



**Nathalie de ARRIBA - Thibaut DEMEY -
Clara AMIOT – Marine SALLARD**
Huissiers de Justice associés
24 Rue Saint Thomas B.P. 924
27009 EVREUX CEDEX
Tél : 02.32.33.06.70 - Télécopie : 02.32.62.42.47
contact@hdj27.fr
www.hdj27.fr
Cpt aff art 64 : CDC 0000321509 R

PREMIERE EXPEDITION

**PROCES VERBAL DE
DESCRIPTION**

DU 04 OCTOBRE 2022



Nathalie de ARRIBA - Thibaut DEMEY
Clara AMIOT - Marine SALLARD
Huissiers de Justice associés
24 Rue Saint Thomas B.P. 924
27009 EVREUX CEDEX
Tél : 02.32.33.06.70 - Télécopie : 02.32.62.42.47
contact@hdj27.fr
www.hdj27.fr
Cpt aff art 64: CDC 0000321509 R

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
LE QUATRE OCTOBRE A 9 HEURES 00 MINUTES

A LA REQUETE DE :

FONDS COMMUN DE TRITISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram – 75017 PARIS, et représenté par son recouvreur, la Société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) 256 bis, rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 Novembre 2019 soumis aux dispositions du code monétaire et financier, contenant celles détenues par la [REDACTED].

Je, Clara AMIOT, Huissier de justice associé au sein de la SCP « Nathalie de ARRIBA, Thibaut DEMEY, Clara AMIOT et Marine SALLARD », titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence d'EVREUX, y demeurant 24 rue St Thomas, soussignée,

Procédant en exécution de l'Article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires et complémentaires à ceux contenus dans le commandement de payer valant saisie immobilière.

Agissant en vertu

De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Laurent DAGUET, Notaire sis 48, avenue de la République aux ANDELYS (27) en date du 29 Octobre 2015, contenant vente et prêts à la SCI [REDACTED] d'un montant respectif de 400.000 € et 150.000 €.

En exécution d' :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX le 26 Novembre 2015 2704P01 volume 2015 V n°2440.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX le 26 novembre 2015 2704P01 volume 2015 V n°2441.

Me suis rendue ce jour commune de SAINT MARCEL (Eure) 27950, Le Bas Marais, dans un ensemble immobilier dénommé « Le Site Industriel BATA » un bâtiment dénommé « Bâtiment n°700 – BATA Engineering » à usage d'atelier et de bureaux, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, Cadastrée section AM n°168 pour une contenance de 00 hectares 01 ares 94 centiares, et section AM n°172 pour une contenance de 01 hectares 12 ares 16 centiares, soit un total de surface de 01 hectare 14 ares 10 centiares, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers qui y sont situés et appartiennent à la société dénommée « SCI [REDACTED] », [REDACTED] au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTEUILLE sous le n° [REDACTED] 755, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme de droit.



Là étant en présence de Monsieur [REDACTED], représentant la Société [REDACTED] lequel m'autorise à pénétrer et à procéder à mes constatations, de Monsieur DOURDOU Jean-Charles, technicien de la société EX'IM, en charge de l'établissement des diagnostics requis par la loi, de Monsieur GREINER Matthieu et de Monsieur Sylvain LE MOAL, techniciens du SPANC SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION, et de Monsieur KERGUS Yvon, serrurier, j'ai pu constater ce qui suit :

L'immeuble à décrire est constitué d'une propriété bâtie et non bâtie édifiée sur la commune de SAINT MARCEL (Eure) 27950, Le Bas Marais, dans un ensemble immobilier dénommé « Le Site Industriel BATA » un bâtiment dénommé « Bâtiment n°700 – BATA Engineering » à usage d'atelier et de bureaux, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, Cadastrée section AM n°168 pour une contenance de 00 hectares 01 ares 94 centiares, et section AM n°172 pour une contenance de 01 hectares 12 ares 16 centiares, soit un total de surface de 01 hectare 14 ares 10 centiares.

Les droits et biens immobiliers appartiennent à la SCI [REDACTED] pour les avoirs acquis au terme d'un acte de vente reçu par maître Laurent DAGUET, notaire si 48 avenue de la République aux Andelys (27) en date du 29 octobre 2015 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Evreux le 26 novembre 2015 2704P 01 volume 2015P numéro 5918.

L'immeuble à décrire est composé d'un bâtiment comprenant :

Au rez-de-chaussée : un sas, une entrée, un dégagement, sept volumes, deux sanitaires, un escalier d'accès au premier étage.

Un entrepôt comprenant seize volumes, trois bureaux et un sanitaire.

Un étage comprenant un couloir, un WC, un dégagement, sept bureaux, un réfectoire.

Deux bâtiments en mauvais état.

Au-dessus des bureaux, la toiture est composée de bacs acier. La toiture de l'entrepôt est recouverte de tôles fibrociment.

L'immeuble n'est pas relié à un dispositif d'assainissement.

Le chauffage des bureaux loués est assuré par des radiateurs électriques. Il m'est déclaré que la chaudière située dans l'entrepôt n'est plus en état de fonctionnement.



L'eau chaude est fournie par un ballon d'eau chaude électrique.

Une partie du bâtiment fait l'objet d'un bail commercial précaire en date du 1er novembre 2015 louée par la SCI [REDACTED]

[REDACTED] s'agit d'un ensemble de bureaux situés au premier étage, constitué de 2 bureaux individuels et d'un bureau double ainsi que d'un hall d'entrée donnant accès à un second ensemble de bureaux. La surface des bureaux occupés par la Société ACTIOMS est d'environ 100 m². La copie du bail commercial précaire en date du 1 novembre 2015 est annexée au présent procès-verbal de description.

BATIMENT PRINCIPAL :

BUREAUX REZ-DE-CHAUSSEE :

Depuis les extérieurs, on accède dans le sas du bâtiment par trois marches béton, puis une porte vitrée qui est cassée. Présence d'une marquise au-dessus de l'entrée. Le plafond est recouvert de peinture. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Les plinthes périphériques sont en faïence. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. **Photos n°01 à 05.**

Par une double porte vitrée depuis le sas, on accède dans une entrée, desservant dans le sens des aiguilles d'une montre, des sanitaires, un dégagement, un escalier menant au premier étage, l'entrée à l'entrepôt, le volume n°7 et le volume n°5. Le plafond est recouvert de peinture. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Les plinthes périphériques sont en faïence. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. **Photos n°06 à 08.**

Depuis l'entrée, par une porte bois, on accède à des sanitaires n°1. Le plafond et les cloisons sont recouverts de plaques en PVC. Les plinthes périphériques sont en faïence. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et est chauffée par un radiateur électrique. La première partie est équipée d'un bac à douche et d'un lavabo sur colonne. Par des portes bois, on accède à deux WC identiques. Le plafond et les cloisons sont recouverts de plaques en PVC. Les plinthes périphériques sont en faïence. Le sol est recouvert d'un carrelage. Les deux WC ne comportent pas d'éclairage au jour naturel. **Photos n°09 à 15.**

Depuis l'entrée, on accède par une double porte battante à un dégagement. Le plafond est recouvert de peinture. Les cloisons sont recouvertes de peinture et de faïence. Les plinthes périphériques sont en faïence. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. **Photos n°16 à 18.**



Depuis le dégagement, on accède sur la gauche par deux portes battantes bois à **des sanitaires n°2**. Le plafond est recouvert de peinture. Les cloisons sont recouvertes de peinture et de faïence, l'ensemble en très mauvais état. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. Elle comporte un ballon d'eau chaude, un lavabo, une arrivée d'eau et évacuation pour machine à laver. Elle est éclairée par des châssis fixes. Présence dans cette pièce de plusieurs toilettes, l'ensemble en très mauvais état. **Photos n°19 à 23.**

Depuis le dégagement, on accède à **un volume n°1** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Les plinthes périphériques sont en faïences. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est éclairée par des châssis fixes. La pièce est électrifiée. **Photos n°24 à 26.**

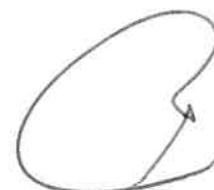
Depuis le dégagement, on accède à **un volume n°2** par une porte bois. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Les plinthes périphériques sont en bois. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est éclairée par 3 châssis fixes vitrage cathédrale ; un carreau est fissuré. La pièce est électrifiée et elle est équipée d'un radiateur électrique et d'une arrivée d'eau. **Photos n°27 à 32.**

Depuis le volume n°2, sur la droite on accède à un **volume n°4**, ne comportant aucune ouverture par une porte bois. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est équipée d'un évier deux bacs plus pailleasse et elle est encombrée. Cette pièce est électrifiée. **Photos n°33 à 34.**

Depuis le volume n°2, on accède sur la gauche à un **volume n°3** par une porte bois en partie vitrée. Les peintures en plafond et cloisons sont en très mauvais état. Les cloisons sont recouvertes en partie basse de faïence en très mauvais état, de nombreux carreaux étant arrachés. Une partie du sol est recouverte de carrelage, l'autre partie est à l'état de dalle béton. La pièce est éclairée par 2 châssis fixes. La pièce est électrifiée. **Photos n°35 à 37.**

Depuis l'entrée, on accède à **un volume n°7** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Les plinthes périphériques sont en faïences. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et est chauffée par un radiateur électrique. La pièce comporte un coffret services généraux et un placard fermant par deux portes métalliques comprenant des installations électriques. **Photos n°38 à 43.**

Depuis le volume n°7, on accède à **un volume n°6** par un passage dont la porte est manquante. On accède également à ce volume n°6 depuis l'entrepôt par une double porte métallique en partie vitrée et depuis le volume n°5. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Les plinthes périphériques sont en faïences.



Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des fenêtres basculantes. **Photos n°44 à 46.**

Depuis l'entrée par une double porte bois, et également depuis le volume n°6 par une porte bois, on accède au volume n°5. Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Les plinthes périphériques sont en faïences. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des fenêtres basculantes. **Photos n°47 à 48.**

ENTREPOT :

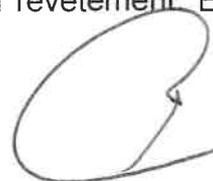
Depuis l'entrée, on accède par un double porte bois en partie vitrée et entourée de briques de verre à l'**entrepôt**.

Depuis l'entrée, on accède par la double porte bois à un volume n°8. Cette pièce est accessible depuis les extérieurs côté rue par une porte métallique peinte laquelle est rouillée et côté SEINE par un rideau électrique et une porte d'accès extérieur métallique. La pièce est électrifiée et comporte un tableau électrique et une chaudière de marque KONGSKILDE. Elle est éclairée par des châssis fixes. Les plafonds sont recouverts de plaques de bois. Ces plaques bois sont en mauvais état. Les plafonds sont également munis de tôles ondulées transparentes pour assurer l'éclairage naturel. Les murs sont à l'état de parpaings peints. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. **Photos n°49 à 61.**

Depuis Le volume n°8, on accède à un volume n°9. Les plafonds sont recouverts de plaques de bois. Les plafonds sont également munis de tôles ondulées transparentes pour assurer l'éclairage naturel. Les murs sont à l'état de parpaings peints en partie basse et de plaques de plâtre en partie haute. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. **Photos n°62 à 65.**

Depuis le volume n°8, on accède à un volume n°10. On y accède également depuis le volume n°9. Les plafonds sont recouverts de plaques de bois ou de dalles de faux plafond, avec de la laine isolante par-dessus. Les murs sont à l'état de parpaings peints en partie basse et de plaques de plâtre en partie haute. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des châssis fixes côté Seine. Cette pièce est équipée de deux rails avec des poulies dessus. **Photos n°66 à 71.**

Depuis le volume n°9, on accède à un volume n°14, consistant en un couloir desservant différentes pièces. Les plafonds sont recouverts de plaques de bois. Les murs sont à l'état de parpaings bruts en partie basse et de plaques de plâtre en partie haute. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. Elle est



éclairée par des châssis fixes. La pièce est électrifiée et comporte un tableau électrique (volume n°11). **Photos n°72 à 74.**

A côté du tableau électrique se trouve, un petit réduit (volume n°12). Le plafond et les cloisons sont recouverts de plaques de plâtre en partie haute. La partie basse des cloisons est en parpaings à l'état brut. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce n'est pas électrifiée et ne comporte pas d'ouverture. **Photo n°75.**

Depuis le volume n°14, on accède sur la gauche à un volume n°13. Les plafonds sont recouverts de plaques faux plafond, dont certaines sont transparentes. Les murs sont recouverts de plaques de plâtre. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des châssis ou des fenêtres. Cette pièce est équipée de machines industrielles. **Photos n°76 à 81.**

Depuis le volume n°14, on accède sur la droite à un volume n°15. Les plafonds sont recouverts de plaques faux plafond, dont certaines sont transparentes. Certaines plaques sont manquantes. Les murs sont recouverts de plaques de plâtre ou à l'état de parpaings bruts. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée et comporte un tableau électrique. On y accède depuis l'extérieur par une porte métallique, côté rue. **Photos n°82 à 86.**

On accède depuis ce volume n°15 à un volume n°16. Le plafond est recouvert de plaques de faux-plafond, les cloisons sont à l'état de plaques de plâtre ou de parpaings à l'état brut. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. Cette pièce n'est ni électrifiée, ni ne comporte d'ouverture. **Photo n°87.**

Depuis le volume n°14, on accède à un volume n°17. Les plafonds sont recouverts de plaques de bois. La pièce est éclairée au jour naturel par des tôles transparentes en plafond. Les murs sont à l'état de plaques de plâtre ou de parpaings. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée et comporte une cuve (volume n°20). On accède au volume n°17 depuis l'extérieur par deux portes métalliques, côté rue. **Photos n°88 à 96.**

Depuis le volume n°17, on accède au volume n°19 par deux portes métalliques. Cette pièce ouvre également sur le volume n°18. Les plafonds et cloisons sont recouverts de carreaux de plâtre. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce comporte des tuyaux d'évacuation. **Photos n°97 à 98.**

Depuis le volume n°17, on accède à un volume n°18. Les plafonds sont recouverts de plaques de faux plafond, dont certaines sont transparentes. Les murs



sont à l'état de plaques de plâtre. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. **Photos n°99 à 103.**

Depuis le volume n°17, par trois marches, on accède à **trois bureaux** en enfilade. On accède au bureau n°1 par une porte métallique, en partie vitrée. Dans les trois bureaux, les plafonds sont recouverts de peinture. Les cloisons sont à l'état brut de métal. Le sol est recouvert d'un revêtement plastique. Les pièces sont électrifiées. Elles sont éclairées par des fenêtres donnant côté Seine. On passe d'un bureau à l'autre par une porte métallique. Chaque pièce comprend un radiateur électrique. **Photos n°104 à 110.**

Depuis le volume n°17, on accède au **volume n°21** par une double porte métallique à d'autres pièces. Le plafond est recouvert de plaques de plâtre, avec une trappe. Les murs sont à l'état de plaques de plâtre ou de parpaings. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée au jour naturel par des fenêtres donnant côté Seine. On accède depuis les extérieurs par une porte métallique double battant. **Photos n°111 à 115.**

Depuis le volume n°21, on accède au **volume n°23**. Le plafond est recouvert de tôles métalliques. Les murs sont à l'état de parpaings. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée au jour naturel par des fenêtres donnant côté Seine. On accède depuis les extérieurs par une porte métallique et par une porte bois. **Photos n°116 à 118.**

Depuis le volume n°21, on accède à **des sanitaires** par une porte bois, composée d'une pièce comportant une vasque et un ballon d'eau chaude, et deux WC. Le plafond est recouvert de peinture. Les cloisons sont en plaques de plâtre. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des châssis fixes donnant côté Seine. **Photos n°119 à 123.**

Depuis le volume n°21, on accède à **des vestiaires**. Le plafond et les cloisons sont en plaques de plâtre. Le sol est à l'état de dalle béton recouverte d'un revêtement. La pièce est électrifiée. Elle est éclairée par des châssis fixes donnant côté Seine. **Photos n°124 à 127.**

BUREAUX ETAGE :

Depuis l'entrée du rez-de-chaussée, on accède par **un escalier** en béton avec rampes, on accède au palier du premier étage. Le plafond est recouvert de plaques de bois. Les cloisons sont recouvertes de peinture. Le sol du palier est recouvert de carrelage. L'escalier est éclairé par des châssis fixes de part et d'autre de l'escalier. Le palier est électrifié. **Photos n°128 à 129.**



Par une double porte bois on accède à un couloir desservant un WC, trois bureaux, un réfectoire et un dégagement. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par un radiateur électrique. **Photos n°130 à 132.**

Par une porte bois en partie vitrée, on accède à des sanitaires. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte en partie haute et de faïence en partie basse. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par un radiateur électrique. La pièce est équipée d'un lavabo sur colonne, d'une toilette à l'anglaise. Elle est éclairée par une fenêtre basculante. **Photo n°133.**

Depuis le couloir on pénètre dans un bureau n°4 par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par deux radiateurs électriques. Elle est éclairée par des fenêtres métal double vitrage. **Photos n°134 à 135.**

Depuis le couloir on pénètre dans un bureau n°5 par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par deux radiateurs électriques. Elle est éclairée par des fenêtres métal double vitrage. **Photos n°136 à 137.**

Depuis le couloir on pénètre dans un bureau n°6 par deux portes bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par deux radiateurs électriques. Elle est éclairée par des fenêtres métal double vitrage et par des châssis fixes. **Photos n°138 à 139.**

Depuis le couloir on pénètre dans un réfectoire par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par trois radiateurs électriques. Elle est éclairée par des fenêtres métal simple vitrage et par des châssis fixes. **Photos n°140 à 141.**

Depuis le réfectoire, on pénètre dans un bureau n°7 par un passage dont la porte a été enlevée. Cette pièce comporte une porte d'accès au bureau n°6. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par un radiateur électrique. Elle est éclairée par des fenêtres métal simple vitrage et par des châssis fixes. **Photos n°142 à 144.**



L'ensemble des pièces ci-dessus décrites du premier étage fait l'objet de la location consentie par la SCI DE L'ATELIER à la Société ACTIOMS suivant le bail du 1^{er} Novembre 2015.

