



**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  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**



GESTIONNAIRE DU  
DOSSIER

AVOENTES AVOENTES

0139509080

Email : hy@orange.fr

**REF A RAPPELER :**

2504085 - BC

11/04/2025

**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 DIX AVRIL à 15 h 00*

### À LA DEMANDE DE :

*CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme dont le siège social est 18 rue de la République, 69002 LYON, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le numéro 954 509 741, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, Élisant domicile au cabinet de Maître Marion CORDIER, avocat au barreau de VERSAILLES*

### 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 la SAS OFFICE ALLIANCE commissaires de Justice à TOURS en date du 12 février 2025 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 7 rue de la famille Salomon 3<sup>ème</sup> étage 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, Louis-Victor LOGER, Commissaires de Justice associés, à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, Soussigné,**

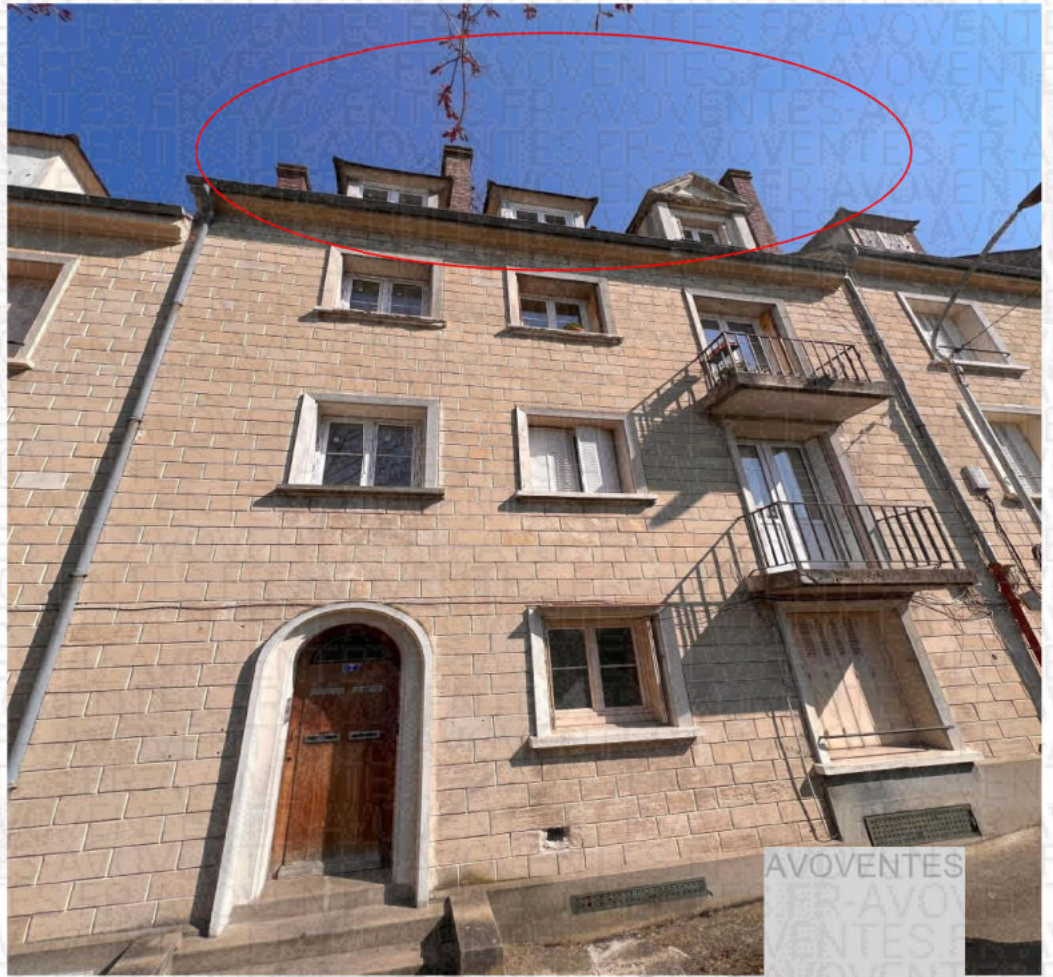
Porteur de l'original de l'ordonnance rendue au pied de la requête y afférant le 19 mars 2025 par Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES précédemment signifiée par acte de mon ministère en date du 08 avril 2025, me suis rendu ce jour, à 15 h 00, à MANTES LA JOLIE 7 rue de la famille Salomon 3<sup>ème</sup> étage assisté des préposés de la société CTI EXPERTISES chargés des diagnostics techniques où, après avoir sonné à l'interphone de 2504085

Acte : 627378

l'immeuble, nous sommes reçu par un homme qui, après que je lui ai décliné mon identité et l'objet de ma mission me déclare : « *Je suis locataire, je vous autorise à pénétrer chez moi et y accomplir votre mission.* »

L'immeuble, objet de la saisie, consiste en un appartement (lot 4) situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble en copropriété cadastré section AH n°109.





