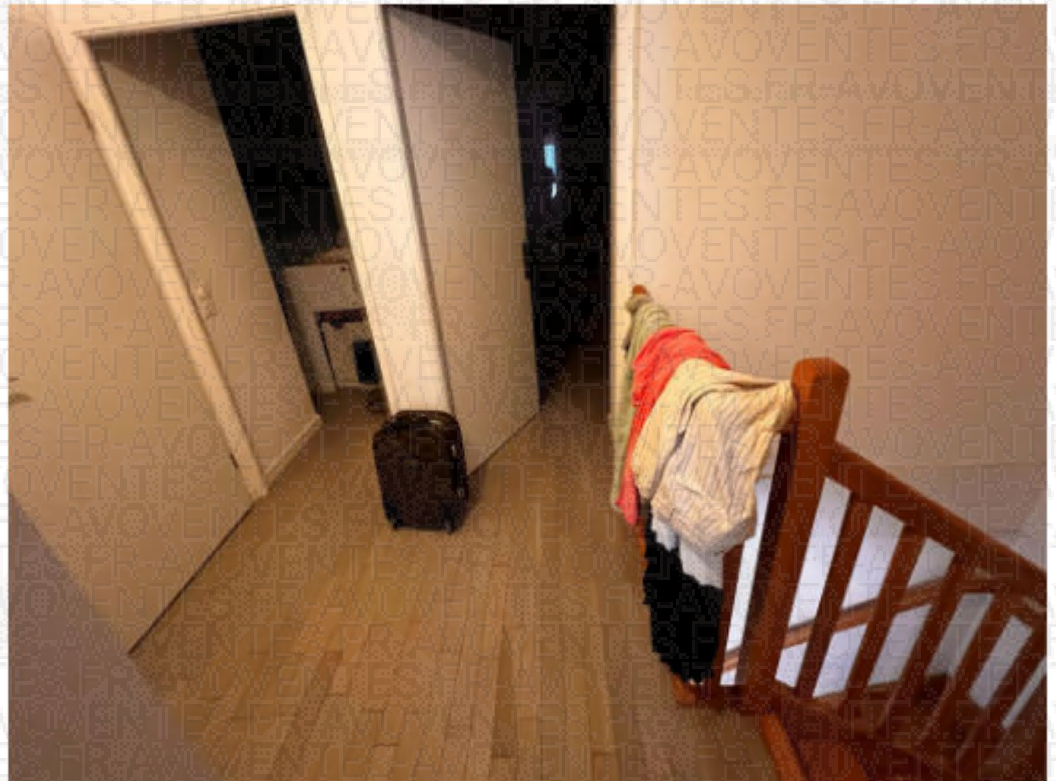


6. Palier :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



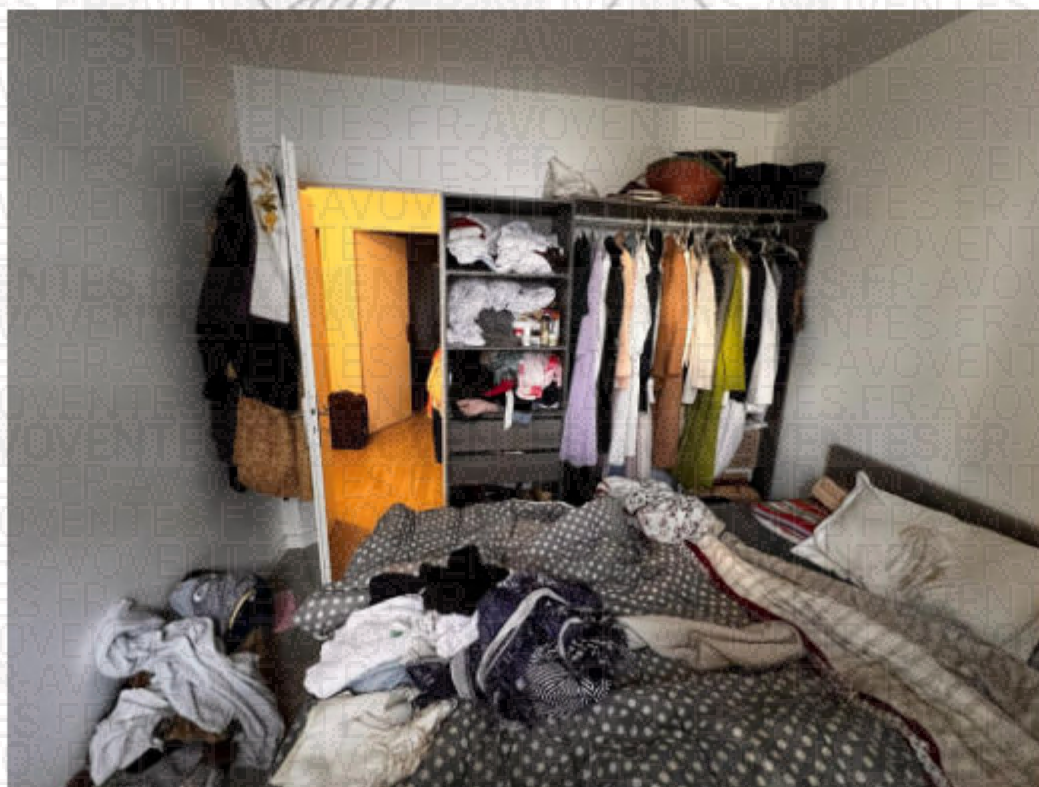
7. Chambre 1 (à gauche en haut de l'escalier) :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