Depuis le couloir, on pénètre dans **un dégagement n°2** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée, est chauffée par un radiateur électrique et comporte un tableau électrique. Elle est éclairée par des châssis fixes intérieurs. **Photos n°145 à 146.**

Depuis le dégagement n°2, on pénètre dans **un bureau n°8** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée et elle est chauffée par deux radiateurs électriques. Elle est éclairée par des châssis fixes et par des fenêtres métal simple vitrage. Deux vitrages sont cassés. **Photos n°147 à 148.**

Depuis le bureau n°8, on pénètre dans **un bureau n°9** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte sur deux cloisons, de peinture sur une cloison et de plaques bois peintes sur une quatrième cloison. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée, elle comporte un tableau et un disjoncteur électriques et elle est chauffée par un radiateur électrique. Elle est éclairée par des châssis fixes et par des fenêtres métal simple vitrage. Des vitrages sont cassés. **Photos n°149 à 150.**

Depuis le bureau n°8, on pénètre dans **un bureau n°10** par une porte bois en partie vitrée. Le plafond est recouvert de plaques en bois. Les cloisons sont recouvertes de peinture. Le sol est recouvert d'un carrelage. La pièce est électrifiée, et elle est chauffée par un radiateur électrique. Elle est éclairée par des châssis fixes et par des fenêtres métal simple vitrage. **Photos n°151 à 153.**

EXTERIEURS : Photos 154 à 196

La voirie d'accès au bâtiment est en enrobé, comportant de nombreuses percées.

La façade avant du bâtiment est en briques en partie basse, bardage métallique sous les fenêtres et béton au-dessus des fenêtres. L'entrepôt est recouvert d'un enduit de couleur grise.



Les fenêtres du bâtiment sont en simple vitrage, à l'exception des fenêtres des bureaux n°4, 5 et 6 loués par la Société ACTIOMS. Certaines vitres des fenêtres simple vitrage sont cassées ou fêlées.

Les extérieurs sont à l'état de friche et comportent des détritrus, des déchets et des gravats sur l'ensemble du terrain.

Présence sur le terrain d'un premier bâtiment en béton donnant côté Seine. Ce bâtiment comporte de vieilles installations électriques. Le bâtiment est à l'état brut de béton et il est ouvert à tout vent. **Photos n°162 à 165.**

On accède aux parties arrière de l'entrepôt, donnant côté Seine. Les murs et les sols sont en béton. L'ensemble est en mauvais état. **Photos n°166 à 178.**

Sur le terrain se trouve également la structure d'un ancien bâtiment, en très mauvais état, ouvert à tout vent et dont la toiture est manquante. **Photos n°191 à 192.**

On accède à l'immeuble depuis la voie publique par un portail en fer. **Photos n°195 à 196.**

Parallèlement à mes opérations de description des lieux, un expert a réalisé les diagnostics légalement requis sur l'état des risques comportés par la propriété.

Puis afin d'illustrer les présentes constatations, j'ai pris cent-quatre-vingt-seize clichés photographiques, visant l'immeuble sus-décrié et son environnement immédiat, qui seront et demeureront annexés au présent procès-verbal de description après avoir été certifiés conformes par moi, ainsi qu'un plan cadastral de la propriété sur une feuille et le bail commercial précaire en date du 1^{er} Novembre 2015 sur 5 pages.

J'ai clos mes opérations à 13 H 30 MN.

Et de tout ce que dessus, j'ai, Huissier de Justice, susdit et soussigné, fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, sur douze feuilles du présent format.

DONT ACTE. SOUS TOUTES RESERVES.



COUT : HUIT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET SEIZE CENTIMES, dont CENT QUARANTE NEUF EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES pour le Trésor Public.

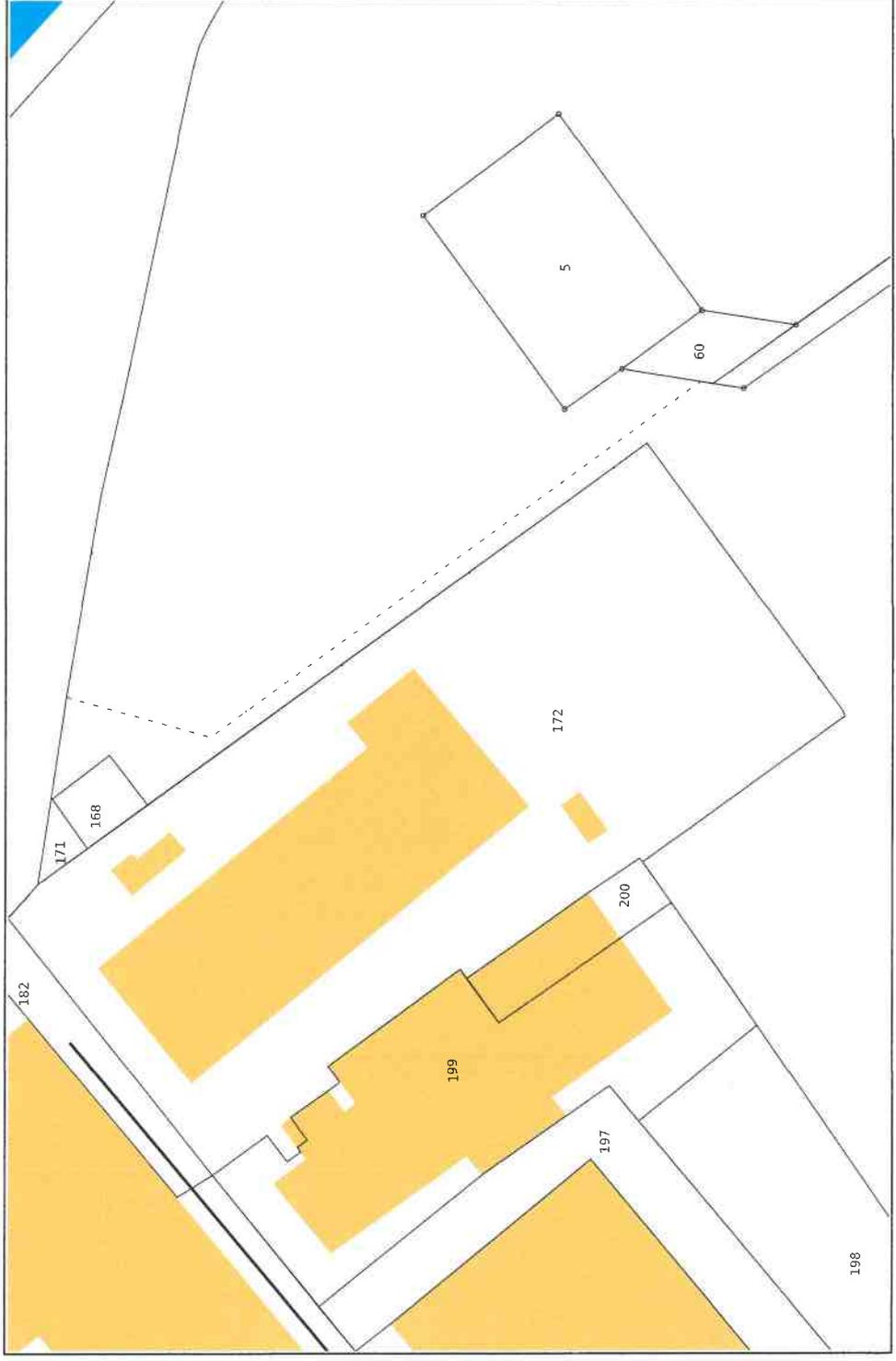
Coût du présent acte détaillé en Euros

Décret du 12 décembre 1996 Portant tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale

Art 6 et 7 Droit fixe :	219,16
Art 18 SCT :	7,67
Art 16 Honoraires :	520,80
Total H.T :	747,63
TVA 20 % :	149,53
Total T.T.C	897,16

Clara AMIOT.





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

02/2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

BAIL COMMERCIAL PRECAIRE

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le 1^{ER} Novembre

Entre les soussignés :

La [REDACTED]
[REDACTED]

Cette société est représentée aux présentes par son gérant, Mr [REDACTED] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Dénommée ci-après « LE BAILLEUR » d'une part.

Et

LOCATAIRE

La [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dénommée ci-après « LE PRENEUR » d'autre part.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte le bien dont la consistance et la désignation suit, étant fait observer que les droits et les obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L.145-1 et suivant du Code de Commerce.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilier, sis à SAINT MARCEL, rue des Acacias (EURE), dénommé « le site industriel BATA » un ensemble de bureaux situé au premier étage d'un immeuble déjà en partie occupé par la société [REDACTED]. Cet ensemble est constitué de deux bureaux individuels et d'un bureau double ainsi que d'un hall d'entrée donnant accès à un second ensemble de bureaux. Ce hall pourra être occupé par [REDACTED] qui toutefois devra laisser l'accès permanent au second ensemble de bureaux.

Il existe à cet étage un W.C avec lavabo qui est également à usage commun pour les deux ensembles de bureaux.

La surface des bureaux occupés par [REDACTED] est d'environ 100m² que le locataire connaît parfaitement pour les avoir visités.

4/3

DUREE DU BAIL :

Le présent bail est conclu pour une durée de 3 mois pleins et consécutives démarrant à compter du 1^{er} Novembre 2015, pour se terminer le 31 Janvier 2016.

DESTINATION :

Le bien loué devra être consacré à l'usage de bureau.

Toute autre activité pourra être exercée avec l'autorisation écrite du BAILLEUR

LOYER

Le terme du loyer est mensuel et s'élève au montant de 400 € H.T soit 480 € TTC. Ce loyer sera payable le 1^{er} de chaque mois au domicile du BAILLEUR par chèque ou par virement sur le compte suivant :

[REDACTED BANK ACCOUNT INFORMATION]

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément à titre de condition essentielle du présent bail ce qui suit à savoir :

- que le loyer ne subira aucune modification pour la première année du bail
- et qu'ensuite conformément à l'article L.145-39 du Code de Commerce, le loyer sera ajusté chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE
- de convention express cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par voie extra judiciaire ou par lettre recommandée, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.
- Indice de base retenu : INDICE INSEE 1^{er} trimestre 2015

CHARGES PARTICULIERES, TAXE FONCIERE

Le montant du loyer ci-dessus s'entend hors taxes et hors taxe foncière. S'ajouteront donc au loyer

- La quote part de taxe foncière calculée au prorata des surfaces occupées
- Sa consommation d'électricité à l'aide d'un compteur individuel désigné LOT N°4
- Sa consommation d'eau à l'aide d'un compteur individuel

YB

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réparation, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté, ou par l'existence de vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante notamment les travaux de sécurité liés à l'activité du locataire sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble, loué n'est plus conforme aux normes réglementaires à l'activité du locataire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer du présent bail qui s'étend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-1 du C.G.I.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues au dit contrat.

CONGE

Le LOCATAIRE pourra donner congé à la fin de chaque période triennale moyennant un préavis de 6 mois avant l'expiration de la période triennale envoyé par acte extra judiciaire .Ou R+AR

CLAUSE RESOLUTOIRE

CESSION SOUS LOCATION

Le locataire ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise. En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le BAILLEUR tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des

UPB

clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE DU BIEN LOUE

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnités à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du locataire étant réservés contre la partie expropriante.

EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable
- en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc...
- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par le refoulement d'égoûts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

TOLERANCE-MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité, ou de sécurité, liés à l'activité du locataire seront à la charge du LOCATAIRE.

YB

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE
[REDACTED]
rue des acacias
27950 ST MARCEL
[REDACTED]
SARL au capital de 50 000€
[REDACTED]