L'appartement se divise de la façon suivante :

1. Entrée :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Aménagement : un placard

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques



2. Cuisine :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : peinture

Aménagement : cuisine équipée de meubles de rangement bas et d'un évier

Menuiserie extérieure : une fenêtre en chien assis sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





### 3. Salon / séjour :

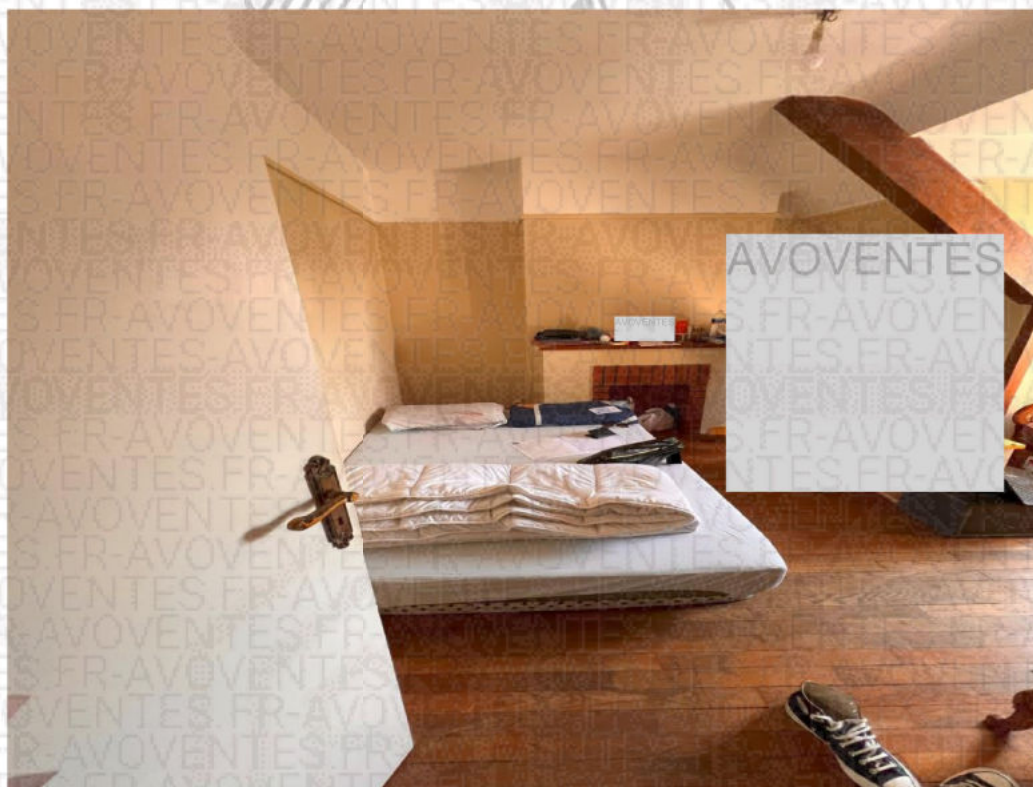
Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre en chien assis sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Équipement : une cheminée feu de bois

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





4. Salle de bains :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : faïence et peinture

Equipements sanitaires : ure baignoire, un lavabo encastré dans un meuble de salle de bains et une cuvette WC en faïence blanche avec réservoir dorsal

Menuiserie extérieure : une fenêtre en chien assis sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques







### 5. Chambre 1 :

Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre en chien assis sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