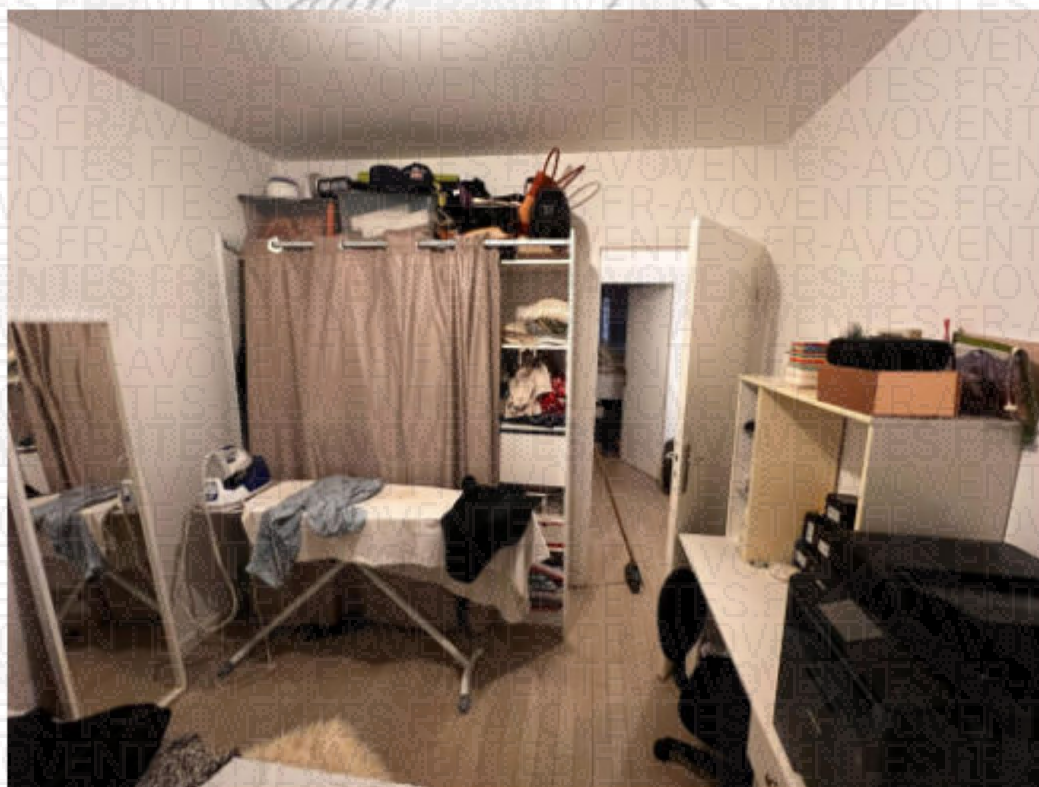
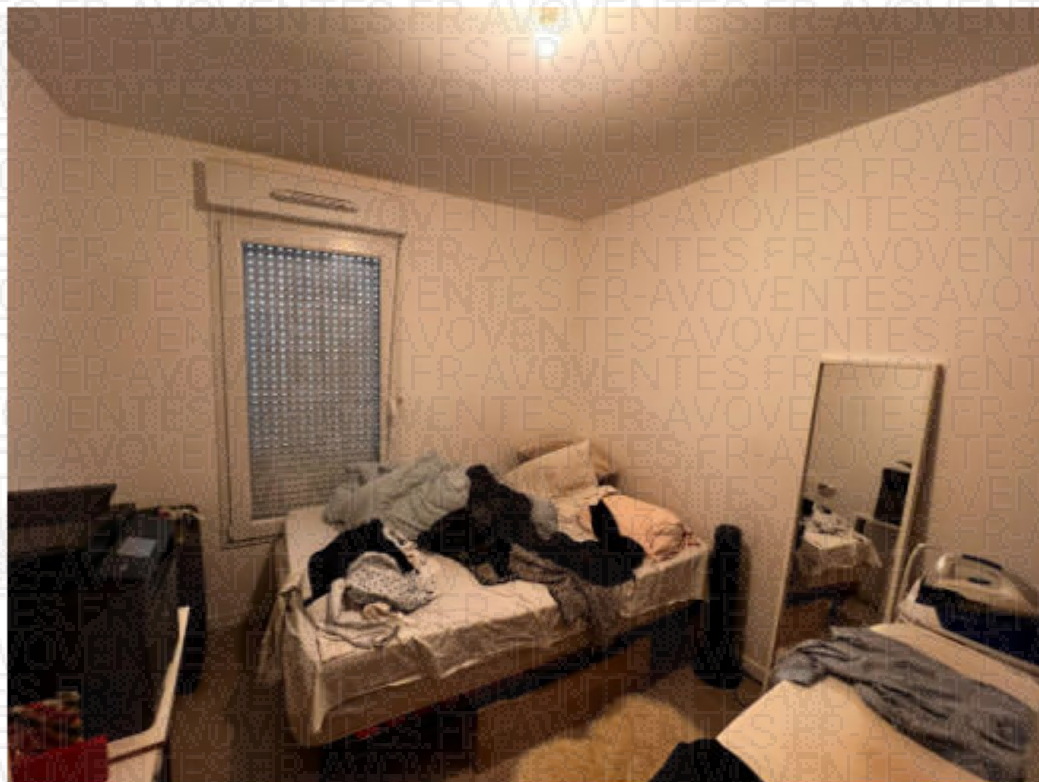
8. Chambre 2 :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





9. WC :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

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

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



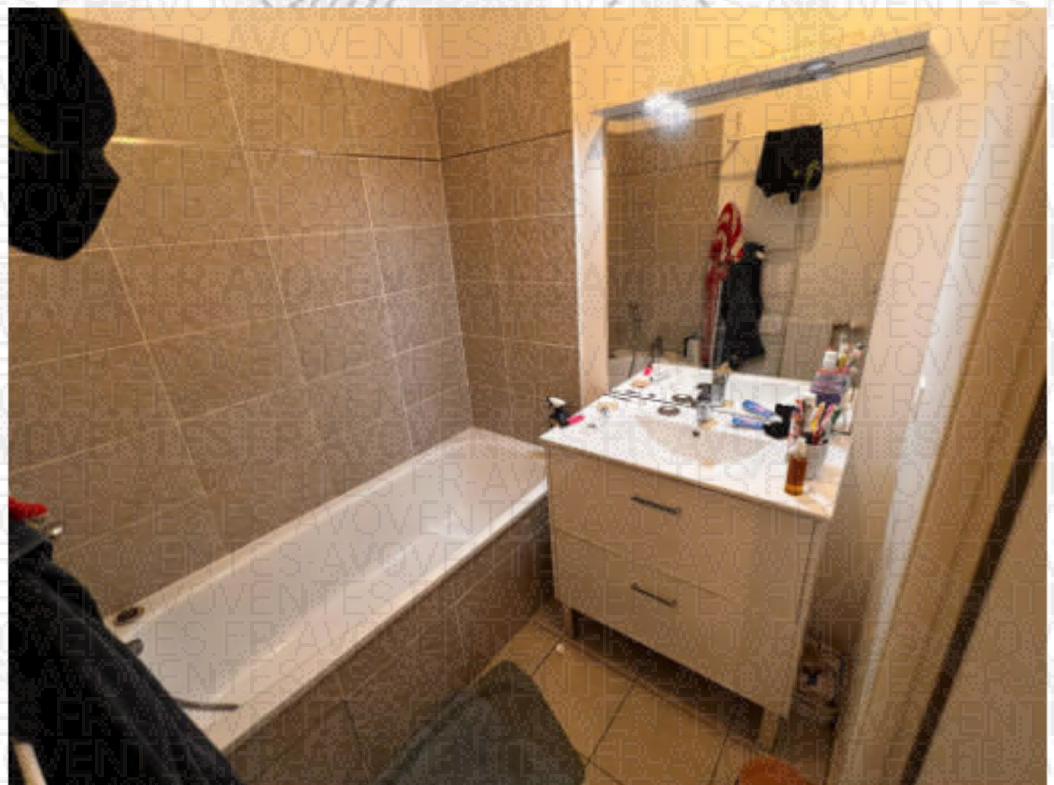
10. Salle de bains :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture et faïence

Equipements sanitaires : une baignoire, une vasque encastrée dans un meuble de salle de bains