Fait en Double Exemplaires à *5' Ancl.*

Le, 01 Novembre 2015

Photo-01



Photo-02



Photo-03



Photo-04



Photo-05



Photo-06



Photo-07

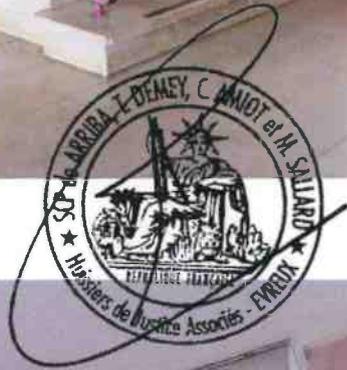


Photo-08



Photo-09



Photo-10



Photo-11



Photo-12



Photo-13

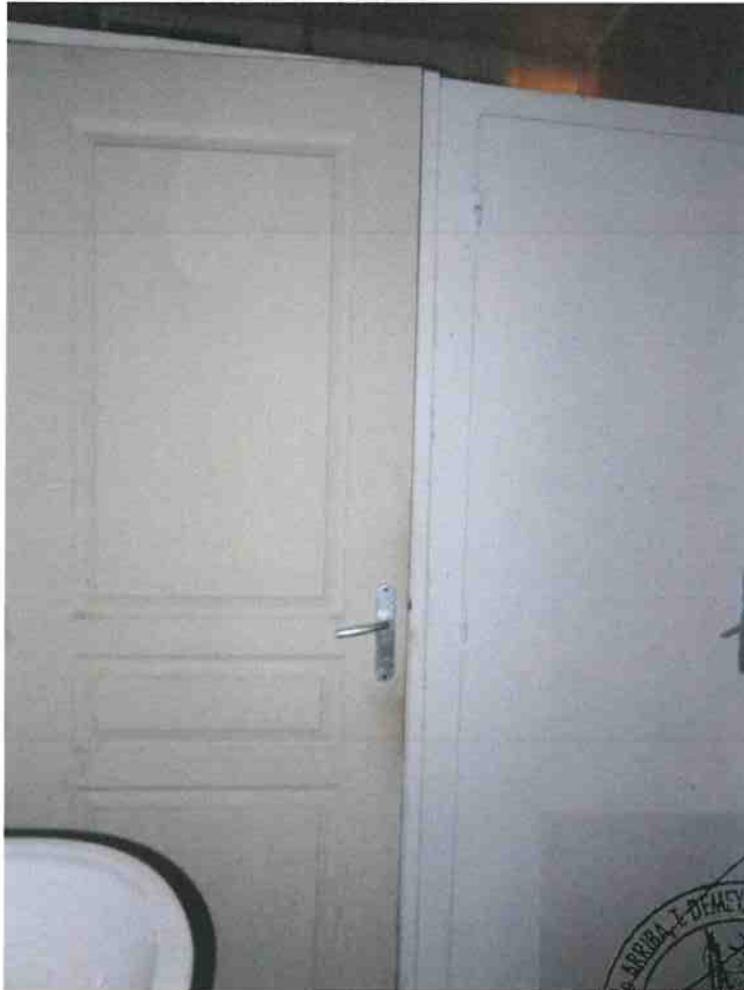


Photo-14



Photo-15



Photo-16



Photo-17

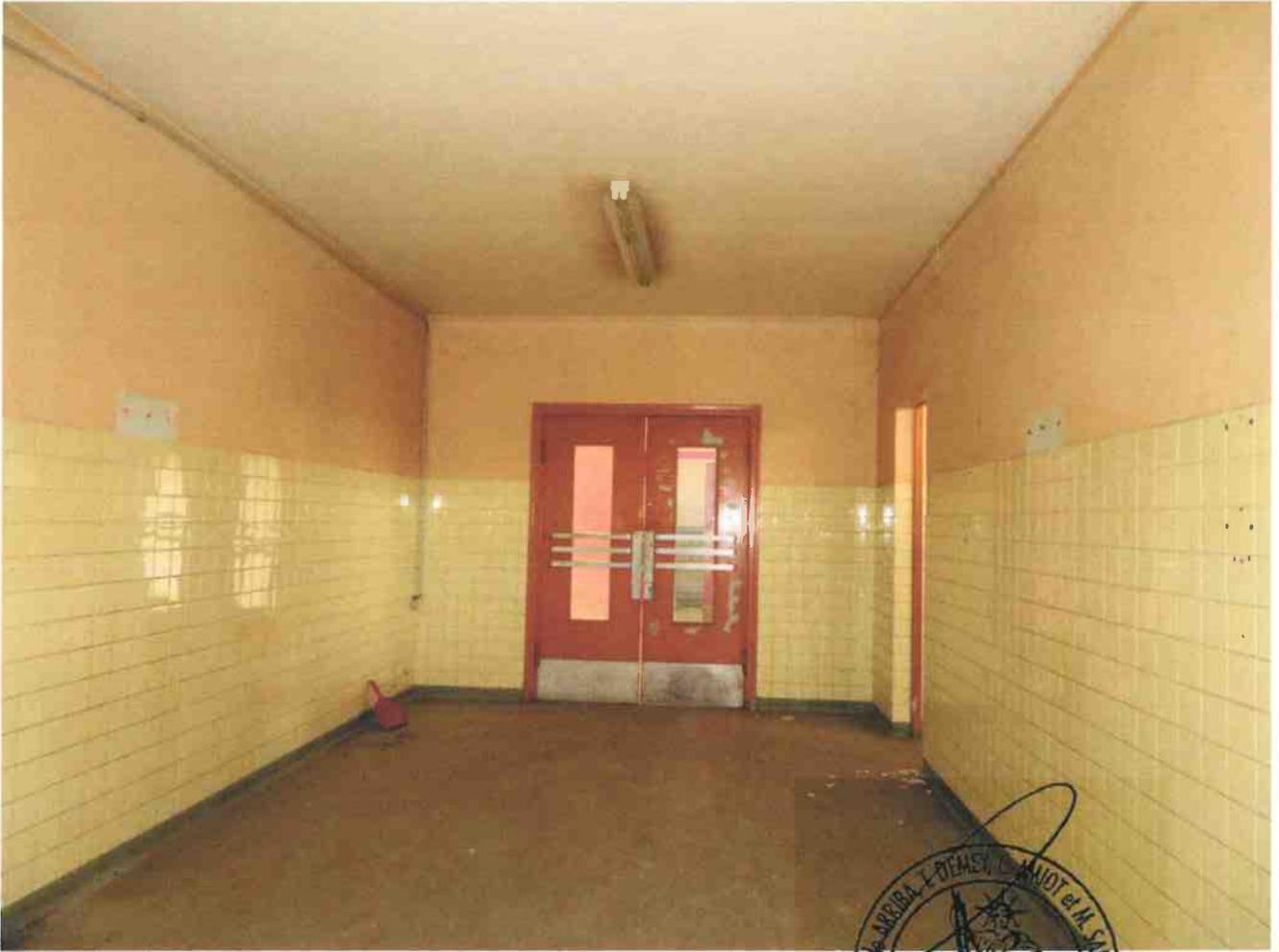


Photo-18

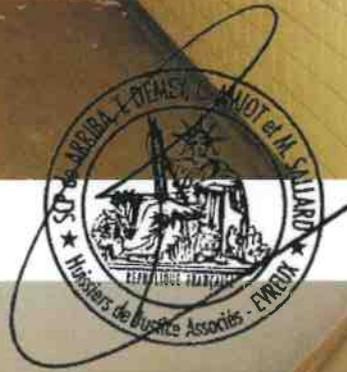
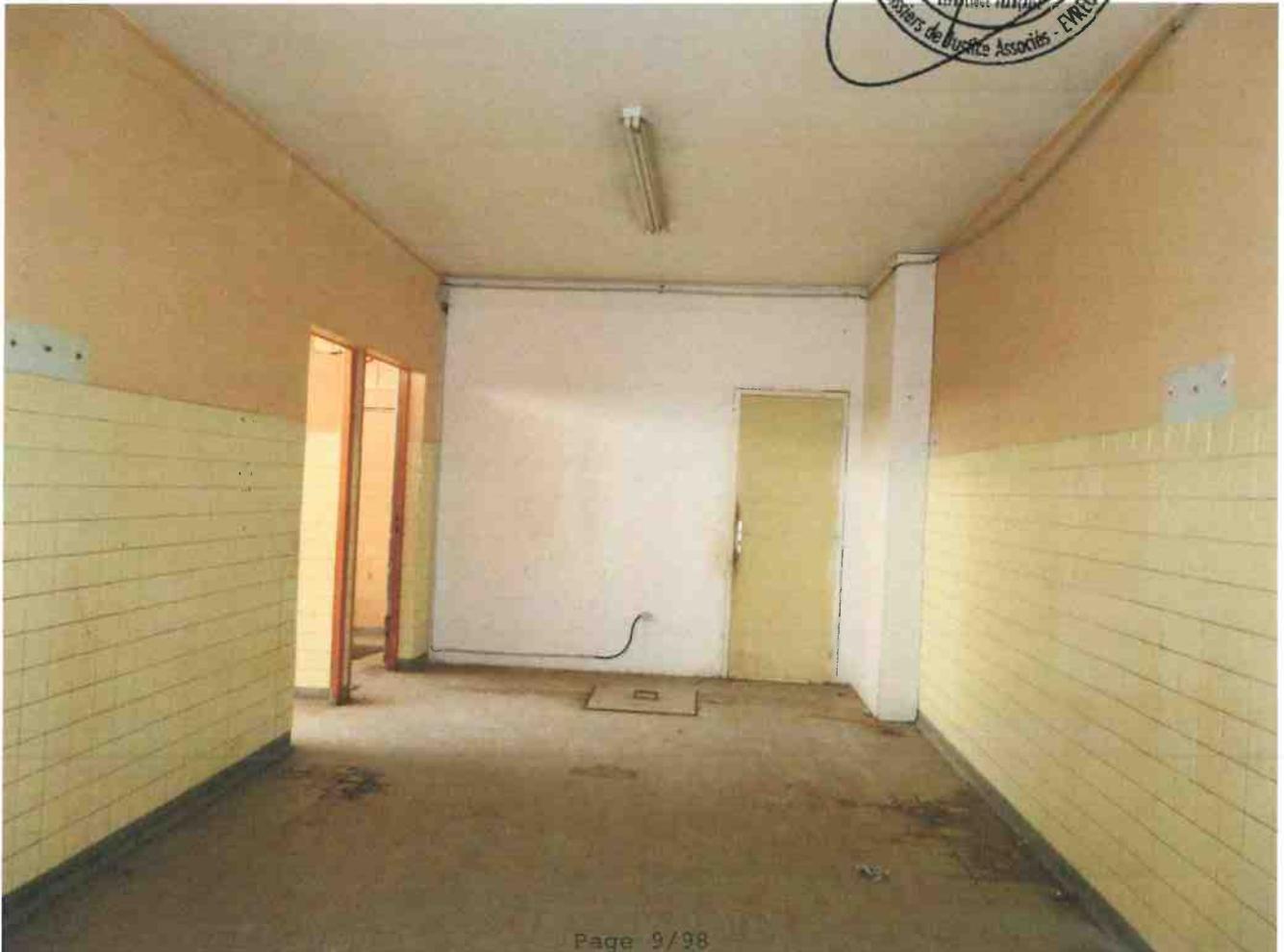