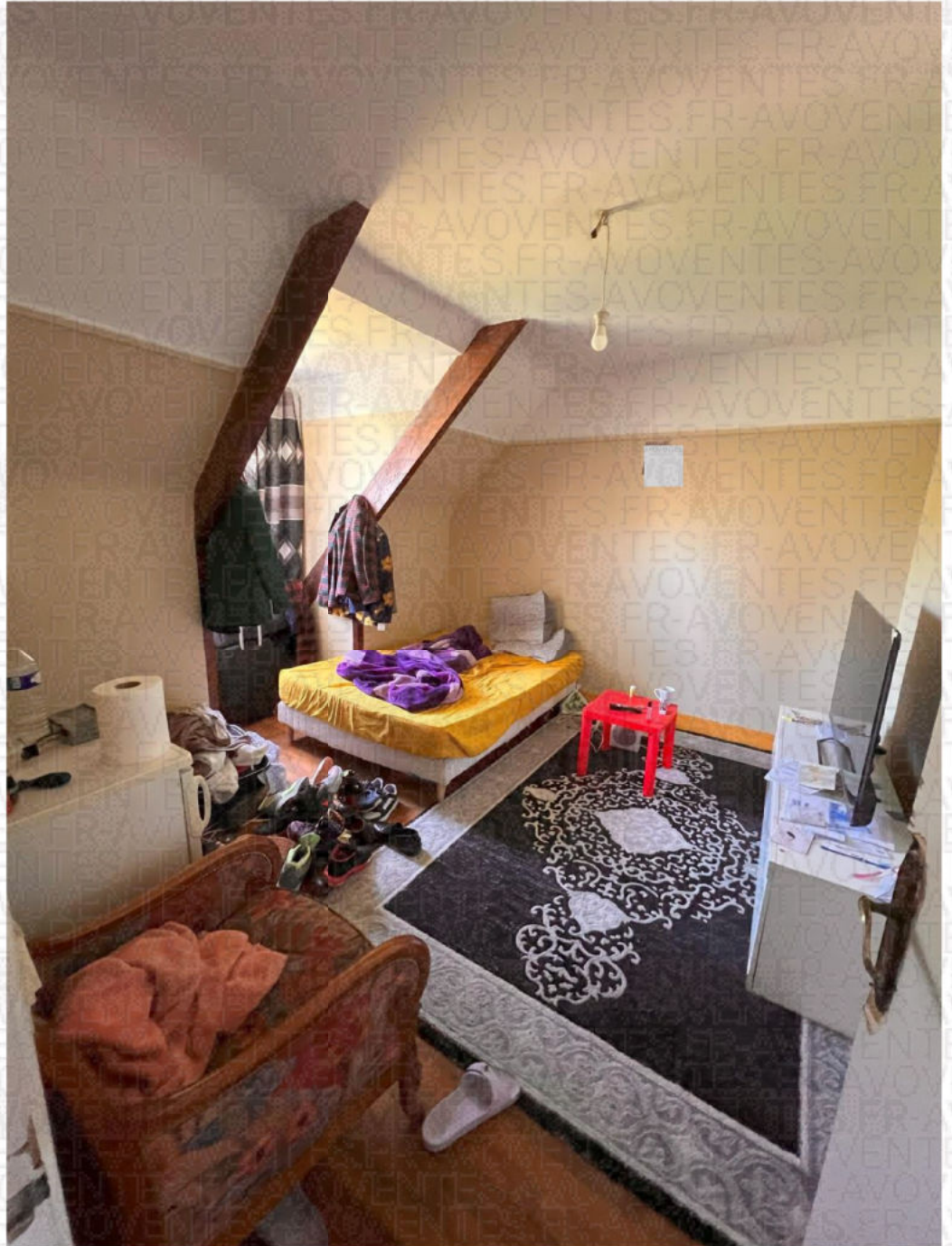
6. Chambre 2 :