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



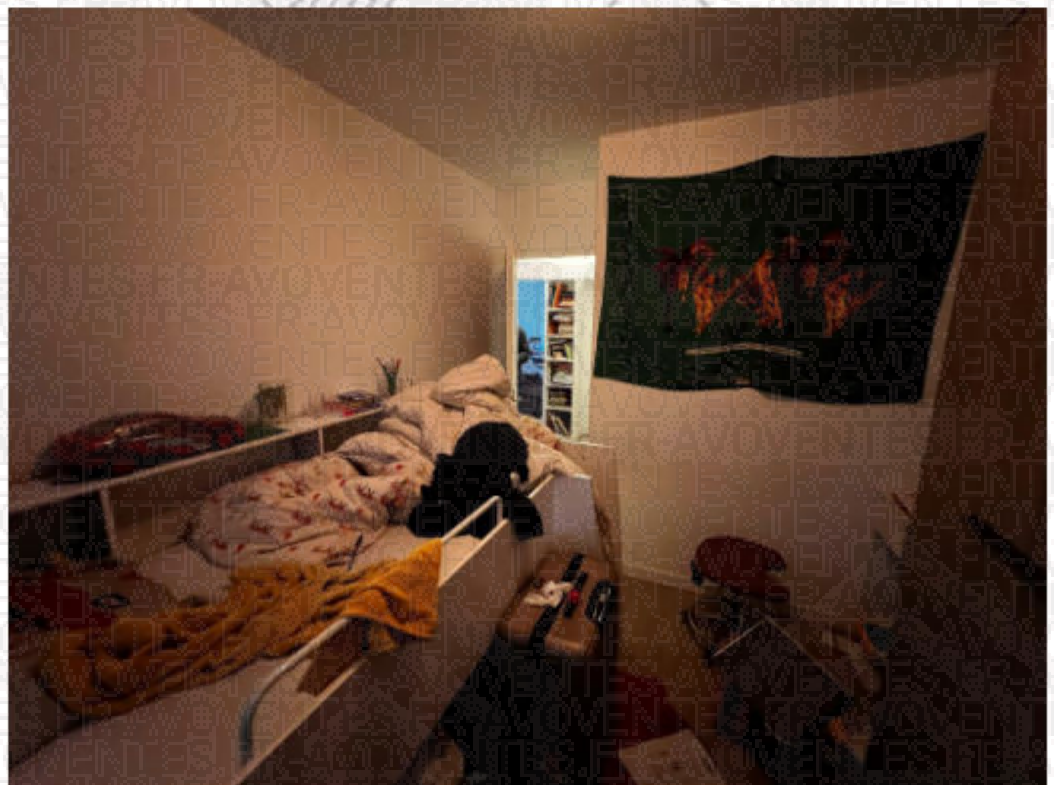
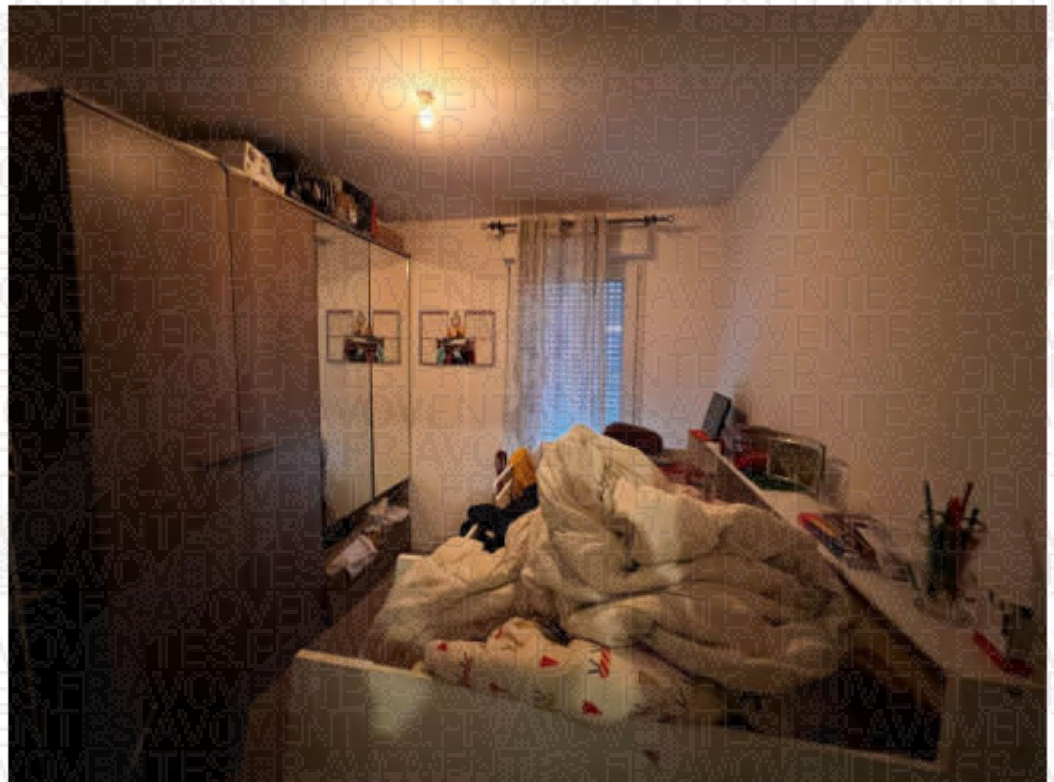
11. Chambre 3 :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



12. Chambre 4 :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

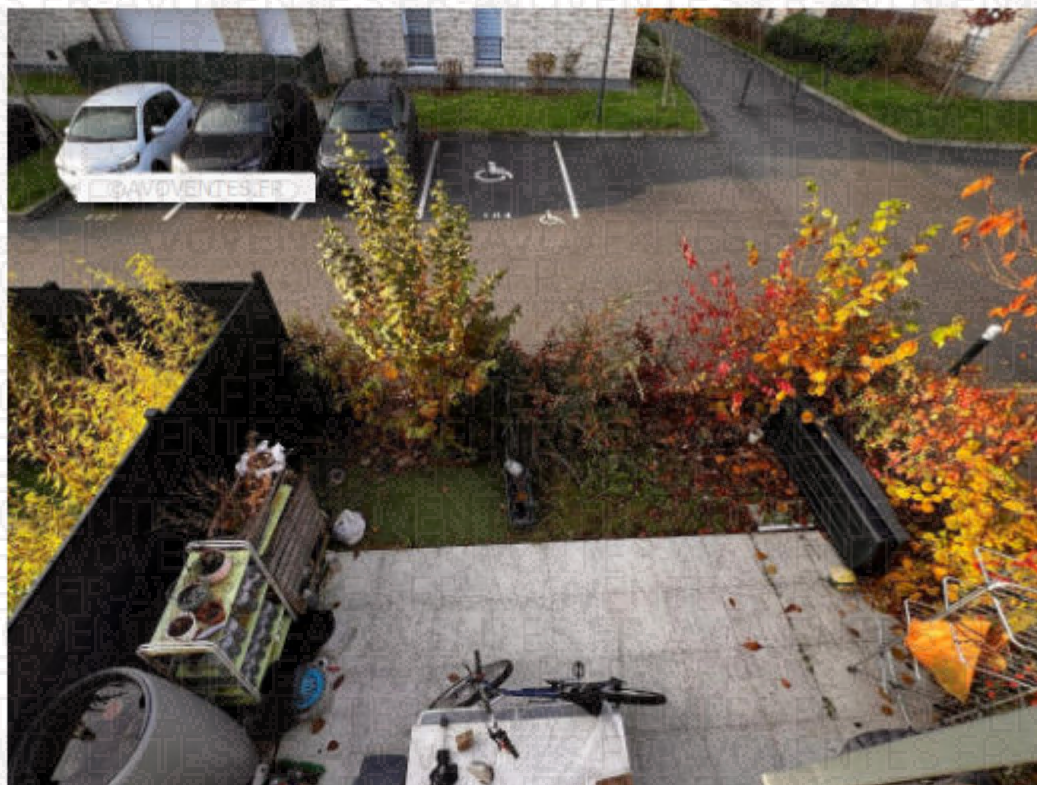
Aménagement : un placard deux portes coulissantes

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



Jardin et terrasse :



Chauffage : individuel – chaudière ATLANTIC au gaz de ville installée dans la cuisine.