Photo-19

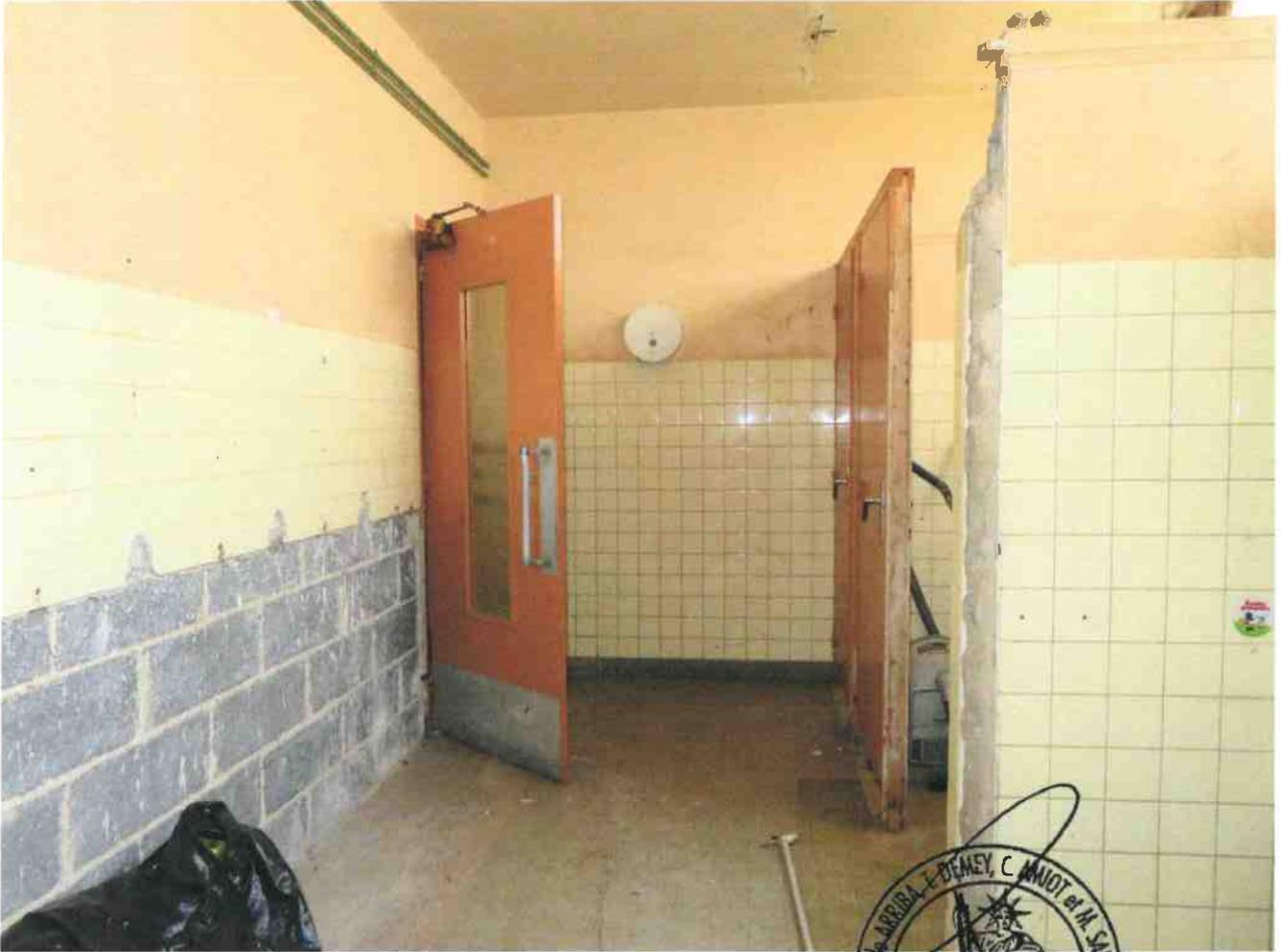


Photo-20

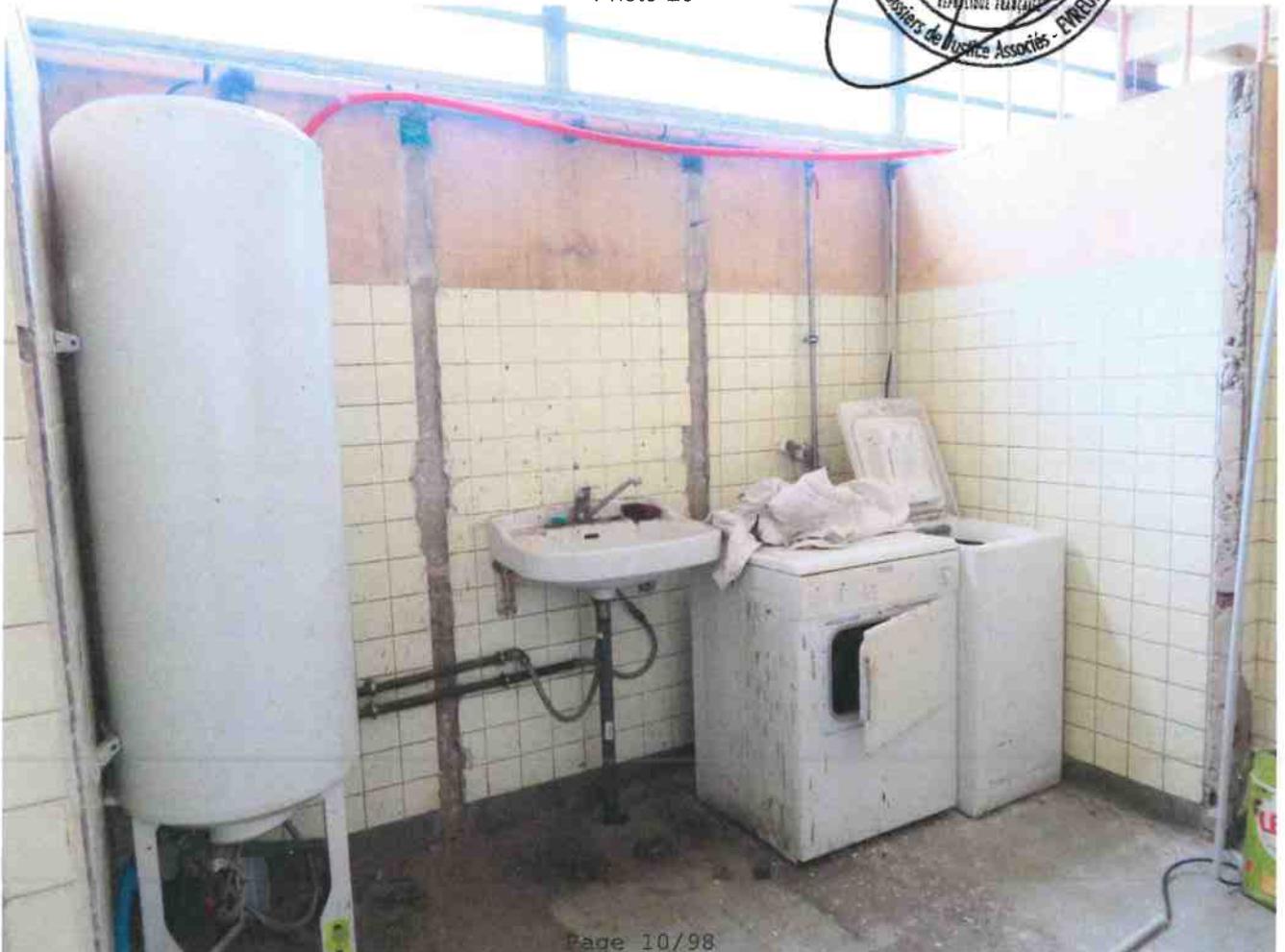


Photo-21



Photo-22



Photo-23

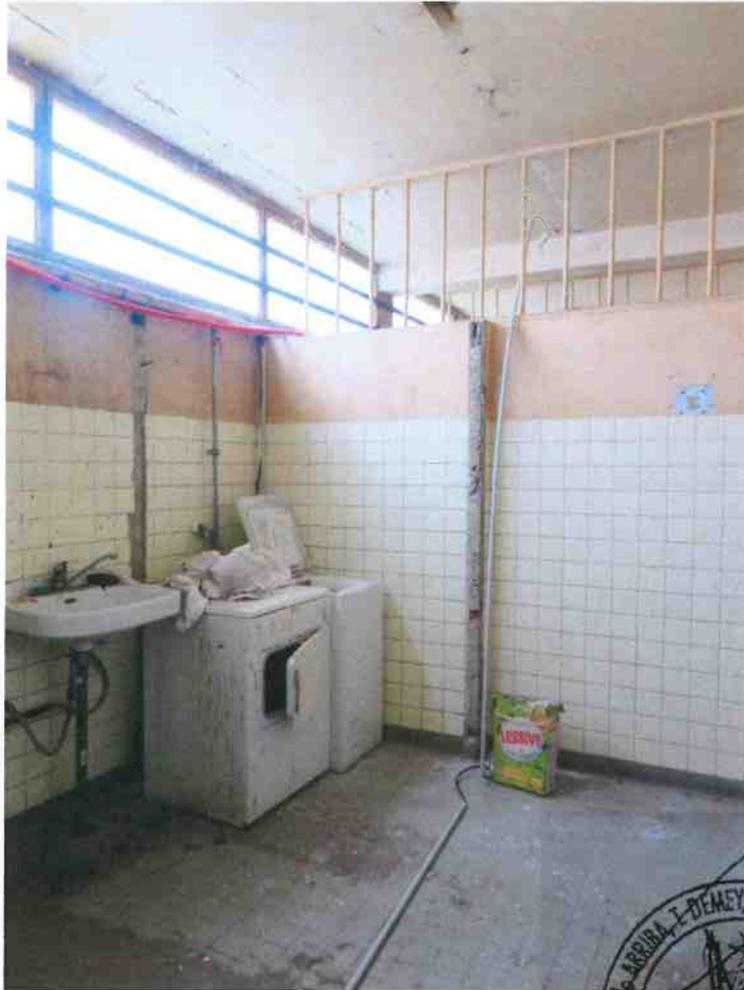


Photo-24



Photo-25



Photo-26

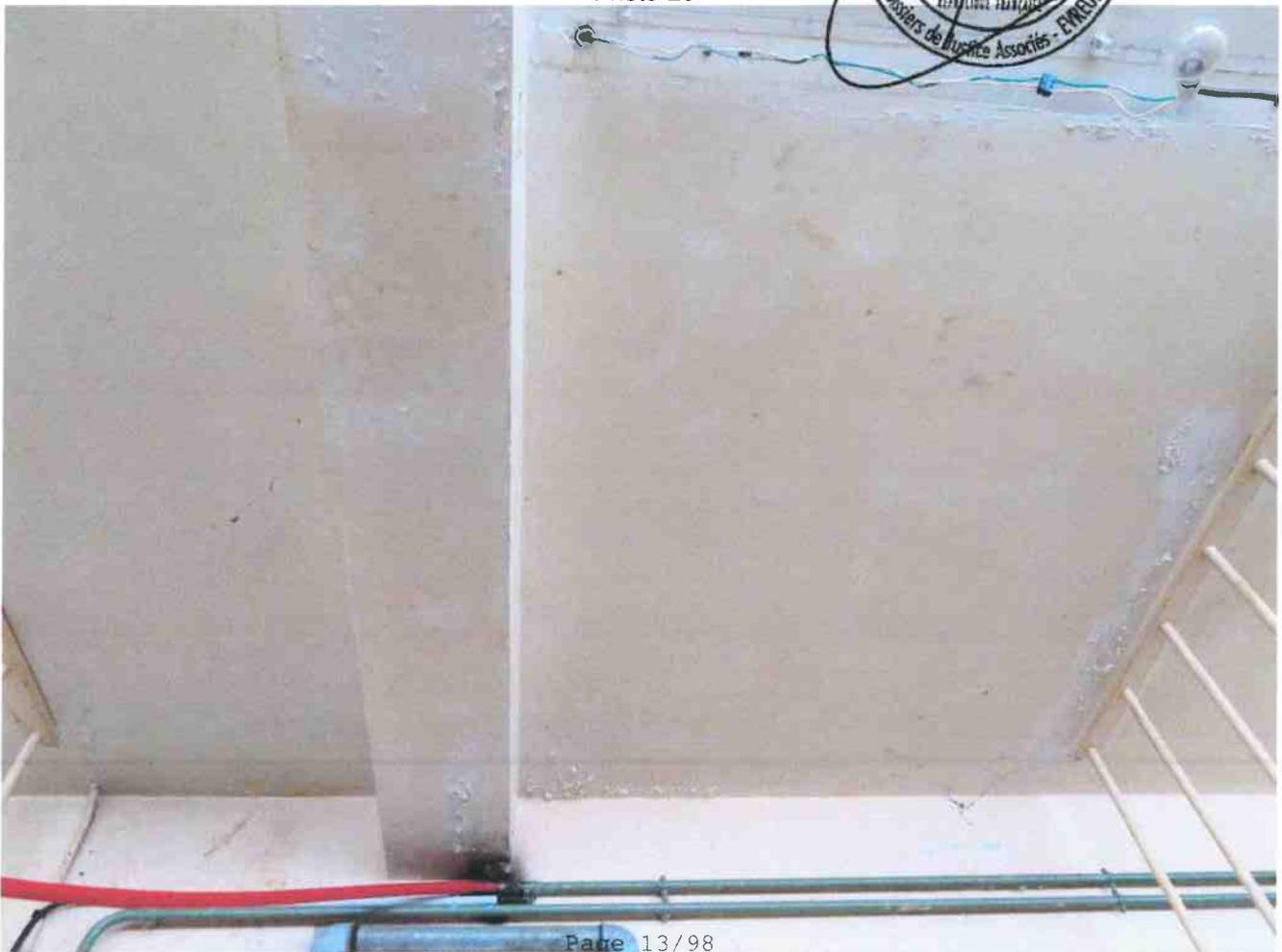


Photo-27

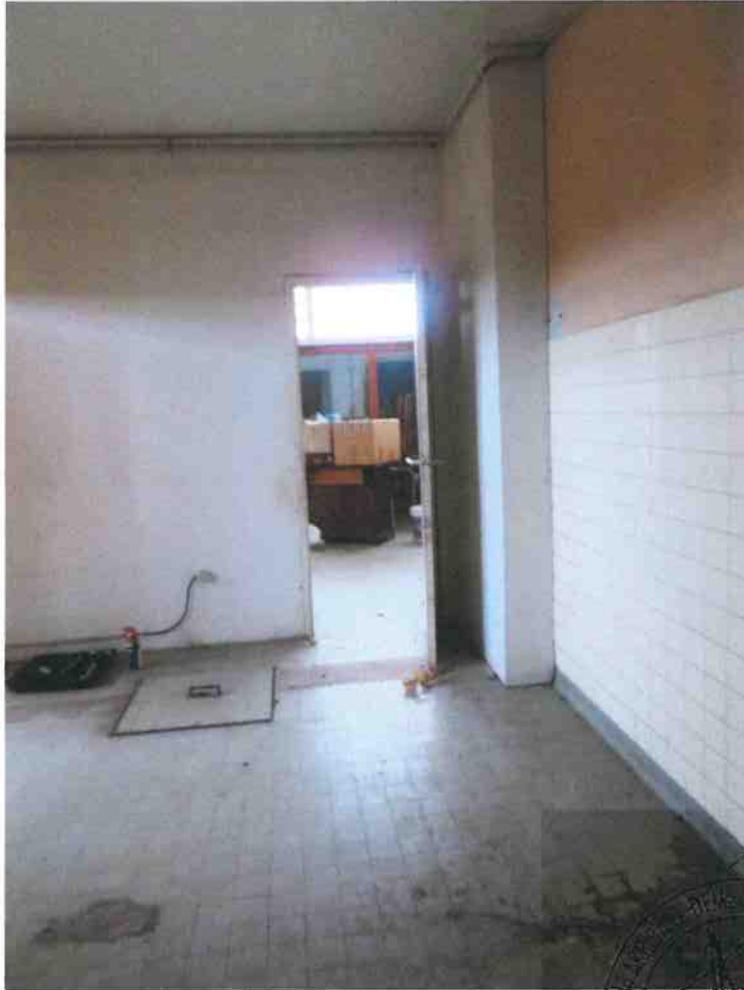


Photo-28



Photo-29



Photo-30



Photo-31

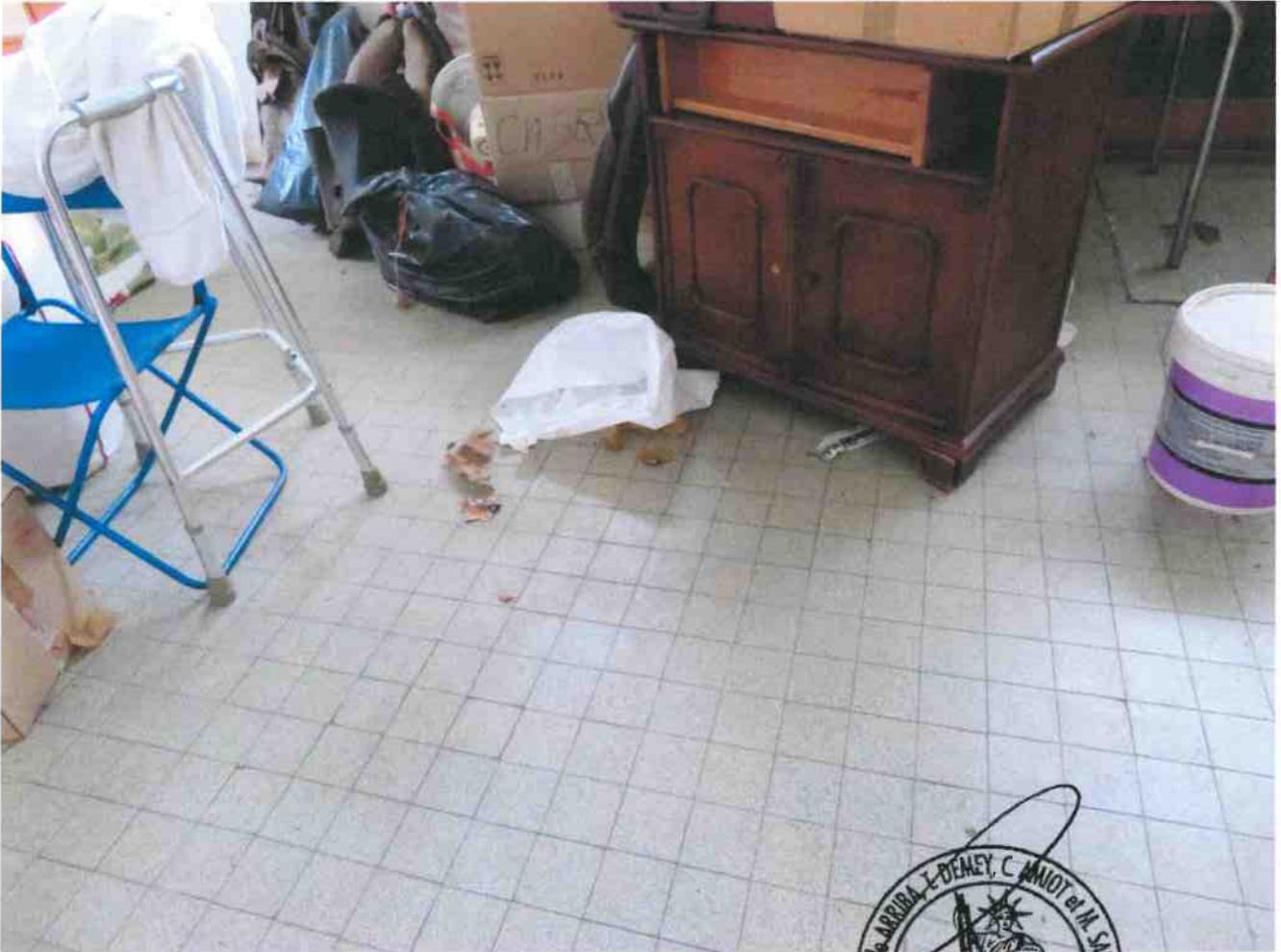


Photo-32



Photo-33



Photo-34

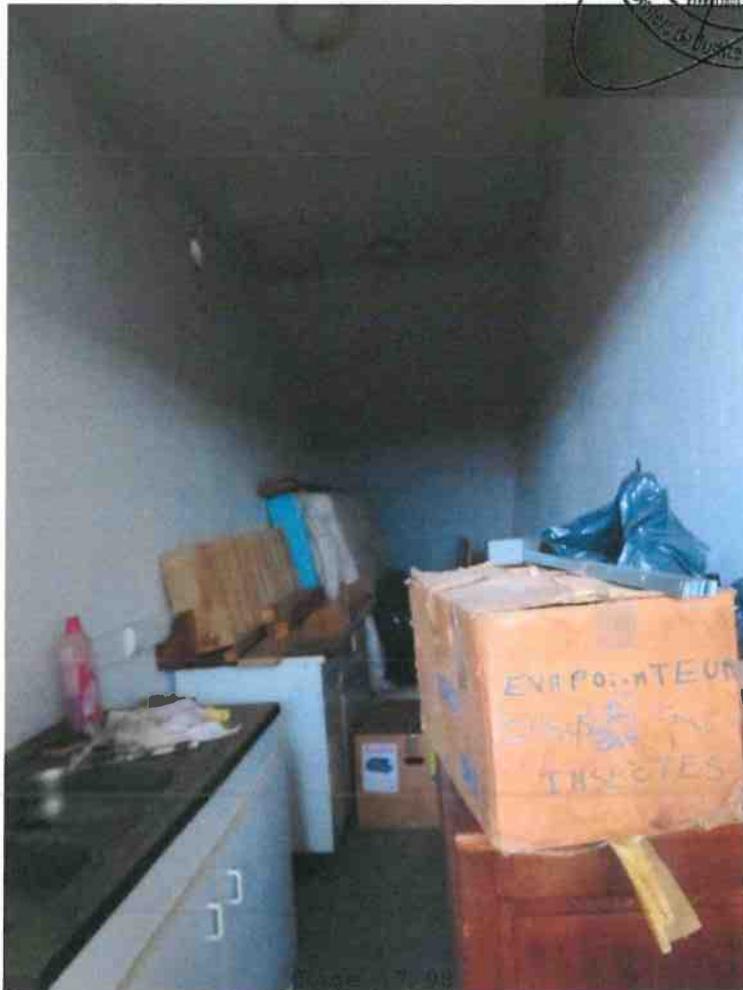


Photo-35



