

PREMIERE EXPEDITION

SCP Corinne SAUNIER
Guillaume RIGOUSTE
Commissaires de Justice
3, Rue Salengro. BP 60141
60111 MERU CEDEX
Tél : 03.44.22.30.53
Fax : 03.44.22.80.60
E.Mail :
scp.saunier@orange.fr



Référence de l'étude
V22641.00
CIVIL275
SB

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art R444-8	219.16
SCT A444-48	7.67
Total H.T.	226.83
T.V.A à 20 %	45.37
Serrurier	0.00
Témoin	6.60
Lettre	0.00
Total TTC	278.80

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art R444-8	219.16
SCT A444-48	7.67
Total H.T.	226.83
T.V.A à 20 %	45.37
Serrurier	0.00
Témoin	6.60
Lettre	0.00
Total TTC	278.80

Art. R444-3 :

Droits Fixes

SCT Art 444-48 :

Frais de Déplacement

DEP Art 444-15 :

Droit d'Engagement de
Poursuites

Lettre :

Affranchissement

Acte non soumis à la taxe

Site :

<https://www.huissiers-oise-saunier.com>

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE VINGT-CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT-TROIS

A LA REQUETE de

TRESOR PUBLIC SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE CREIL , 1 et 2
Square Hélène Boucher 60100 CREIL

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Eric KRAMER, membre de la SCP
FABIGNON - LARDON GALEOTE - EVEN - KRAMER - REBOURCET, Avocats au
Barreau de SENLIS (60300) 15 avenue du Parc Alata,

Et pour avocat plaident Me Xavier PERES, avocat au Barreau d'AMIENS (80000),
y demeurant, 10 rue de la 2^{ème} Division Blindée et associé de l'AARPI TRUST
AVOCATS dont le siège est à BEAUVAIS (60000) 16 rue Denis Simon,

Lesquels m'ont exposé :

Qu'en vertu de divers rôles d'impôts émis et rendus exécutoires par le Directeur
Département des Finances Publiques du Département de l'Oise notamment au
titre des taxes foncières 2016 à 2020 et bordereaux d'inscriptions d'hypothèque
légale du 11/12/2017 volume 2017 V n° 3410, du 15/04/2019 volume 2019 V
n°106, du 12/11/2020 volume 2020 v n°2512 et du 28/02/2023 volume 2023 V
n° 696,

Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié par acte de
mon ministère le 23 juin 2023 à la SCI SAMIS, en raison du non remboursement
des sommes dues, portant sur un ensemble de bâtiments à usage d'entrepôts,
sis à NOGENT-SUR-OISE (Oise) 850 quai d'amont et terrain, le tout cadastré
section AS n° 176 lieudit « La Clos Barois » pour 84 a 22 ca, pour une somme
totale de 91.906,30 €.

C'est pourquoi,

LE TRESOR PUBLIC me requiert de me rendre sur place et de dresser procès-
verbal de description.

Déférant à cette réquisition,

Je, Corinne SAUNIER, Commissaire de Justice en associé au sein de la Société Civile Professionnelle Corinne SAUNIER et Guillaume RIGOUSTE, à la résidence de MERU (Oise), y demeurant, 3, rue Roger Salengro, soussignée

Vu les titres exécutoires susvisés et les articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Me suis rendue à NOGENT-SUR-OISE (Oise) 850 Quai d'Amont où étant à 9 h 30, en présence de M. RAOULI Abdelmajid, gérant de la SCI SAMIS et de M. Cédric LEROY diagnostiqueur au sein de la SARL ACE dont le siège est à CHAMBLY (Oise), requis par mes soins de mesurer la surface du bien et d'établir les différents diagnostics prévus par la loi, j'ai pu décrire l'ensemble immobilier et obtenir les renseignements suivants :

L'ensemble immobilier, d'une surface au sol totale de 1983 m² borde les quais de l'Oise, il se situe à côté de l'ensemble immobilier exploité par VEOLIA.

Sur rue, la clôture est constituée de plaques de béton, avec poteaux en béton, recouverte de végétation, à l'état moyen, avec présence d'un vieux portail deux vantaux en fer peint, oxydé : deux photos :





L'ensemble immobilier ne dispose pas d'assainissement ni collectif ni individuel, ni d'arrivées d'eau, ni d'évacuations d'eaux usées, ni de chauffage.

Présence de l'électricité dans un seul bâtiment, celui de gauche.

Le sol de la cour est recouvert d'enrobé. L'ensemble n'est pas entretenu, les haies ne sont pas taillées.

Cet ensemble immobilier sert d'entrepôt : une photo :



En entrant sur la gauche, présence d'un préau avec bardage métallique en fond et couverture en tôles métalliques en mauvais état : deux photos :



Face en entrant, présence de différents entrepôts, au nombre de trois avec entourage extérieur en bardage métallique en assez bon état, couverture en bardage également. Les gouttières sur les côtés des bâtiments sont en mauvais état : trois photos :





Premier entrepôt situé à gauche :

Au sol béton, sur les murs côté gauche parpaings sur environ 2,50 m de hauteur puis différents bardages métalliques, au plafond charpente métallique : une photo :



Comme indiqué précédemment, cet entrepôt est pourvu de l'électricité.