Lot n°234 : un parking double situé au sous-sol du bâtiment S



Syndic de copropriété :

FONCIA MANSART
10 rue Alfred Couturier
78160 MARLY LE ROI

Occupation : la maison est occupée et louée par
en vertu d'un bail sous seings privés en date du 15
décembre 2020 et me précise **ne pas être locataire des emplacements de
stationnement formant le lot de copropriété n°234**. Une copie du contrat de
location figure ci-dessous :

**CONTRAT TYPE DE LOCATION
OU DE COLOCATION DE LOGEMENT VIDE**

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations de logements ou de locaux situés dans la résidence principale du bailleur, à l'exception d'une convention formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les copropriétaires et le bailleur, des locations de logements appartenant à un organisme d'habitat à loyer modéré ou relevant des règles d'une convention passée en application de l'article L. 301-2.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation lui s'applique principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y déroger.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la violation et la réglementation en vigueur au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation dans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont applicables ultérieurement dans la même habitation ou dans une autre à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, simples à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : **CAVOVENTES.FR**

Domicile ou siège social du bailleur : 15 chemin des Bruyères - 78310 - Maurepas

Adresse e-mail du bailleur (facultative) : **CAVOVENTES.FR**

Qualité du bailleur : Personne physique

Nom et prénom du locataire : **CAVOVENTES.FR**

Si second locataire, nom et : **CAVOVENTES.FR**

Adresse e-mail du locataire (facultative) : **CAVOVENTES.FR**

ci-après conjointement dénommé(e) (s) le «locataire».

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé : Maison de Ville 4 chambre, 95m2

A. Consistance du logement

Localisation du logement (adresse, bâtiment, étage, porte, etc.) : 20 bis avenue du Beaur - 78310 - Maurepas

Type d'habitat : individuel

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

Page 1 sur 1

Période de construction : 2020
Surface habitable : m2

Nombre de pièces principales : 5

Autres parties du logement : terrasse - jardin

Éléments d'équipements du logement (exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.)

Modalité de production de chauffage : individuel

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel

B. Destination des locaux : usage d'habitation

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : place de stationnement privée en face du logement

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Garage à vélo, espaces verts, aires et équipements de jeux, local poubelle

E. Le cas échéant, Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication fixe optique :

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 12/12/2020

B. Durée du contrat :
3 ans (personne physique)

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Personne

Page 1 sur 7

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 1125 € HC – 1270 € TTC
Montant du loyer de référence : 1125 €

Le cas échéant Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer]

2° Le cas échéant, Modalités de révision

- a) Date de révision : 15/12/2023
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : / /

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :
2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : 150 €
3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Elements propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : oui / non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

2. Montant récupérable par douzième

Prophète

Page 3 sur 4

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement

Paiement : à échoir

Date ou période de paiement

Le cas échéant, Lieu de paiement

Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location

Loyer 600€ le 15/12/2020

Contribution pour le partage des économies de charges

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer]

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement (Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées)

VI. GARANTIES

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge ;
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie ;
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire) ;
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice ;
- clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. (« Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit : ») de la notice d'information jointe au présent bail.

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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.

Plafonds applicables

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 0 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) ;

- Le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) ;

- autres prestations (détail des prestations et conditions de rémunération) ;

2. Honoraires à la charge du locataire :

Manueller extérieur
Superficie approximative : voir dossier diagnostic technique

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction du bail (détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail).

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation).

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES (A DEFINIR PAR LES PARTIES)

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

D. Un état des lieux.

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location.

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le : 12/02/2024

Signature du bailleur

AVOVENTES.FR

A Maurepas – 4 ter avenue du Béarn

Sur place, après avoir sonné, la porte nous est ouverte par une femme qui, après que je lui ai décliné nos identités et l'objet de ma mission, me déclare être locataire et occupante de la maison et nous autorise à pénétrer dans les lieux. Je lui signifie immédiatement l'ordonnance précitée et lui en donne lecture.

L'immeuble, objet de la saisie, consiste d'après le titre de propriété en :

2- A MAUREPAS (78)

Dans un ensemble immobilier situé 10-12 rue de la Malmédone,

« Le Clos de Gavarnie »,

Cadastré Section AO n°587, lieudit « Av du Béarn », pour 87a et 96 ca,

Le lot de copropriété n°165 consistant en une maison de ville de 5 pièces principales, dans le bâtiment ML05, au rez-de-chaussée, avec accès indépendant depuis la rue de Béarn, comprenant :

-au niveau inférieur, une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau avec WC, un rangement.

Jardin à jouissance exclusive avec terrasse.

-à l'étage : un dégagement, 4 chambres, une salle de bains, un WC, un placard.

Et les 822/100000èmes des parties communes.

Le lot de copropriété n°329, consistant en un parking extérieur PMR au rez-de-chaussée,

Et les 26/100000èmes des parties communes.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, reçu par Me DELAIS, Notaire, le 19 décembre 2017.

Une expédition de cet acte a été publiée le 28 décembre 2017 Vol 2017P n°7507.



Lot n°165 : la maison se divise comme suit :