Photo-36



Photo-37



Photo-38



Photo-39



Photo-40

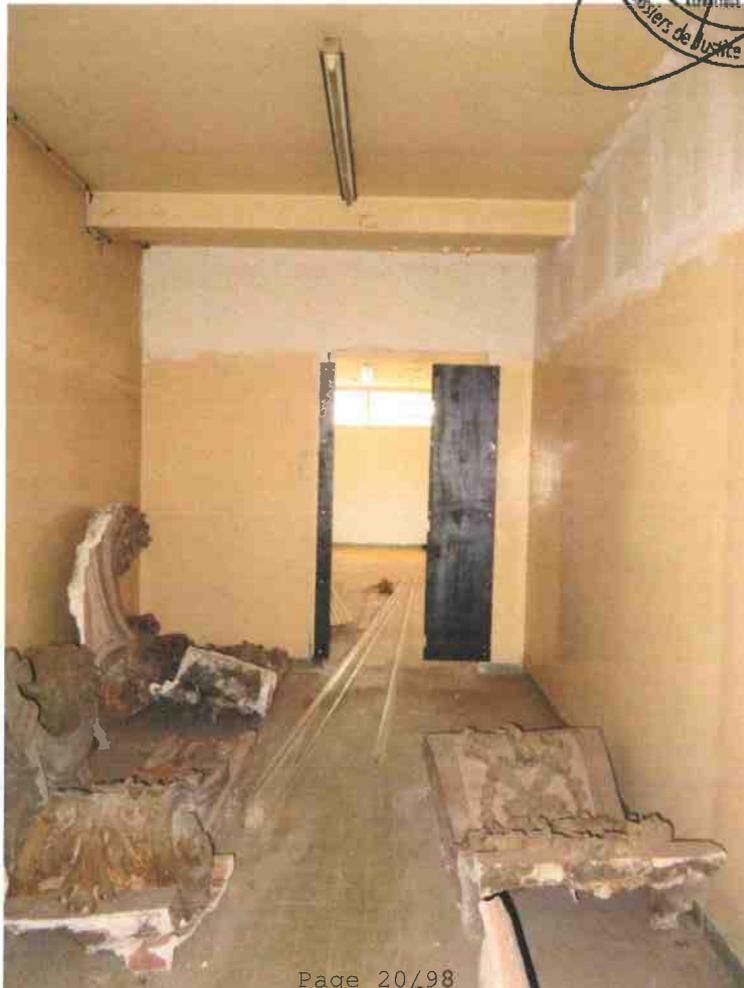


Photo-41

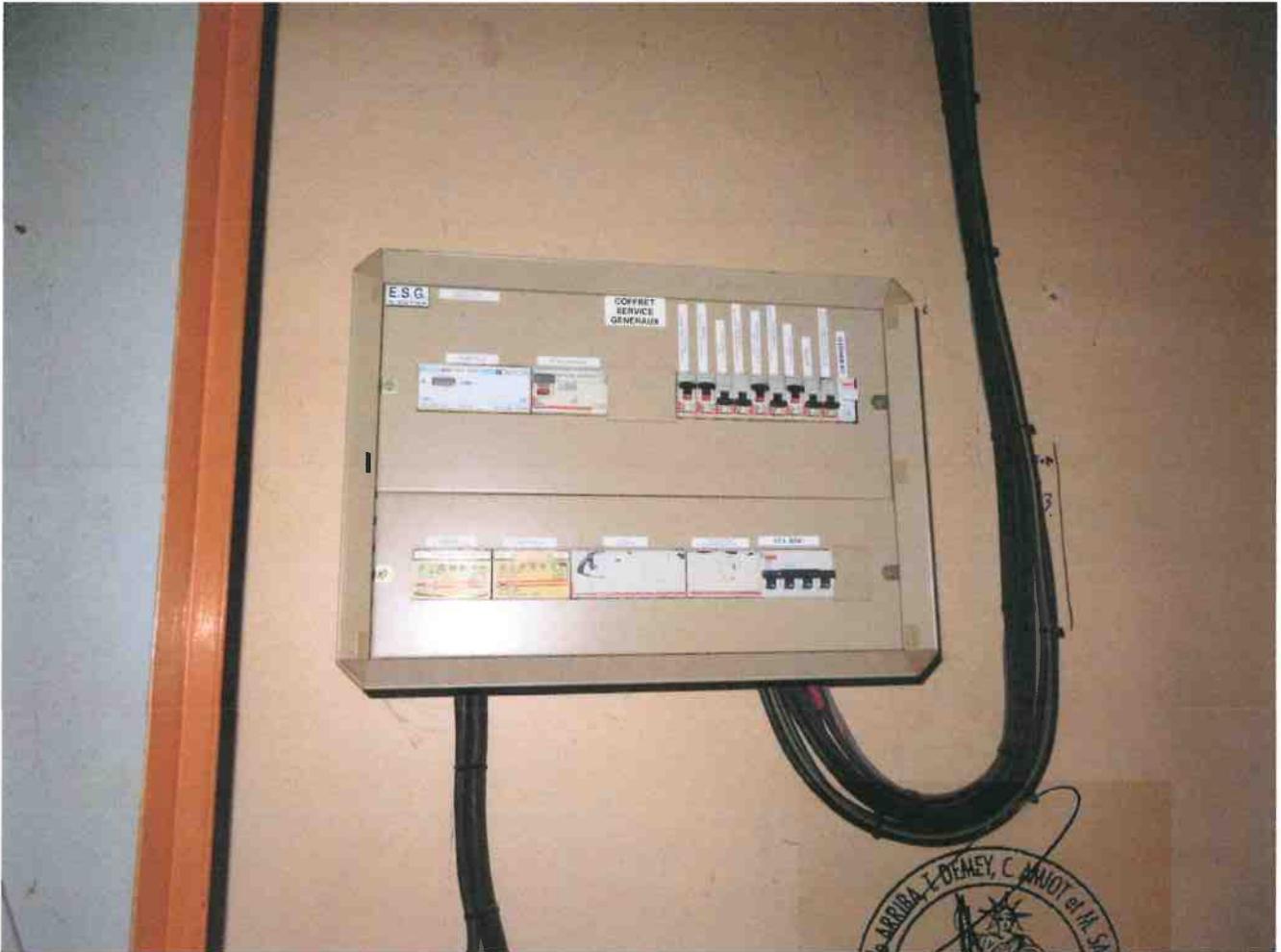


Photo-42



Photo-43

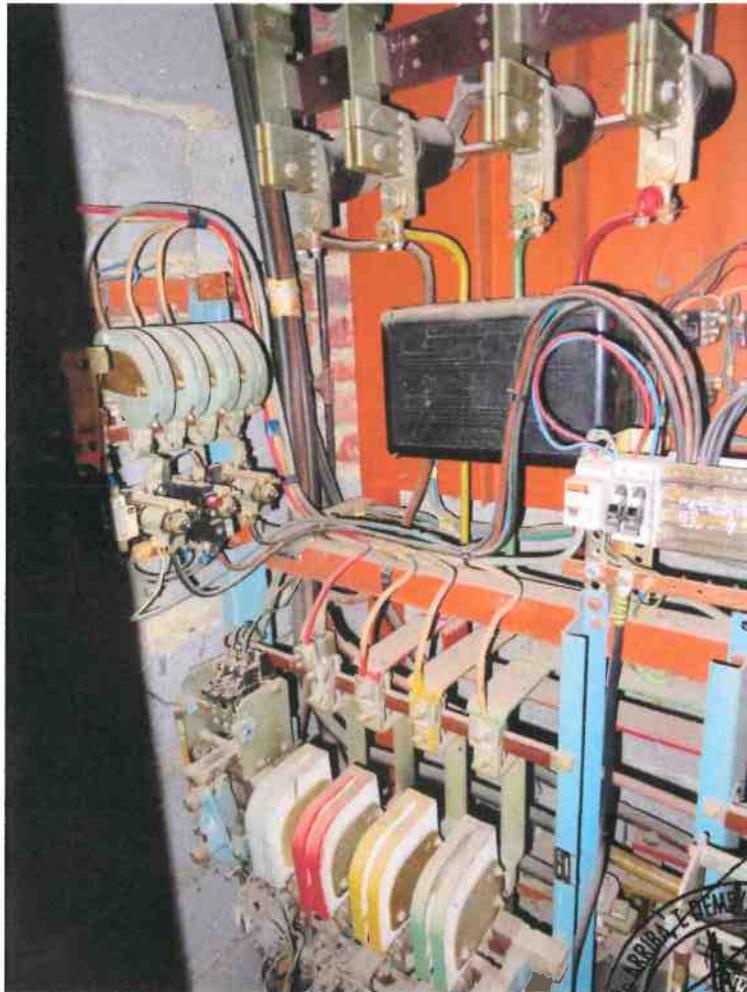


Photo-44

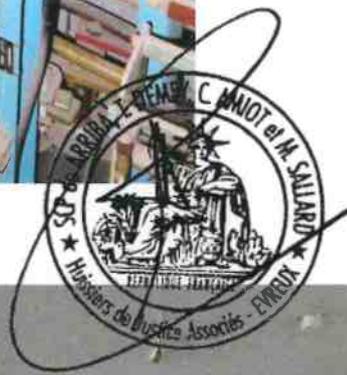


Photo-45



Photo-46



Photo-47



Photo-48



Photo-49

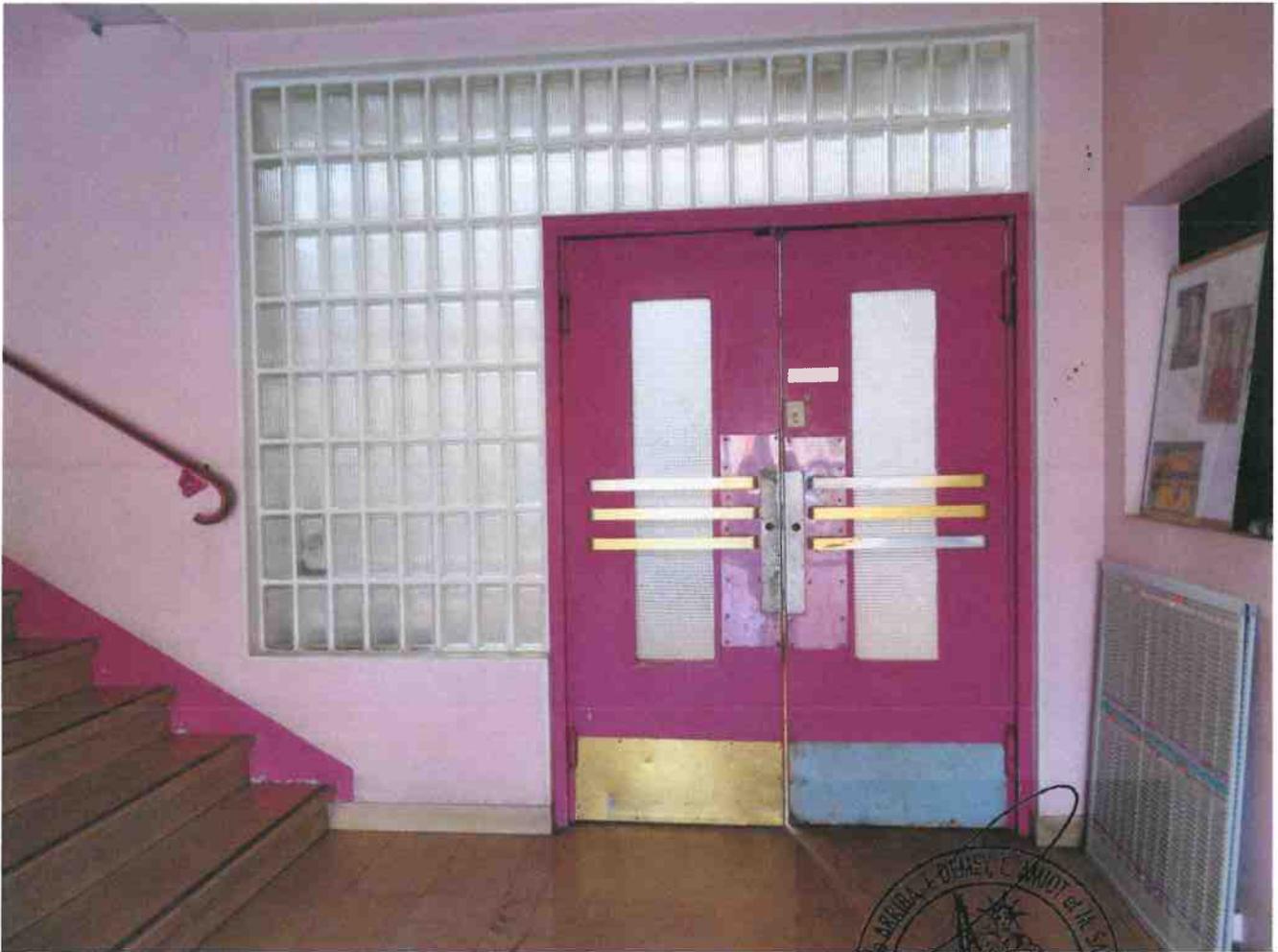


Photo-50



Photo-51



Photo-52



Photo-53



Photo-54

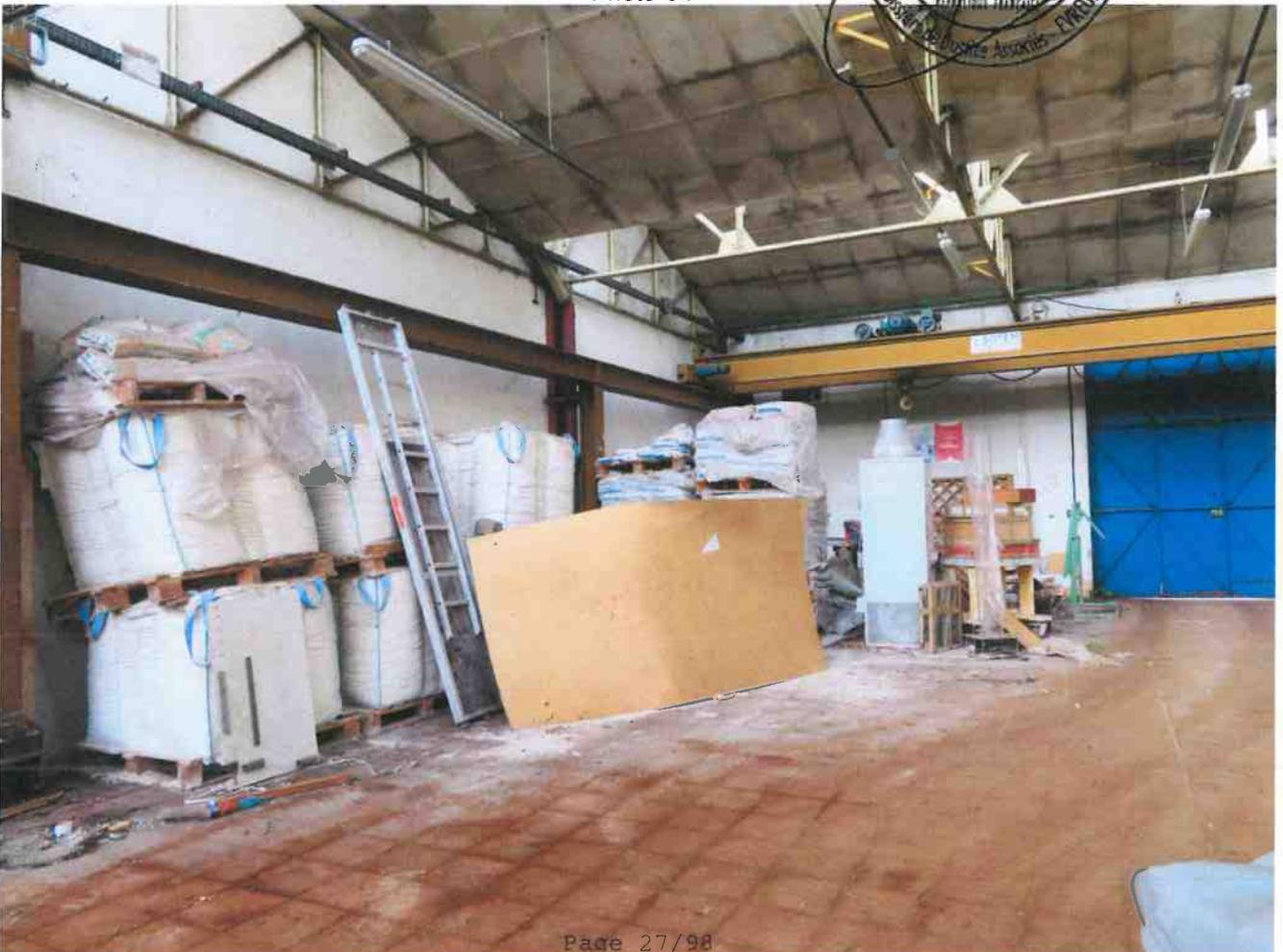


Photo-55