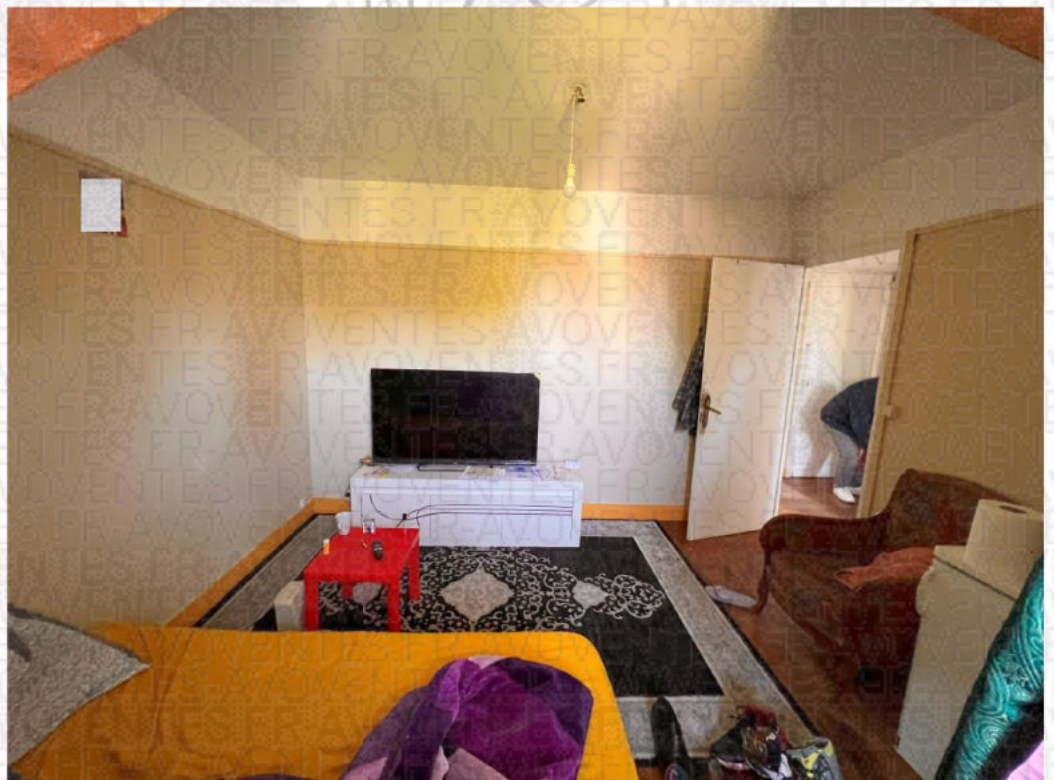
Revêtement de sol : parquet

Murs : peinture

Menuiserie extérieure : une fenêtre en chien assis sur châssis PVC équipée d'un double vitrage

Superficie approximative : voir dossier diagnostics techniques





Chauffage : collectif

Cave n°4 : une cave au sous-sol (non accessible lors de notre visite et pour laquelle le locataire me déclare ne pas disposer d'accès)

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

Numéro d'immatriculation: **A13073228**

### Informations

#### Adresse de référence

7 r de la famille salomon 78200 Mantes-la-Jolie

#### Représentant légal

**AVOVENTES**

#### Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

#### Identification de la copropriété

##### Date du règlement de la copropriété :

14/03/1953

##### Nombre total de lots :

4

##### Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

4

##### Lots d'habitation :

4

##### Lots de stationnements / garage :

0

##### Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

##### Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

##### Syndicat coopératif :

non

##### Résidence service :

non

**Occupation :** l'appartement est occupé par **AVOVENTES** en vertu du bail sous seings privés en date du 29 avril 2022 ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> mai 2022 pour une durée de 3 ans et se poursuivant, moyennant le paiement mensuel d'un loyer d'un montant de 730 euros et 20 euros de provision pour charges. Le locataire me déclare être à jour des loyers et me remet une copie des quatre pages du bail dont la copie figure ci-après.

## CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I<sup>er</sup> de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-387 du 29 mai 2015 et à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :  
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;  
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

### DÉSIGNATION DES PARTIES

# AVOVENTES

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

#### OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

##### A. Consistance du logement :

Adresse : Rue de la famille Salomon 78200 Marly-la-Jolie

Bâtiment, étage, porte :

Immeuble collectif  Individuel

Mono propriété  Copropriété

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

Surface habitable : 66 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 3

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

Autre :

Éléments d'équipements :  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 mixte 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°  Parking N°  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  Laverie  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 :

## 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 : 1/05/2022

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans  Durée réduite à : \_\_\_\_\_ (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local :

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.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 750 €.

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans les situations suivantes :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le maximum de l'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non

- Le loyer de référence est de \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>, et le loyer de référence majoré est de \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>.

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de \_\_\_\_\_ €.

et le complément de loyer est de \_\_\_\_\_ €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de 750 €, versé le 28 de chaque mois

et révisé pour la dernière fois le :

Le loyer sera automatiquement révisé le \_\_\_\_\_ chaque année, selon l'indice de référence des loyers

du (préciser la date ou le trimestre) :

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 \_\_\_\_\_ €.

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 \_\_\_\_\_ € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de \_\_\_\_\_.

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 cette assurance est de \_\_\_\_\_ € (ce montant correspond au montant de la prime

d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit \_\_\_\_\_ € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 750 € (en toutes lettres sept cent cinquante euros)

détaillé comme suit : loyer : 750 €, charges récupérables : 20 €, contribution pour le partage des

économies de charges : \_\_\_\_\_ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 28 de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

F. 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 \_\_\_\_\_ € appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le

montant de la hausse de loyer).



## TRAVAUX

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

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : .....

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

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

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

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : ..... €

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

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

Montant de la diminution du loyer : ..... € pendant une durée de ..... mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommé 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 autonome d'un montant

de 730 € (en toutes lettres sept cent trente 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 versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques localifs (sauf 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'user paisiblement 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 (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 1.

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 de son dossier et de rédaction de bail : ..... € / 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 : ..... € / m<sup>2</sup> 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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :



### 2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

## AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

## ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

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.

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 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, 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.

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

Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

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

Le 29/04/22 à 14h00 en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

# AVOVENTES

A la fin de mes opérations, à 17 H 00, je dresse le présent procès-verbal de description.

Stéphane CLAISE  
Commissaire de Justice Associé