Rez de chaussée

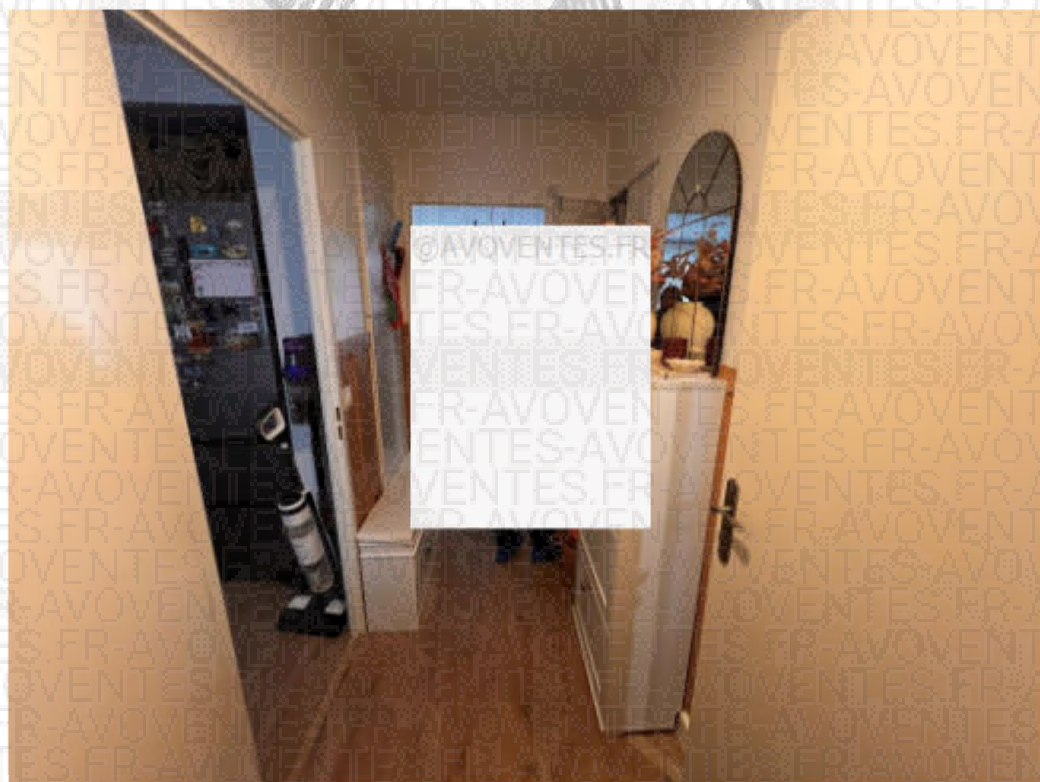
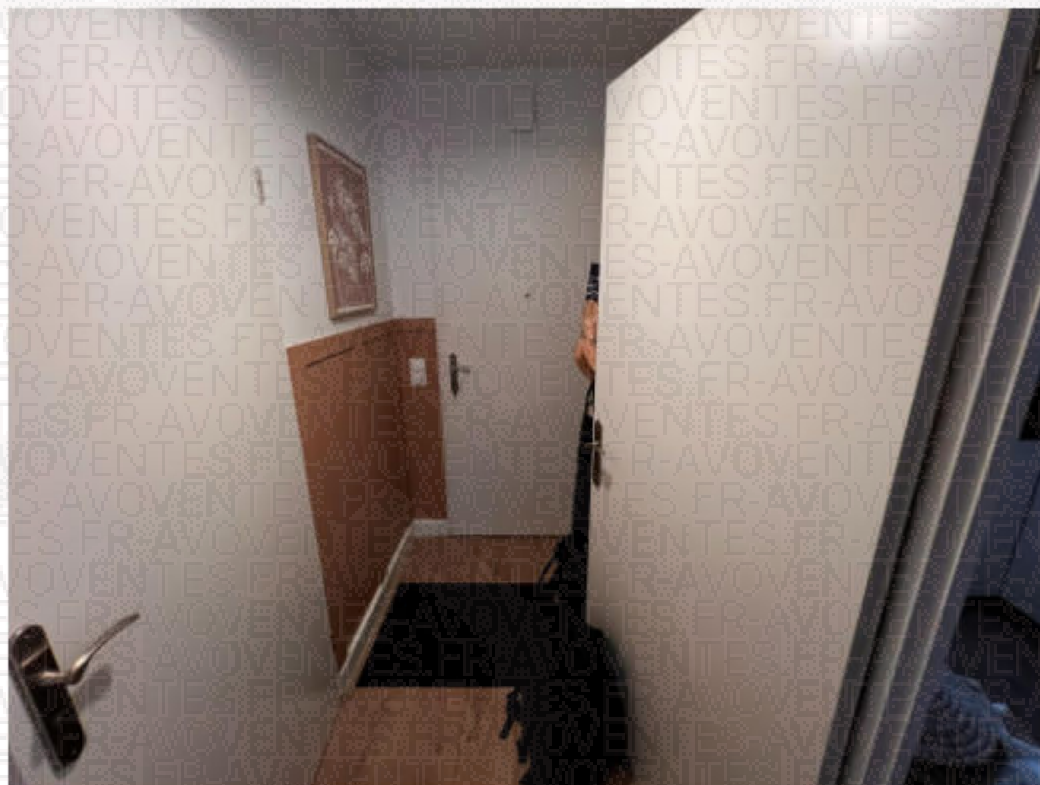
13. Entrée et couloir :

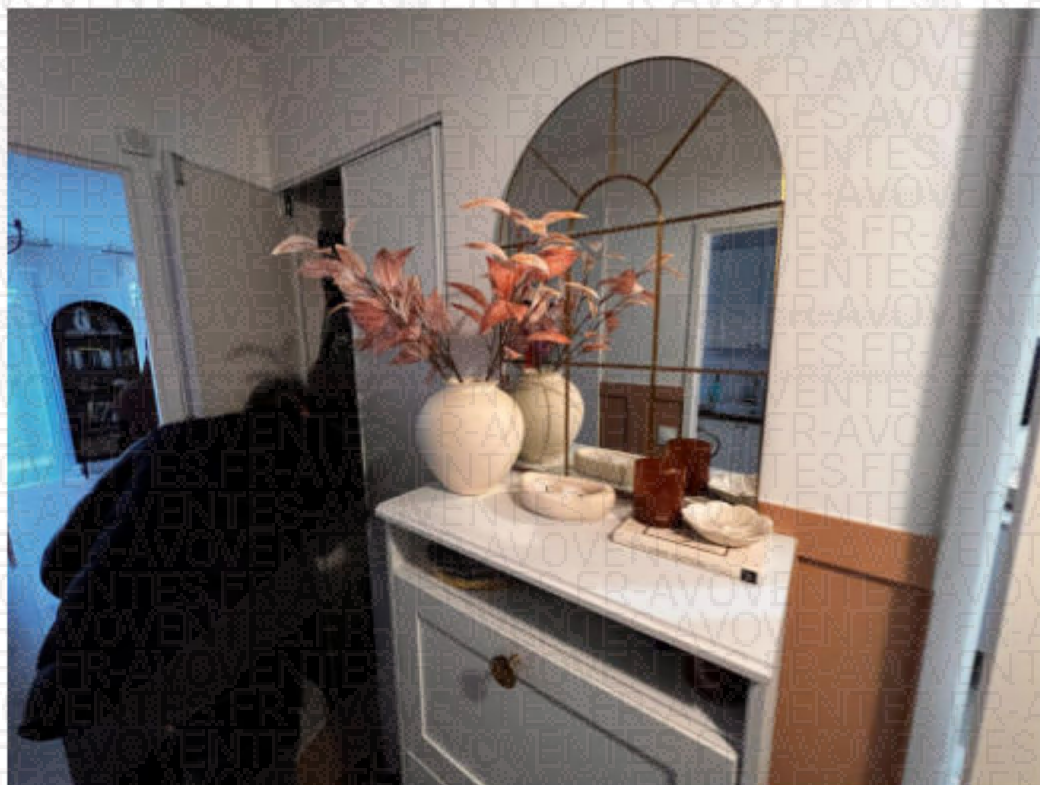
Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Aménagement : un placard

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





14. Cuisine :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture et faïence

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

Menuiserie extérieure : une porte fenêtre sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC à ouverture par manivelle à cardan.