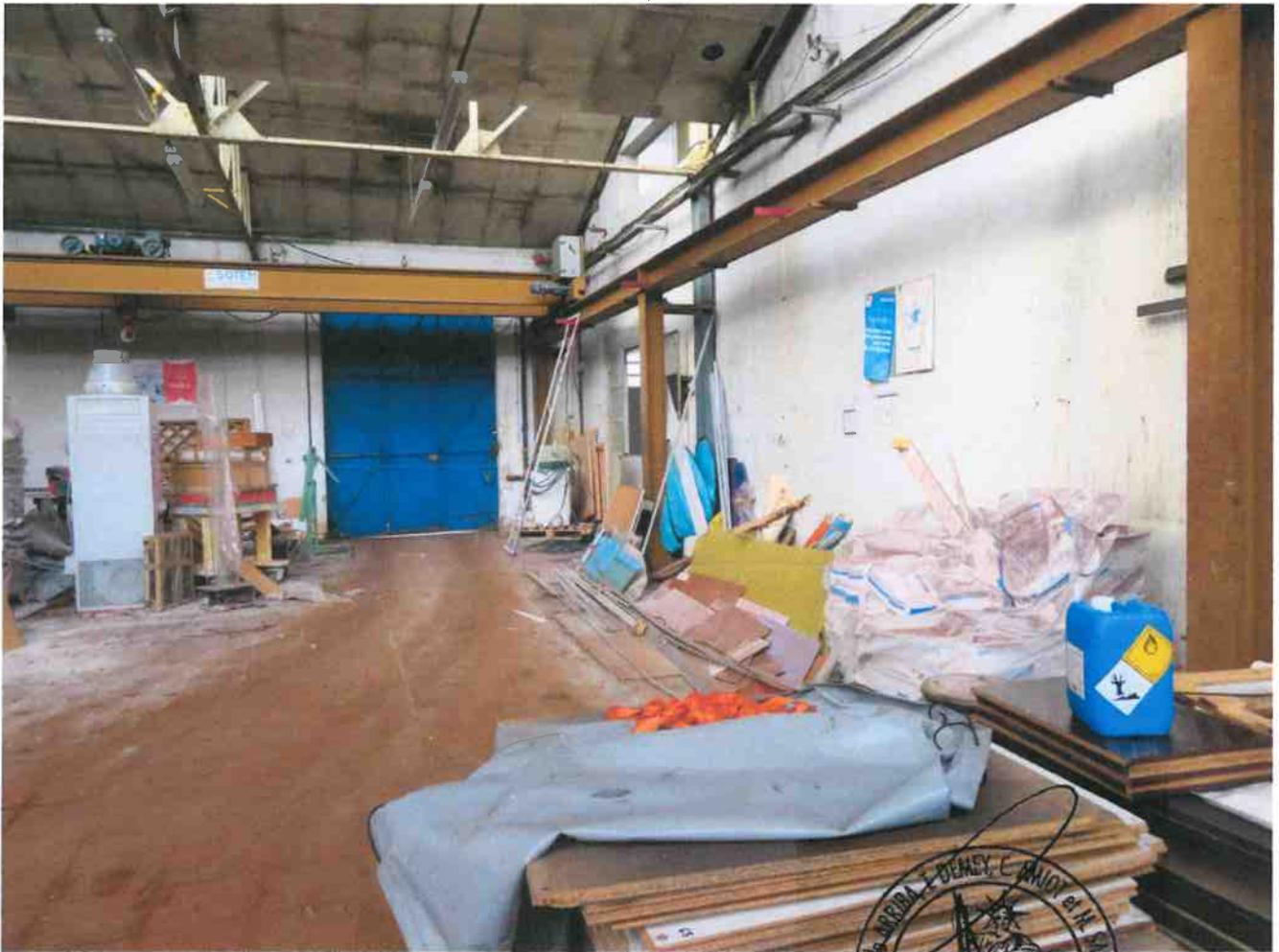


Photo-56



Photo-57



Photo-58



Photo-59



Photo-60

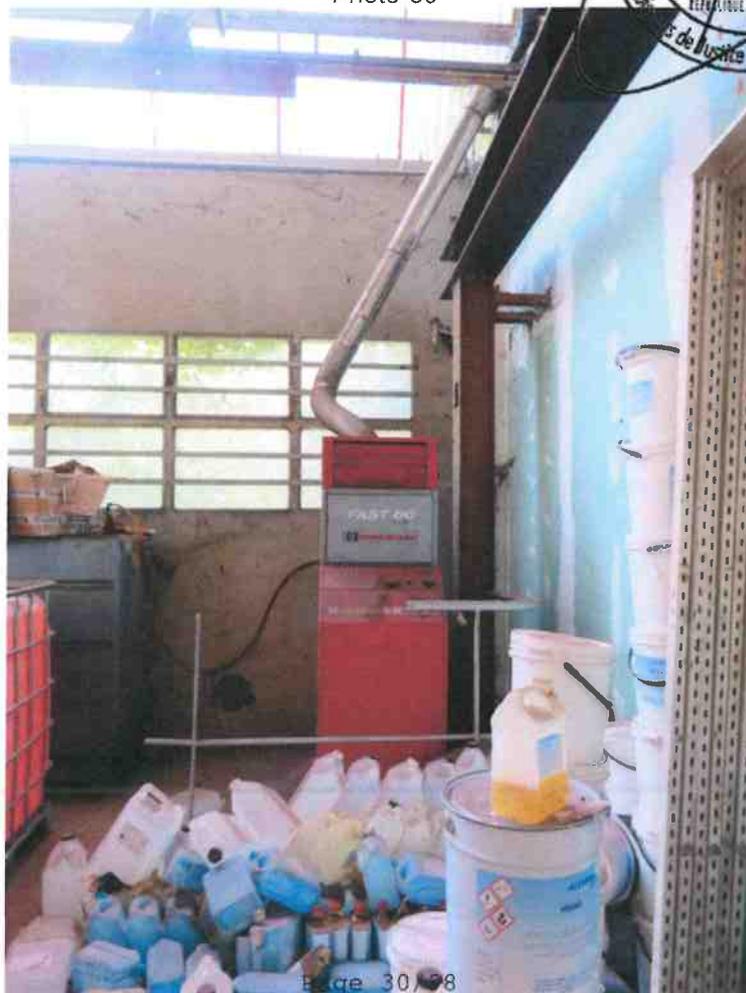


Photo-61



Photo-62



Photo-63



Photo-64



Photo-65



Photo-66

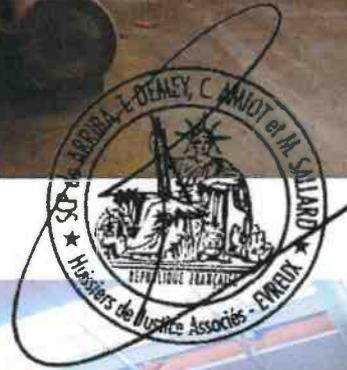


Photo-67



Photo-68



Photo-69



Photo-70

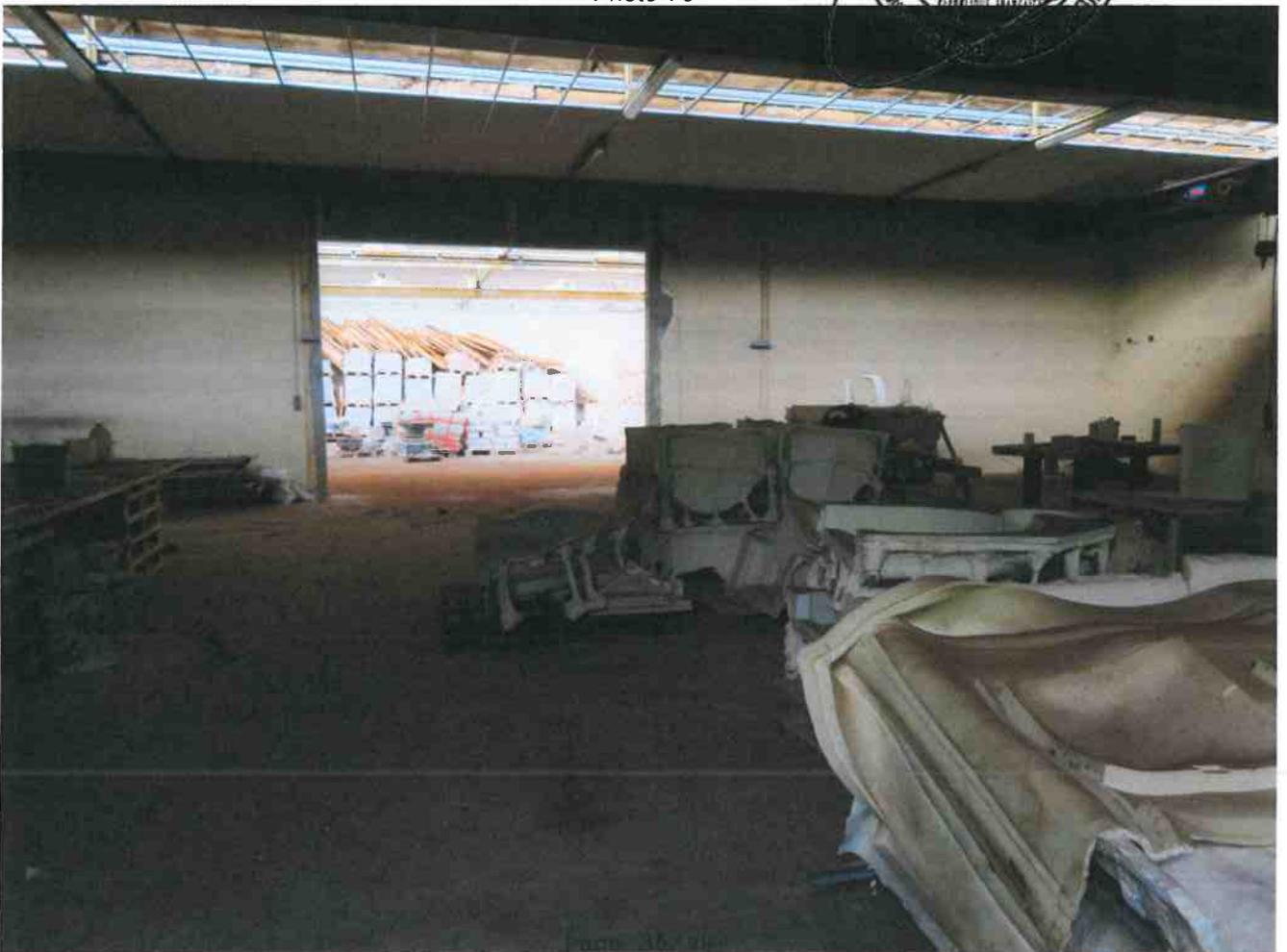


Photo-71



Photo-72



Photo-73



Photo-74



Photo-75



Photo-76



Photo-77

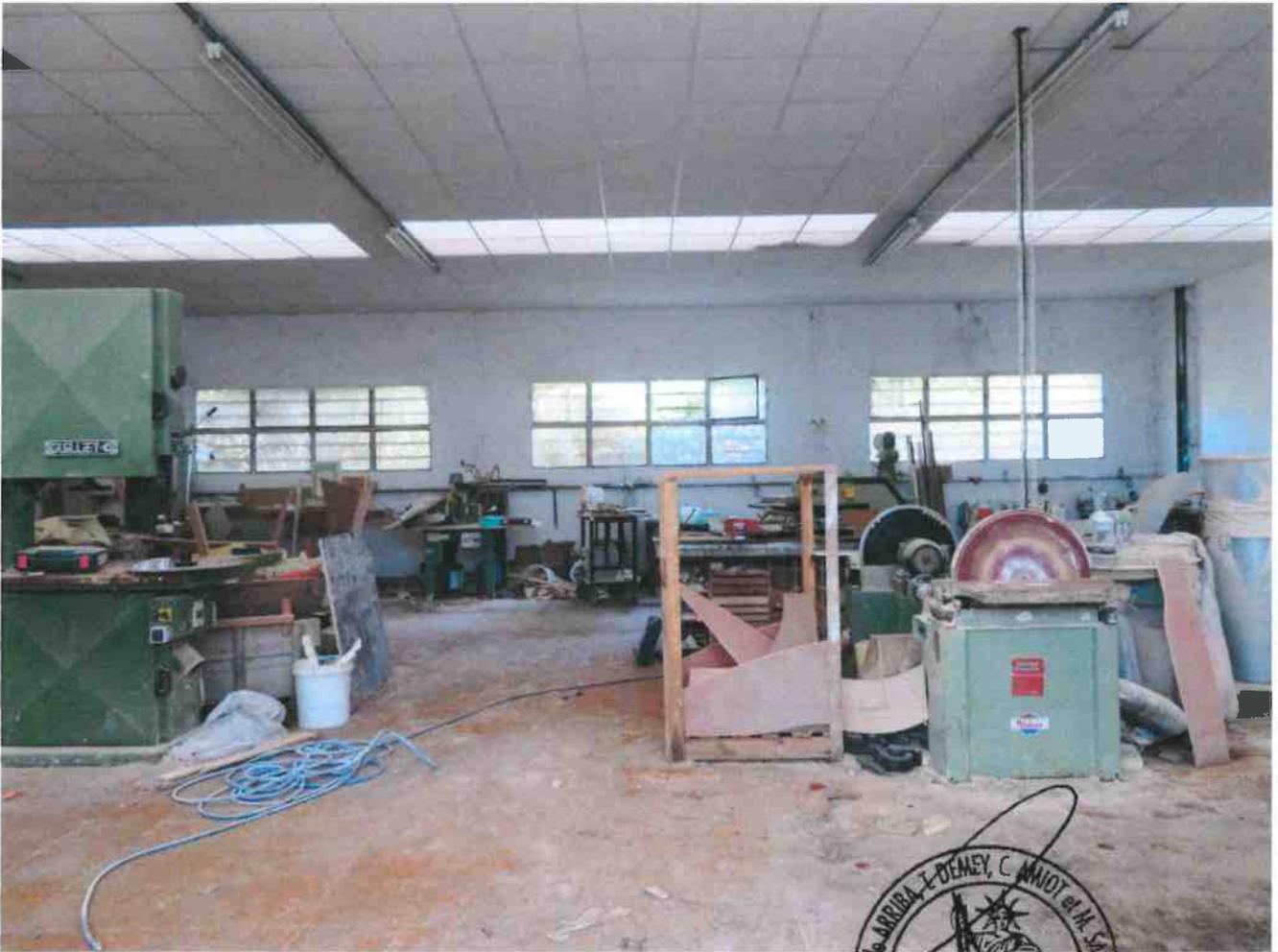


Photo-78



Photo-79



Photo-80