Présence d'une porte coulissante en métal usagée.

Au droit de cet entrepôt, il existe un autre entrepôt divisé en deux parties, avec deux accès par des portes coulissantes en bardage métallique anciennes. Le sol est recouvert de béton, les murs périphériques en parpaings sur 2,50 mètres de hauteur puis en bardage, et au plafond bardage : deux photos :



Sur le côté des entrepôts et au fond, absence d'enrobé au sol, recouvert de terre et gravillons.

Au fond présence d'un autre préau en très mauvais état, dont la couverture est absente par endroits, au sol béton, murs en béton et toiture en tôles ondulées : une photo :



Au droit de ce préau, présence d'un autre entrepôt plus ancien que les autres, dont les murs périphériques extérieurs sont en bardage métallique en mauvais état, au sol béton, les murs sont pour partie en briques et autre partie bardage métallique, au plafond toiture en tôles ondulées en mauvais état et présence de deux portes coulissantes en bardage : trois photos :

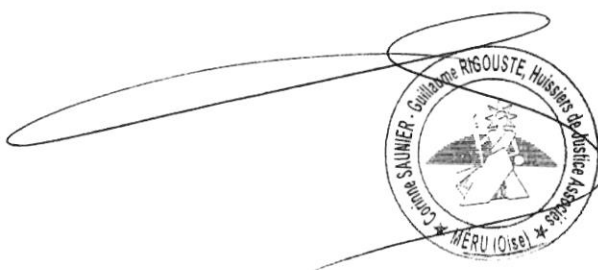




M. RAOULI m'a déclaré que l'ensemble des bâtiments à usage d'entrepôt étaient loués à la SARL EL AMEN, suivant bail commercial de stockage sous signatures privées en date du 01/01/2015, pour un loyer mensuel de 3.000 € H.T, que m'a produit M. RAOULI et que j'annexe au présent procès-verbal de description.

De tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès verbal pour valoir ce que de droit.

Me Corinne SAUNIER
Commissaire de Justice



Coût : indiqué en page 1 sauf diagnostics.

Contrat de bail professionnel

Location à usage exclusivement professionnel

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SCI SAMIS
252, chemin des Jardins - 60290 LAIGNEVILLE

Ci-après dénommé le Bailleur

Et

SARL EL AMEN
2, route de Chantilly - 60100 CREIL

Ci-après dénommé le Locataire

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au Locataire aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié.

I - DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

Désignation et surface

Le présent bail concerne les locaux

Situé à l'adresse suivante :

850, quai d'Amont - 60180 NOGENT SUR OISE

La superficie est de 1 200 m².

Consistance

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel : stockage de marchandises

Le Locataire s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux loués.

II- ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS

Etat des lieux

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit 3 exemplaires.

Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

III- CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 - 6 - 9 ans à compter du 1 janvier 2015.

À l'issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par l'article 8 du présent contrat.

Loyer – Indexation

Le loyer mensuel est fixé à **3 000 € (TROIS MILLE EUROS)**.

Il est payable au domicile du Bailleur à terme à échoir au plus tard le 10 de chaque mois.

Dépôt de garantie

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de **12 000 € (DOUZE MILLE EUROS)** lors de la remise des clés.

En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit du Locataire.

Le dépôt de garantie est restitué au Locataire à l'issue du bail, au plus tard 30 jours après la restitution des clefs. Le Bailleur peut déduire de ce dépôt les dépenses de remise en état du logement loué résultant d'un défaut d'entretien du fait du Locataire, ainsi que les dépenses de remplacement des meubles, objets mobiliers et équipements domestiques endommagés, détruits ou dissipés par le Locataire. Pour attester du montant des dépenses, le Bailleur produit, à titre de justificatif, toute facture ou tout devis.

III- CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage :

- à remettre au Locataire un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat, en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Obligations du Locataire

Le Locataire s'oblige :

- à respecter la destination des locaux loués ;
- à payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;
- à ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;

- à garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations, le Bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2102 du Code civil;

- à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;

- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;

- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements et à réaliser les menues réparations. A cet égard, les Parties conviennent expressément de prendre pour référence, comme constituant des réparations locatives à la charge du Locataire, les dépenses retenues par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux réparations locatives avec les réserves qui suivent :

- à s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, sur demande expresse du Bailleur ;

Chacun co-preneurs désignés sous le nom de Locataire reconnaît être solidaire et indivis pour l'exécution des obligations contractées par le présent bail.

Clauses résolutoires

Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables : à défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Défaut d'assurance : à défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Troubles du voisinage : en cas de non-respect, par le Locataire, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Congés

Congé délivré par le Bailleur. S'il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le Bailleur devra donner congé à son locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant l'expiration du bail initial ou de la période de reconduction en cours.

Congé délivré par le Locataire. Le Locataire pourra, à tout moment du bail, notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

IV- NOMBRE D'EXEMPLAIRES - ANNEXES

Le présent bail est établi en 2 exemplaires originaux.

Fait à Laigneville le 01/01/2015

SIGNATURE DU BAILLEUR

SCI SAMIS



SIGNATURE DU LOCATAIRE

SARL EL AMEN