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







15. Salle de douche / WC :

Revêtement de sol : carrelage

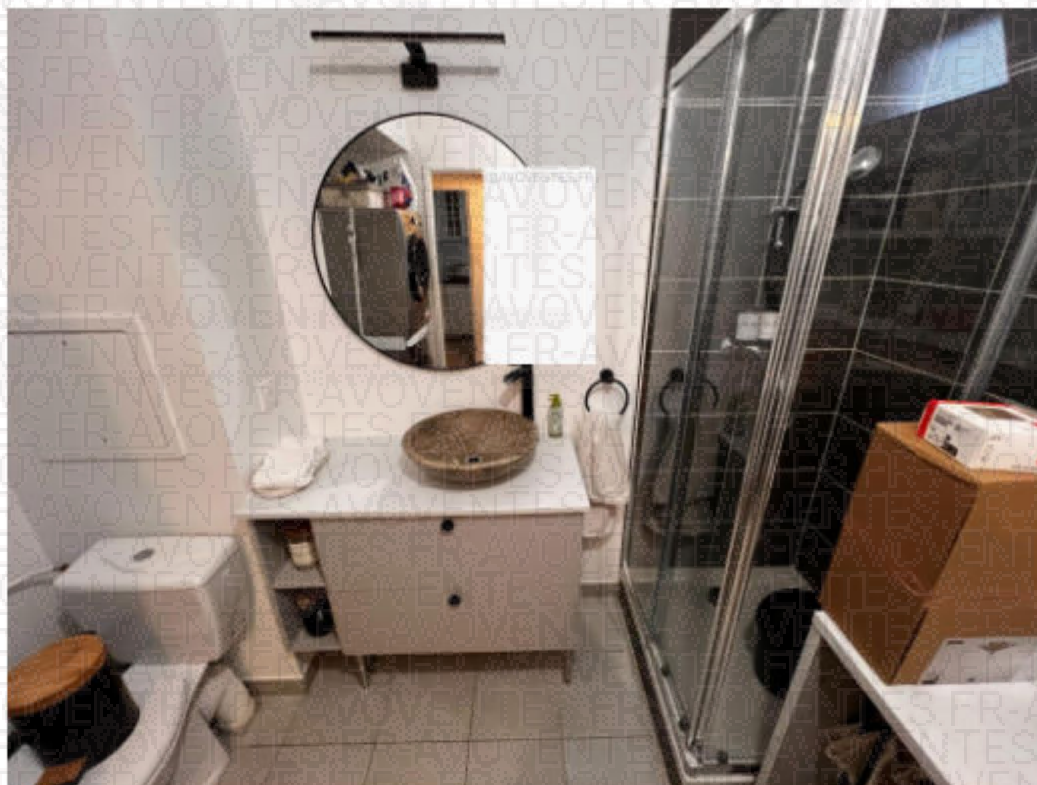
Murs : peinture

Equipements sanitaires : une cabine de douche, une vasque posée sur un meuble de salle de bains et une cuvette WC en faïence blanche avec réservoir dorsal

Menuiserie extérieure : une fenêtre basculante sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





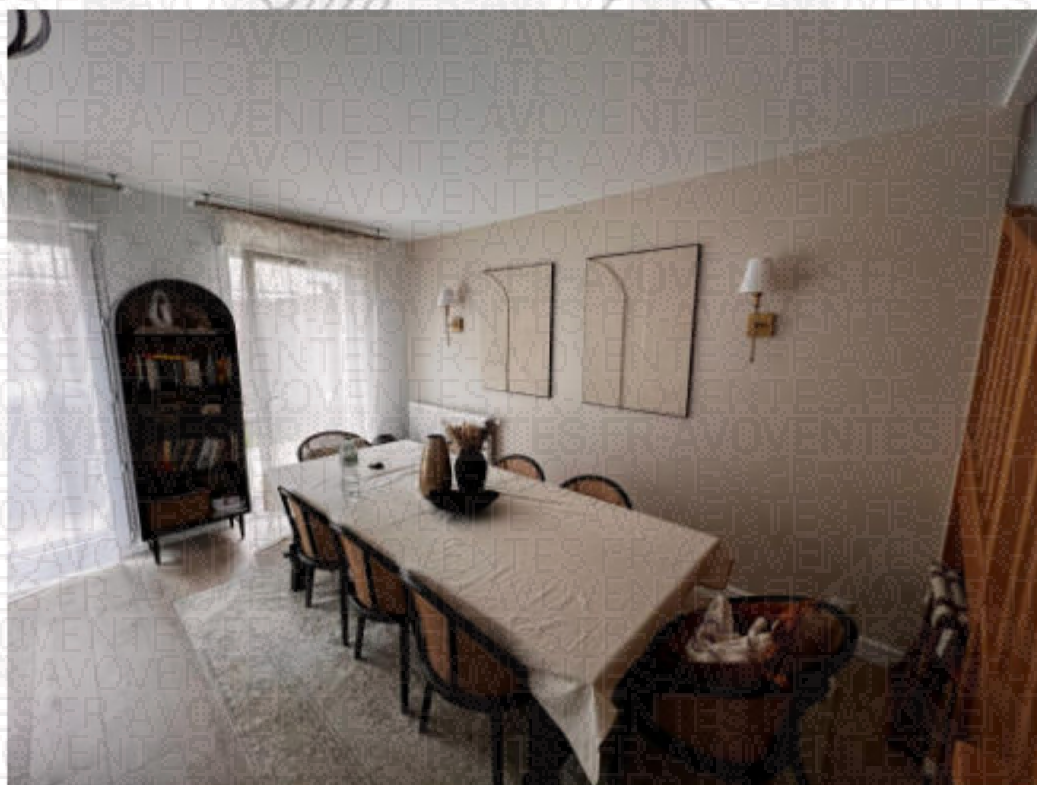
16. Salon / séjour :

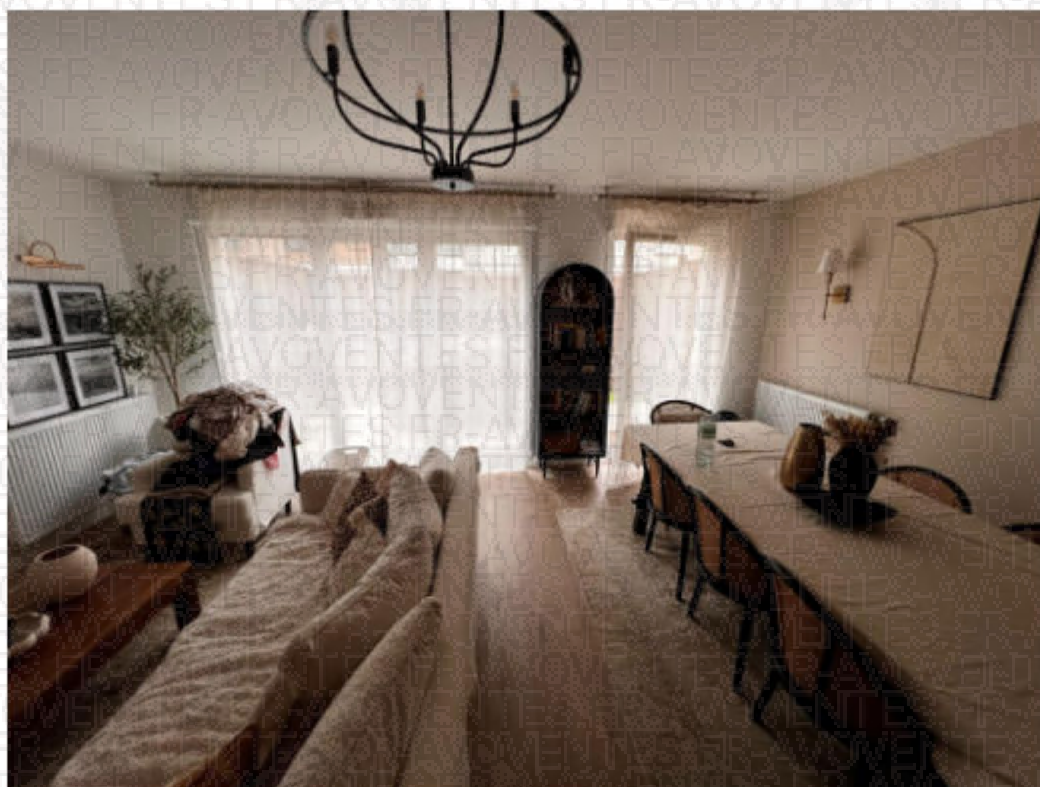
Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une baie vitrée coulissante et une porte fenêtre un ouvrant, le tout équipé d'un double vitrage et donnant sur un jardin