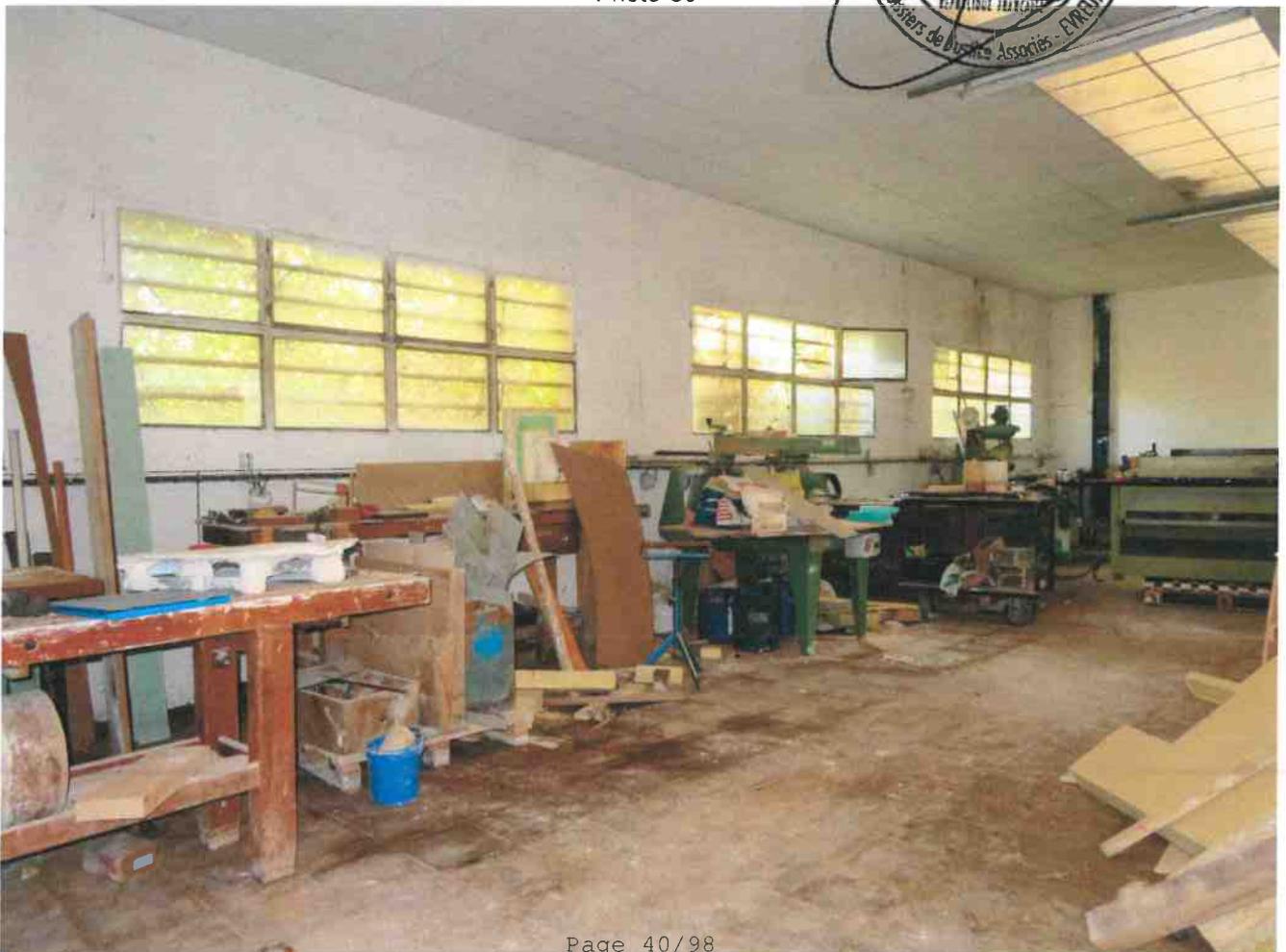


Photo-81

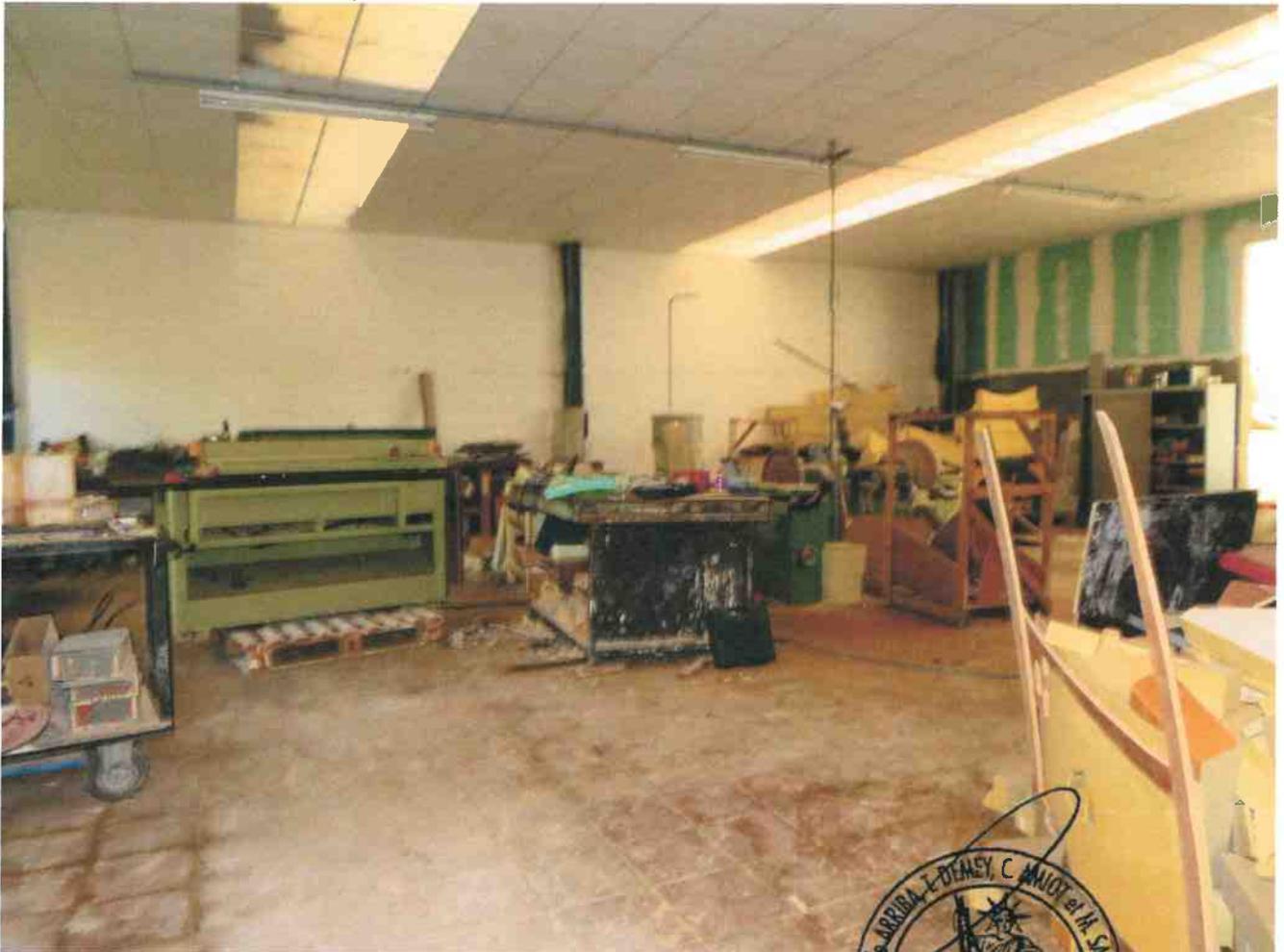


Photo-82



Photo-83



Photo-84



Photo-85



Photo-86



Photo-87



Photo-88



Photo-89



Photo-90



Photo-91



Photo-92

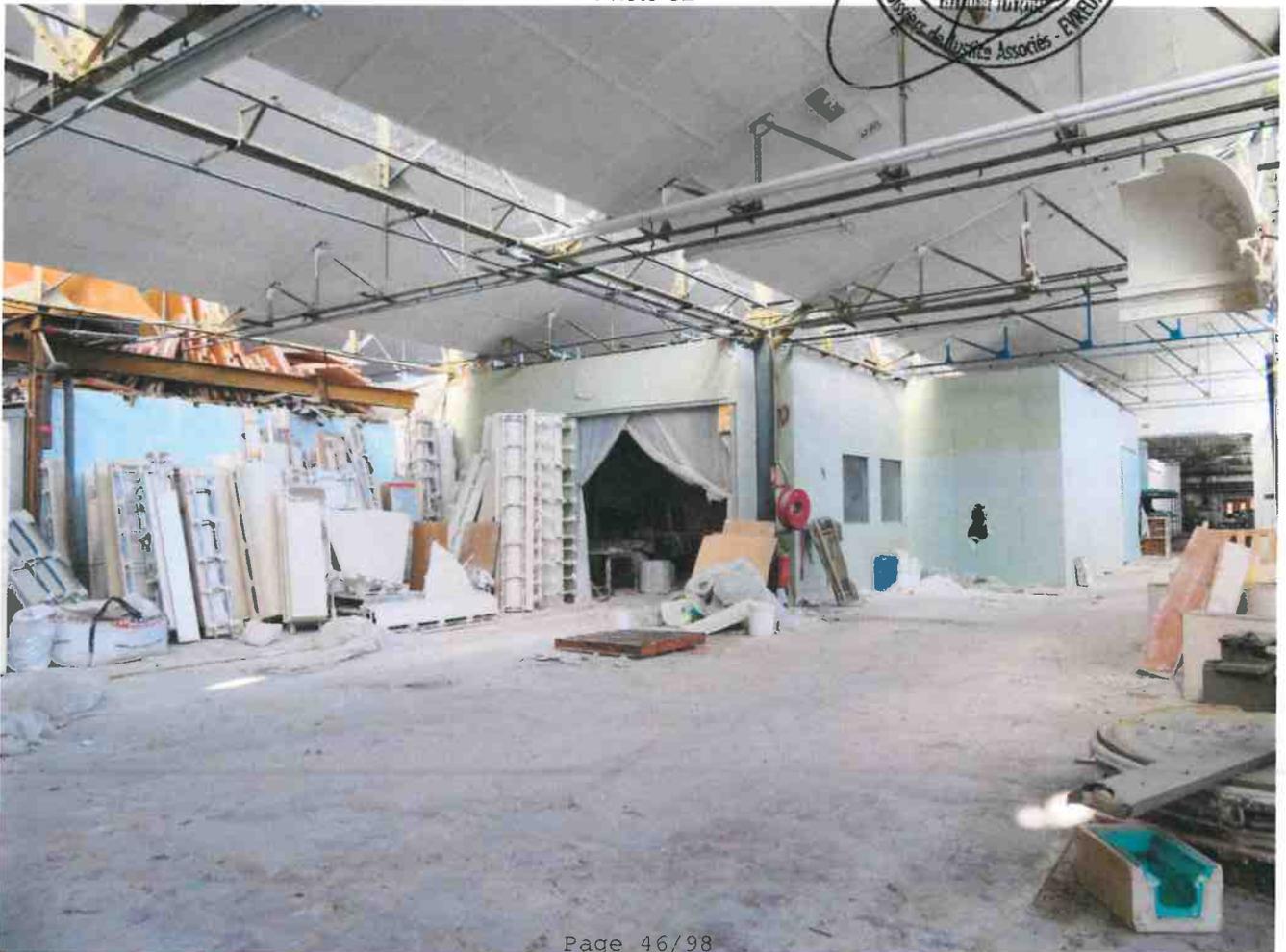


Photo-93



Photo-94



Photo-95



Photo-96

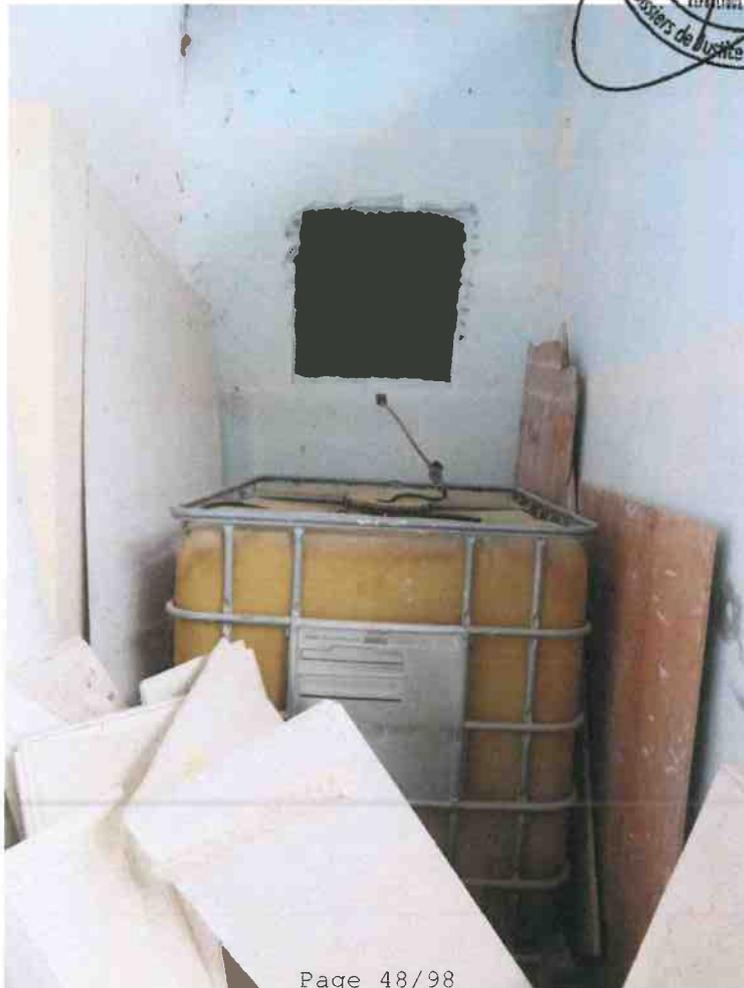


Photo-97

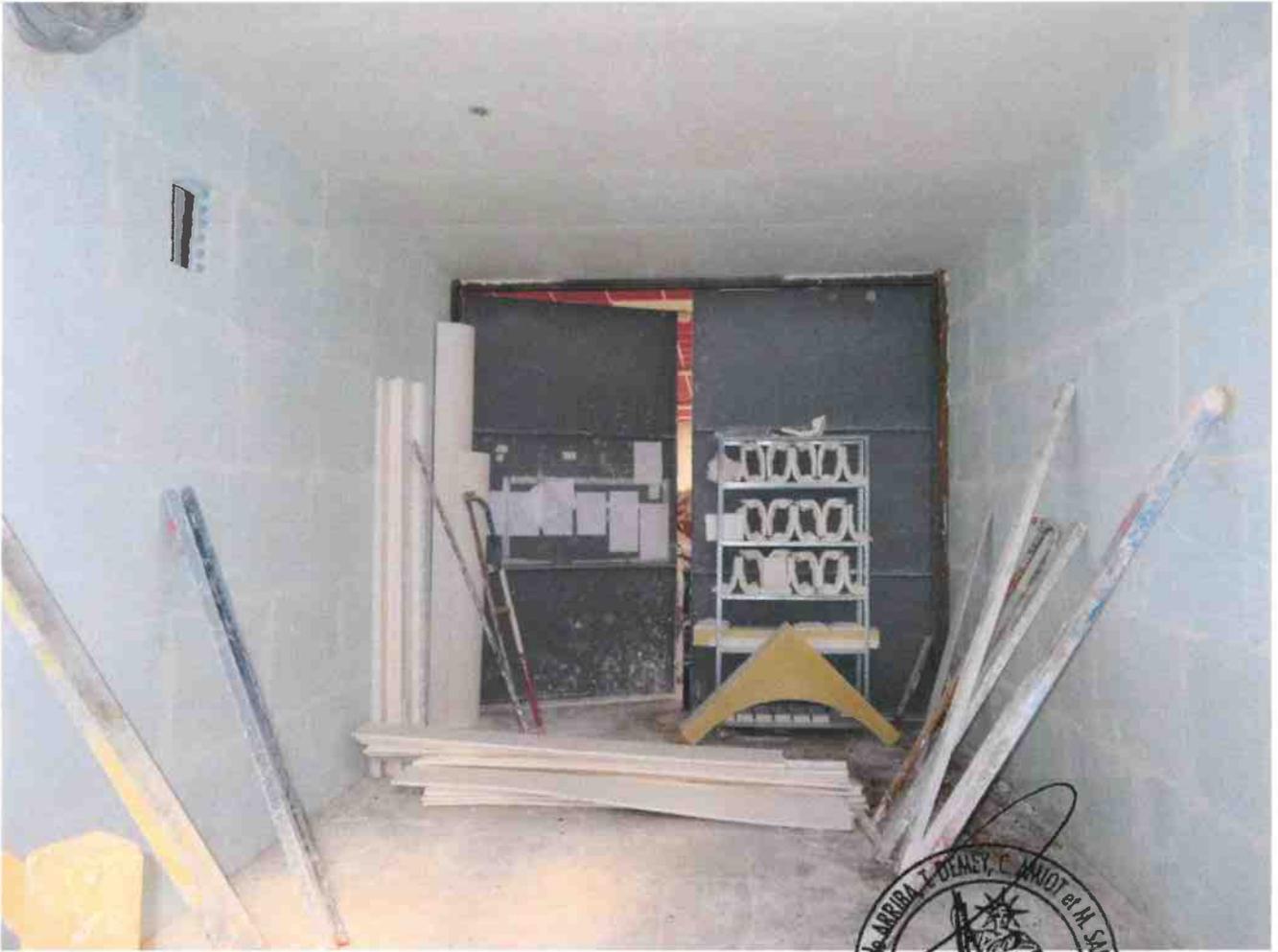


Photo-98

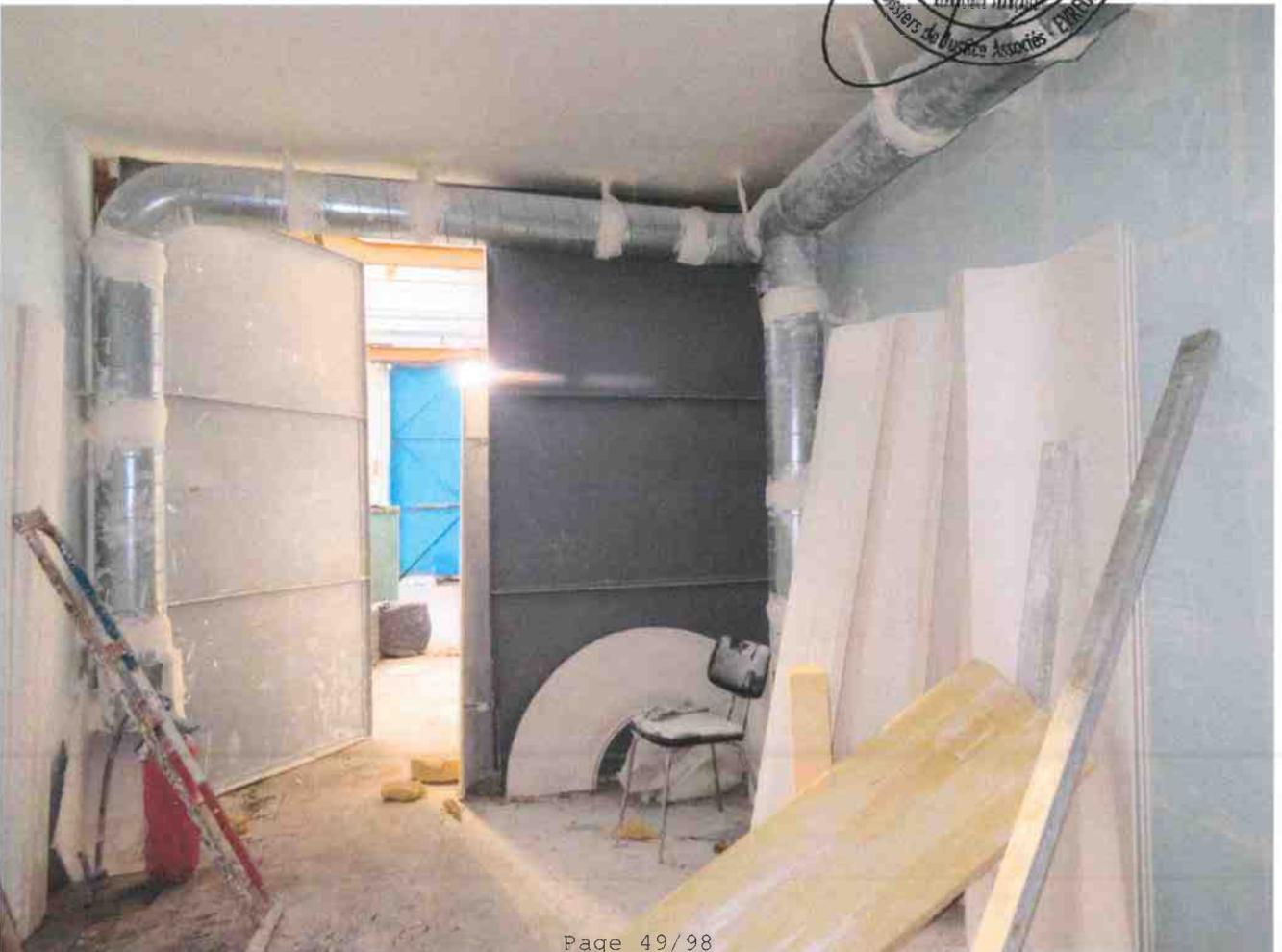


Photo-99