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







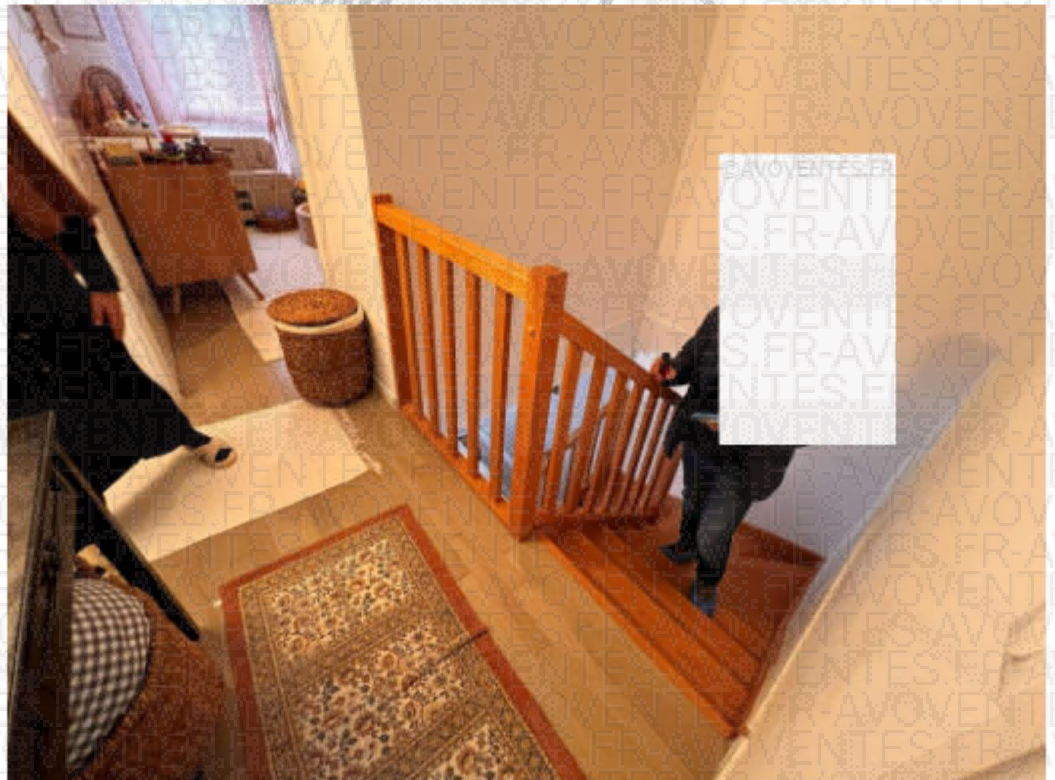


17. Palier :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





18. Chambre 1 (à gauche en haut de l'escalier) :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture et papier peint

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





19. Salle de bains :

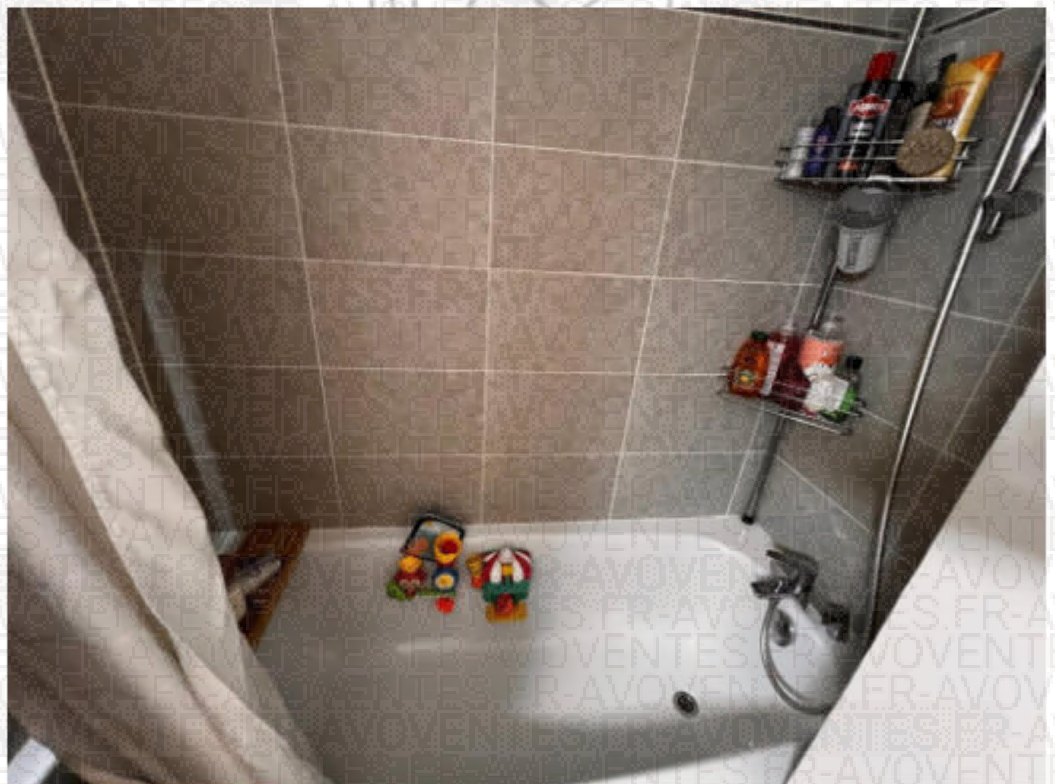
Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture et faïence

Equipements sanitaires : une baignoire, une vasque encastrée dans un meuble de salle de bains

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







20. WC :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

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

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



21. Chambre 2 / dressing :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





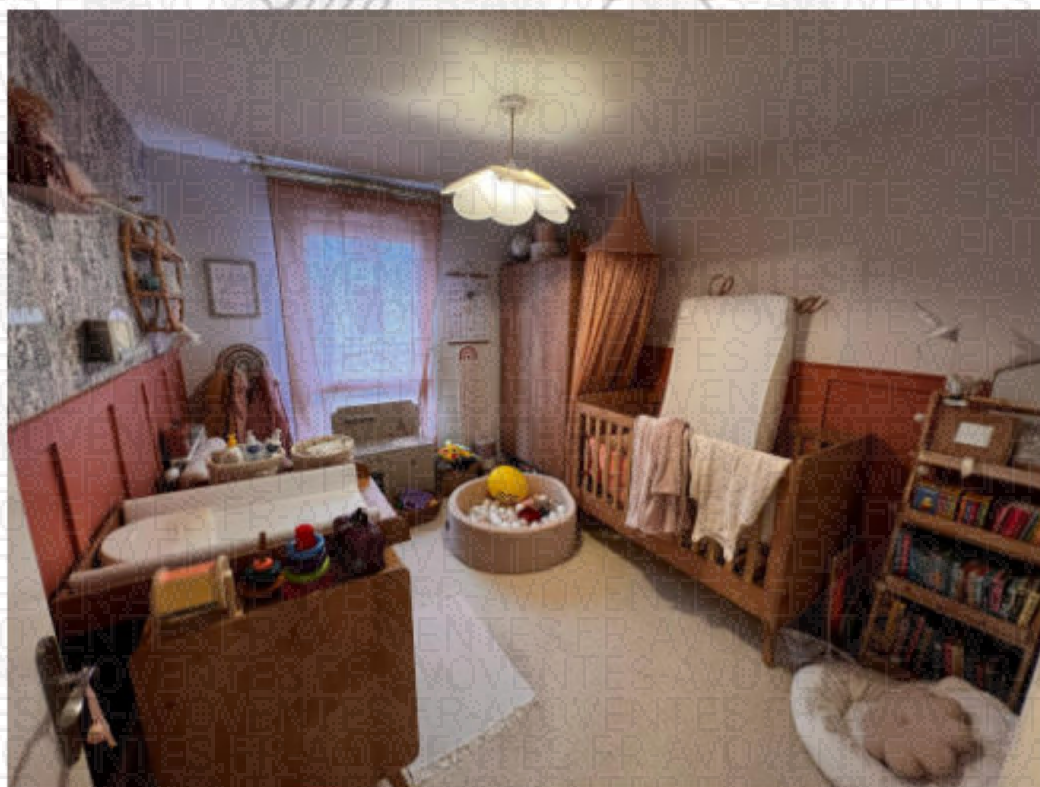
22. Chambre 3 :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre un ouvrant sur châssis PVC équipée d'un double vitrage et d'un volet roulant à lames PVC

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





Chauffage : individuel – chaudière ATLANTIC au gaz de ville installée dans la cuisine.



Jardin et terrasse



Lot n°329 : un parking extérieur PMR portant le n°184



Syndic de copropriété :

FONCIA MANSART
10 rue Alfred Couturier
78160 MARLY LE ROI

Occupation : la maison est occupée et louée par _____ et _____ en vertu d'un bail sous seings privés en date du 23 juin 2022 et me précise **ne pas être locataire de l'emplacement de stationnement n°189 formant le lot de copropriété n°329.** Une copie du contrat de location figure ci-dessous :

CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT NU

Soumis au titre de la loi n°80-402 du 9 juillet 1982, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014
et conforme au décret 2015-267 du 29 mai 2015

Contrat rédigé avec BailParc.fr

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

©AVOVENTES.FR

Désigné(s) ci-après le « Locataire » :

Le Bailleur et le Locataire étant désignés ensemble ci-après les « Parties ».

Il a été convenu de ce qui suit :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions stipulées dans le présent contrat.

II. OBJET DU CONTRAT

PARAPHES

N°K

FB FY

A. Localisation du bien

Le logement est situé : ~~8 Rue De La Makedonnie, 78310, Maurepas~~ **84 rue du beaur**

B. Description du bien

Type d'habitat : individuel

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

Période de construction : depuis 2005

Surface habitable : 90,74 m²

Nombre de pièces principales : 4

Destination des locaux : usage d'habitation

Type de chauffage : chauffage individuel

Type d'eau chaude : eau chaude individuelle

Surfaces non-habitées :

- Jardin (terasse 8,12m² jardin 14,59m²)

- Terrasse

Equipements du logement :

- Installations sanitaires (2 wc + 1 douche + 1 baignoire)

Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Raccordement TV

- Raccordement Internet

- Raccordement fibre optique

C. Dépenses énergétiques

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique : **2500 €**

Cette estimation est basée sur les prix de l'énergie en 2022.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

PAPAPES

NC

FY FB

A. Date et durée du bail

Date de prise d'effet du contrat : 24/06/2022

Durée : 3 ans

B. Résiliation

Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de **trois mois**, après avoir avisé de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Bailleur.

Le cas échéant, si le bien loué est situé en zone tendue, le délai de préavis est raccourci à **un mois** selon les mêmes modalités.

Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra être signifié au moins **six mois** avant l'échéance du contrat de bail via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Locataire.

Ce congé peut être donné par le Bailleur en vue d'une reprise du logement pour l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, en cas de vente, ou pour tout motif légitime et sérieux, notamment en cas de manquement de la part du Locataire des obligations consignées dans le présent contrat.

C. Renouvellement

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du Bailleur via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception respectant un préavis d'au moins **six mois**.

Dans le cadre de cette offre, le Bailleur peut :

- Soit proposer d'établir un nouveau contrat d'une durée réduite (**au moins égale à un an**) pour

PARTIES

NK

FY FB

raisons professionnelles ou familiales justifiées.

Soit réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant alors renouvelé **d'au moins trois ans** si le Bailleur est une personne physique ou une société civile composée exclusivement de parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou **six ans** si le Bailleur est une personne morale autre que celle mentionnée ci-avant.

D. Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent à indiquer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, sanctionnée par un acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés par les articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par l'abandon du domicile par le Locataire.

E. Décès du Locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

PARAGRAPHES

N/A

FY FB

A. Loyer

Loyer mensuel hors charges : 1 120,00 €/mois

Valeur de l'IRL et trimestre de référence : 133.93 au 1er trimestre 2022

Date de révision du loyer : date d'anniversaire du bail

B. Informations relatives au dernier locataire

Le dernier locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois.

Montant du dernier loyer : 0,00 €/mois

Date de versement du dernier loyer : 23/06/2022

Date de dernière révision du loyer : 23/06/2022

C. Charges locatives

Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges récupérables dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Le paiement des charges s'effectue au réel, avec régularisation annuelle.

Montant des charges : 150,00 €/mois

D. Modalités de paiement

Le loyer est payé par virement pour le mois à venir au plus tard le 5 du mois.

V. GARANTIES

A. Montant du dépôt de garantie

En vue de la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 1 120,00 €. Cette somme ne produit pas d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- Dans un délai d'un mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée

+ Dans un délai de deux mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de

PARAPHES

NK

FY FB

sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

En cas de non restitution dans les délais prévus, le montant dû au Locataire est majoré de 10% pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas applicable si l'origine du retard de paiement résulte de l'absence de transmission par le Locataire de sa nouvelle adresse.

ETAT DES LIEUX

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux sera établi. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du Locataire, le Bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le Locataire. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par les deux Parties. Un exemplaire doit être remis à chaque Partie. Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

II. CONDITIONS PARTICULIERES

A. Clause résolutoire

Le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus entre les Parties ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- Pour troubles du voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter immédiatement les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur

PARAPHES

NJK

FY FB

simple ordonnance de référé.

B. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé chaque année selon l'indice de référence des loyers, à la date stipulée dans le présent contrat.

C. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, une fois le congé donné par l'une ou l'autre des Parties, le Locataire s'astreint à rendre possible la visite du logement à raison d'un créneau de deux heures les jours ouvrables entre 8h et 20h.

Il est convenu que le Locataire donnera au moins une semaine à l'avance ses disponibilités afin de faciliter l'organisation des visites.

D. Clause d'interdiction des chiens dangereux

La détention au sein du logement de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime est interdite.

Conformément à la législation, la détention d'animaux domestiques est autorisée, à condition qu'elle ne cause ni trouble du voisinage ni dégradation des parties communes.

E. Clause de communication par voie électronique

Le Locataire accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique (LRE).

VIII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des obligations suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

PARAPHES
NJk

FY FB

- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- Equiper le logement d'un détecteur de fumée dont le bon fonctionnement sera consigné dans l'état des lieux.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Transmettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

X. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette notification n'engageant pas la responsabilité du Locataire dès lors que ces dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller tout au long de l'occupation du logement du bon fonctionnement et de l'entretien du détecteur de fumée.

PARAGRAPHES

NK

FY FB

- Ne pas transformer sans accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra réclamer la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

- Permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur peut choisir de sa propre initiative de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.

- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

- Remettre au Bailleur à son départ toutes les clés des locaux loués.

X. ELECTION DE DOMICILE

PARAPHES

NK

FY FB

- Ne pas transformer sans accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra réclamer la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

- Permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur peut choisir de sa propre initiative de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.

- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

- Remettre au Bailleur à son départ toutes les clés des locaux loués.

X. ELECTION DE DOMICILE

PARAPHES

NK

FY FB

- Le cas échéant, une note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables
- Le décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- La notice d'information dite « Alur » annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Fait à Lausanne le 23 exemplaires originaux.

Le 23/06/2022

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

@AVOVENTES.FR



PATAPHE
NK

FY FB

A la fin de mes opérations, à 13 H 15, je dresse le présent procès-verbal de description.

Stéphane CLAISE
Commissaire de Justice Associé



HUISSIER DE JUSTICE