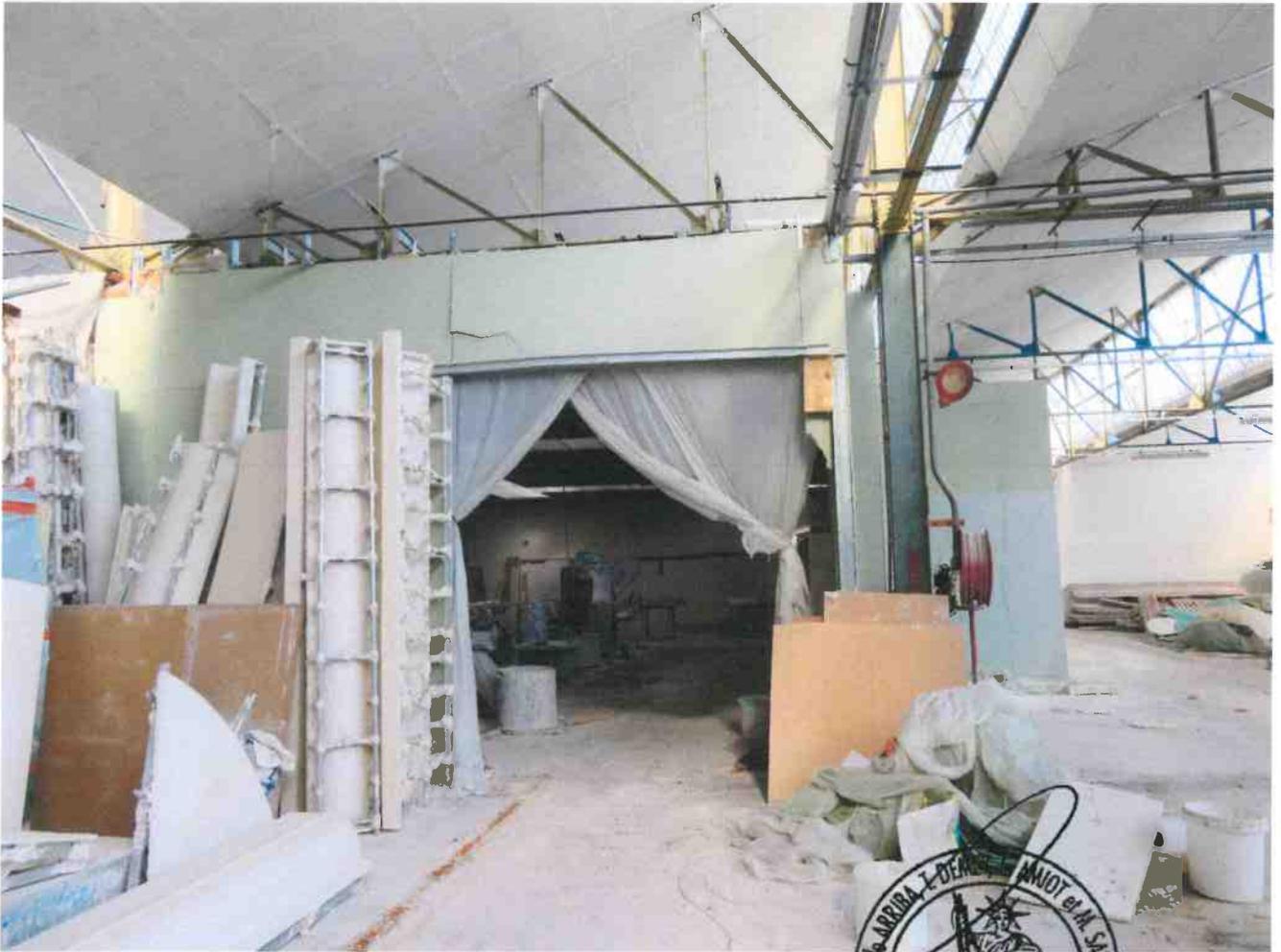


Photo-100



Photo-101



Photo-102



Photo-103

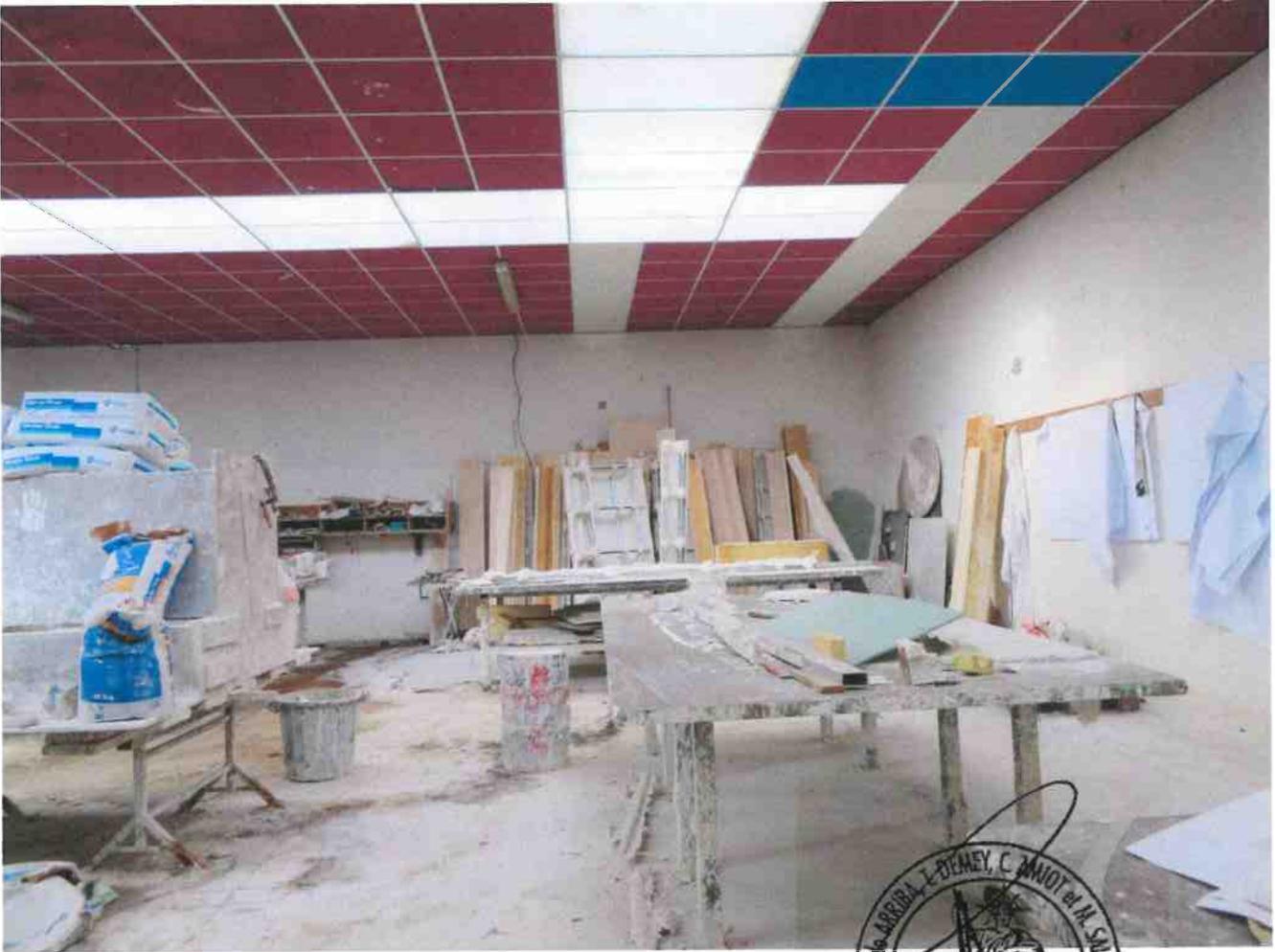


Photo-104



Photo-105

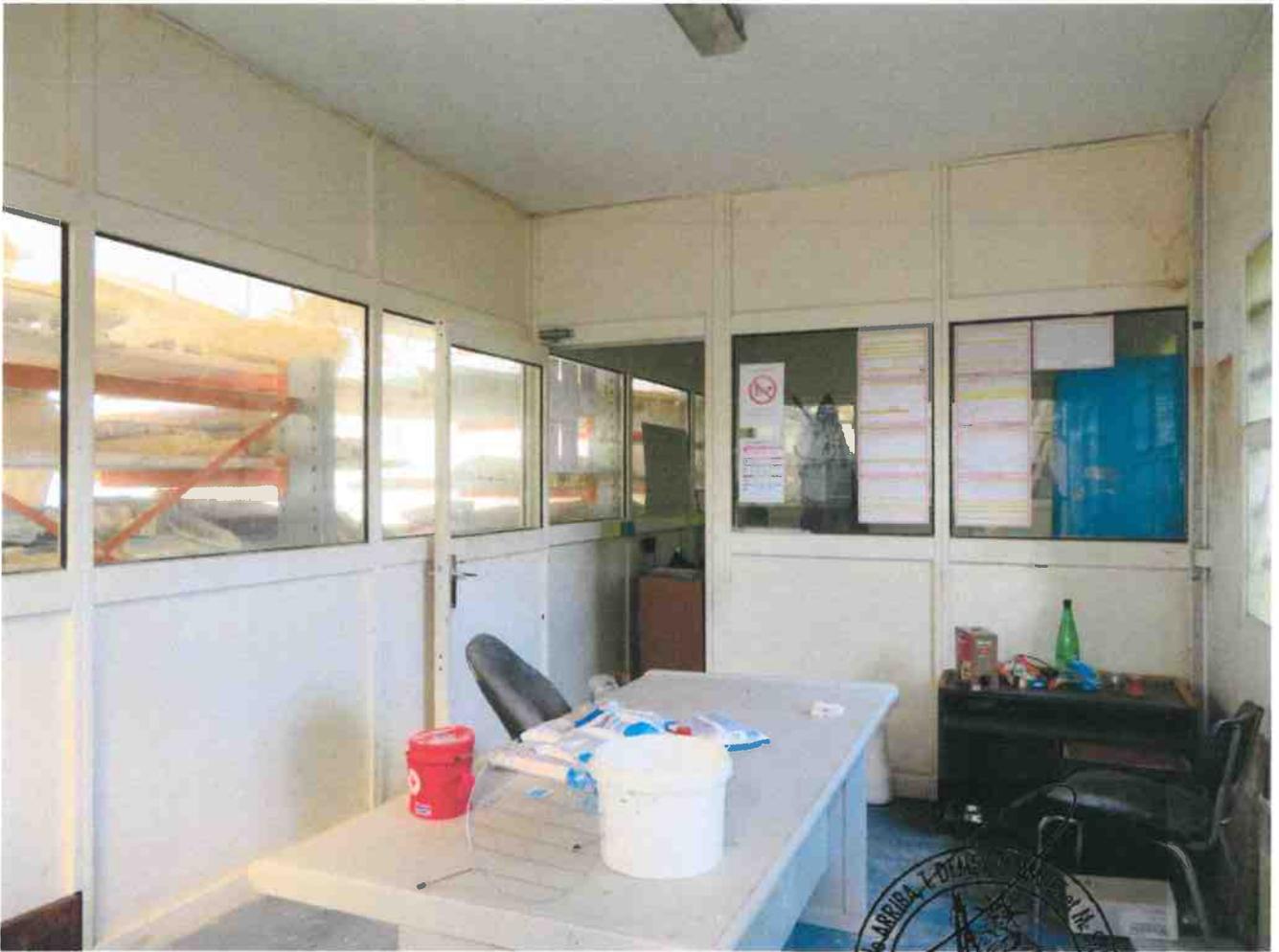


Photo-106

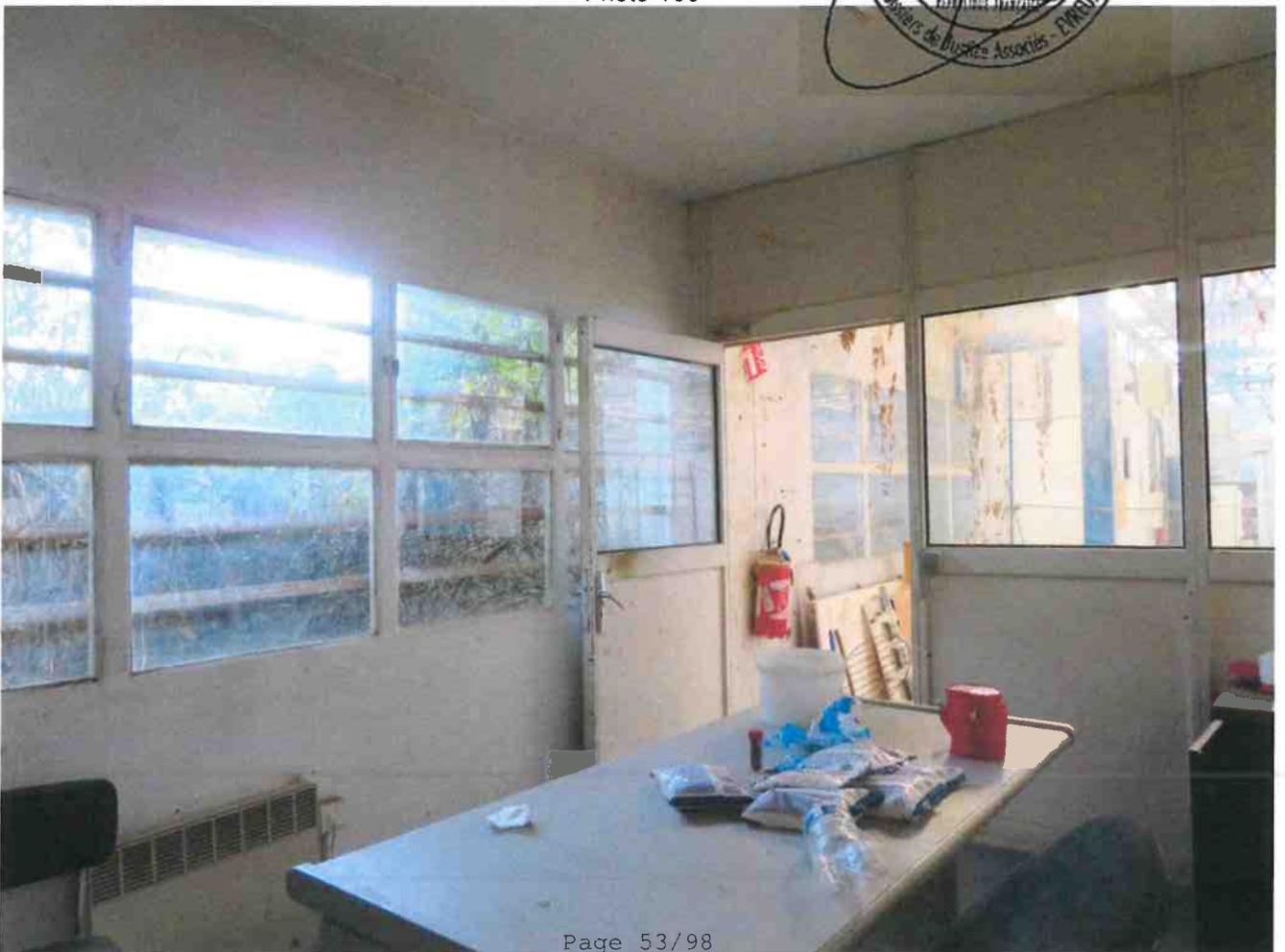


Photo-107

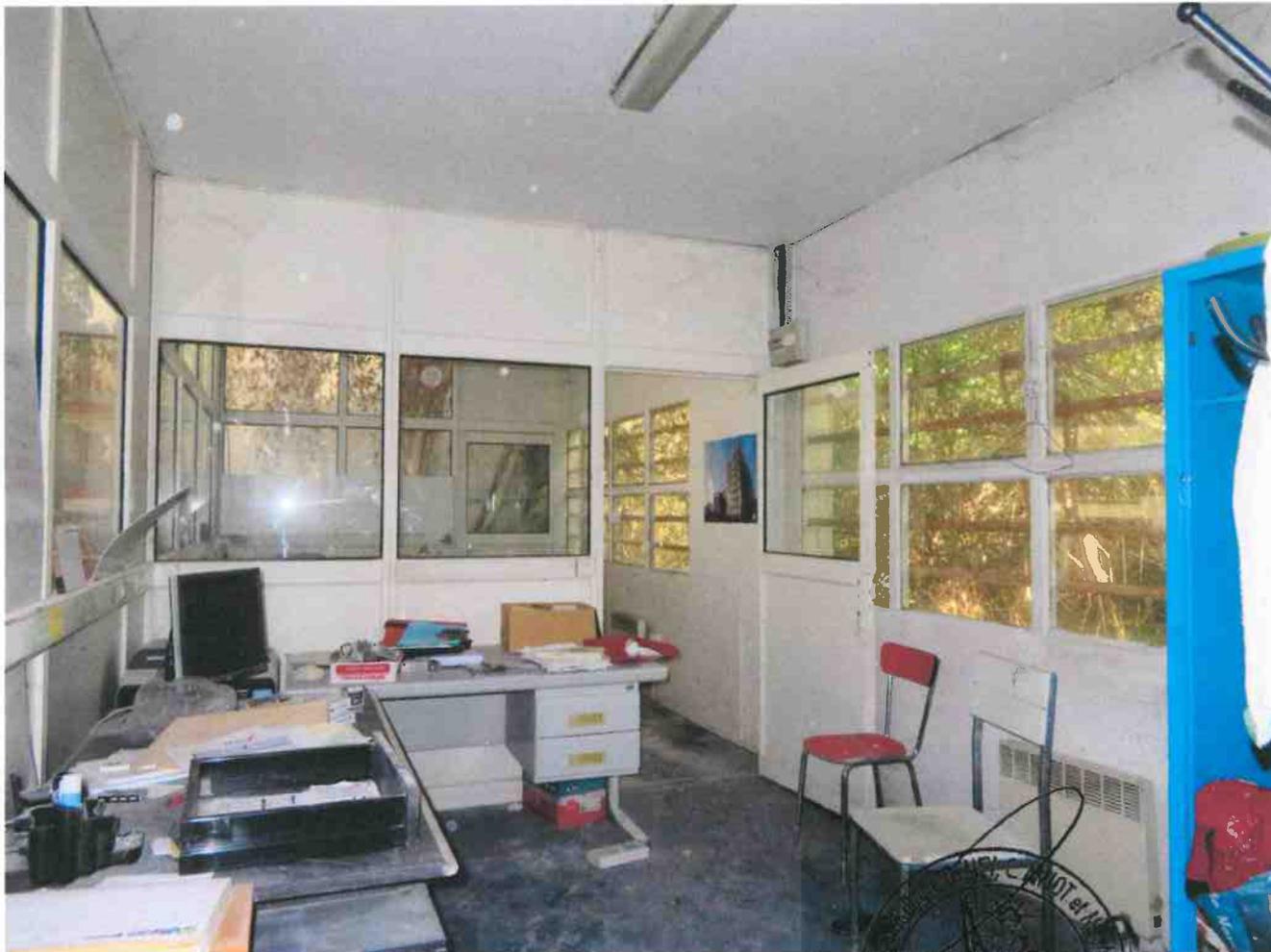


Photo-108

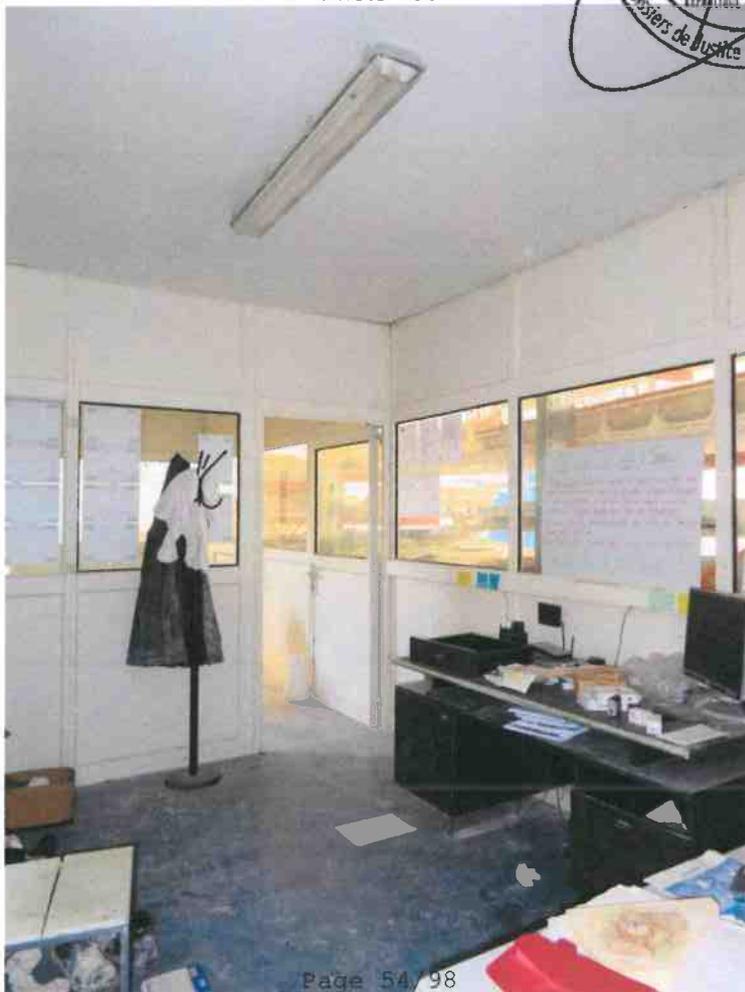


Photo-109

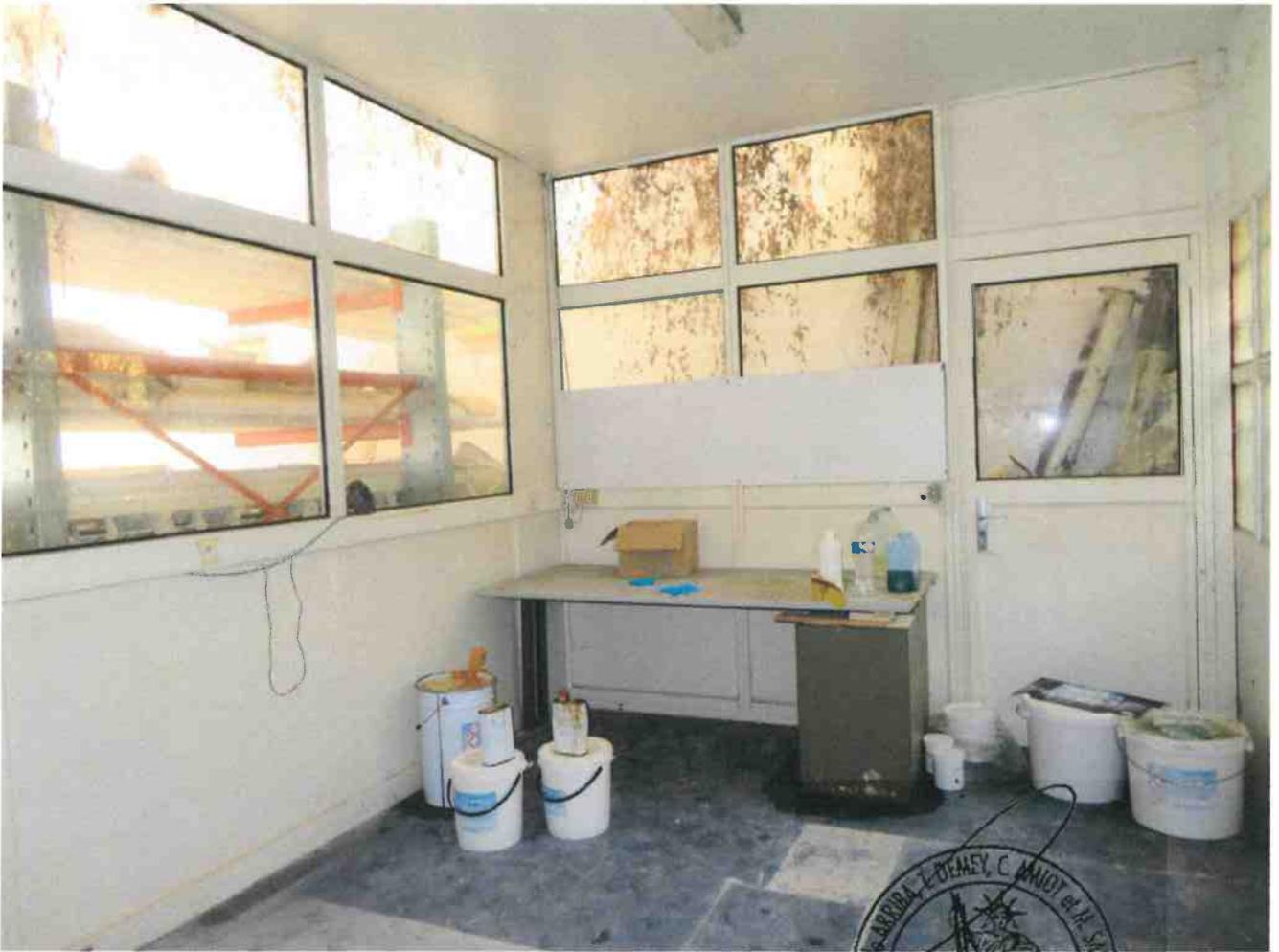


Photo-110



Photo-111



Photo-112

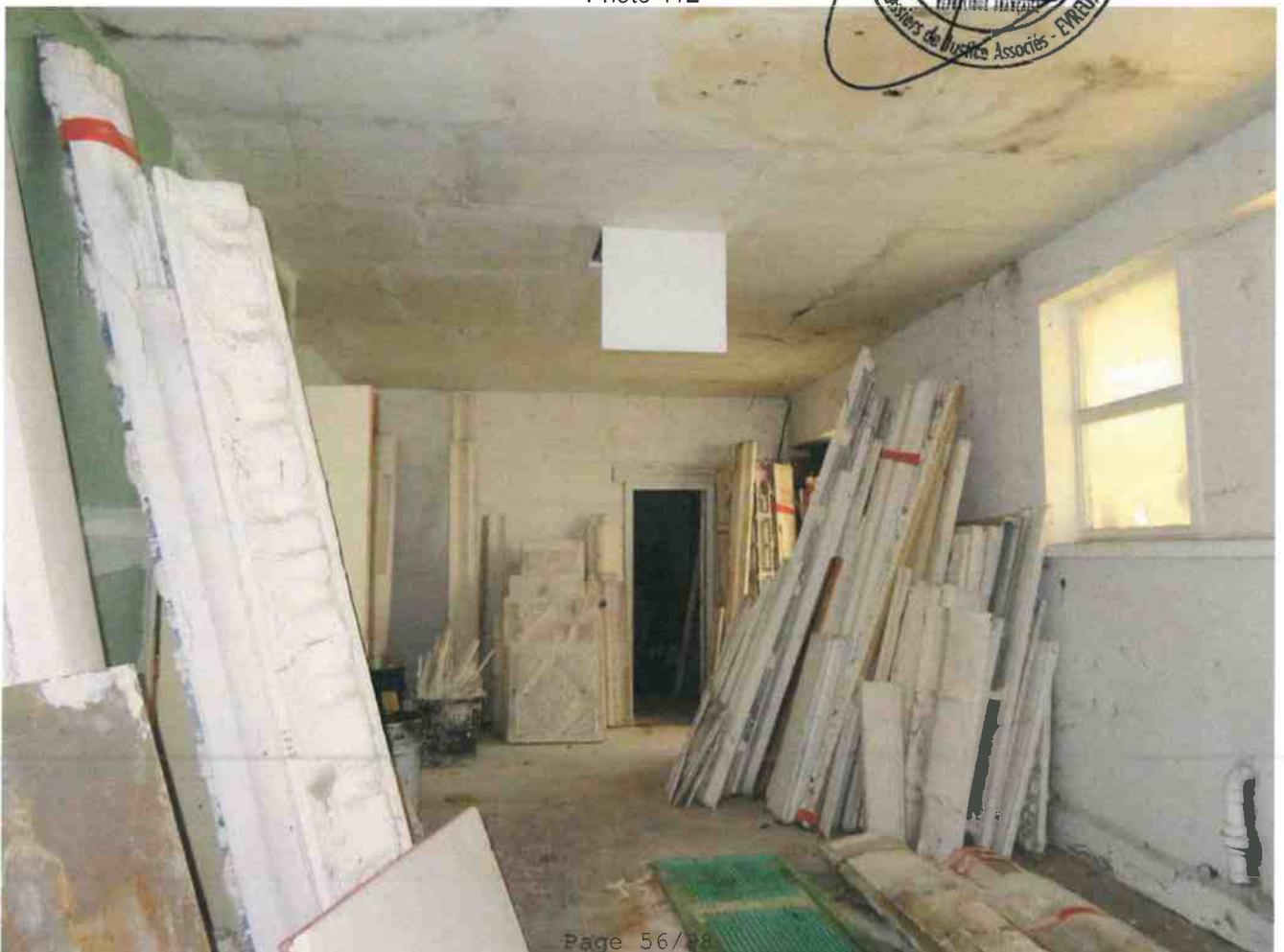


Photo-113

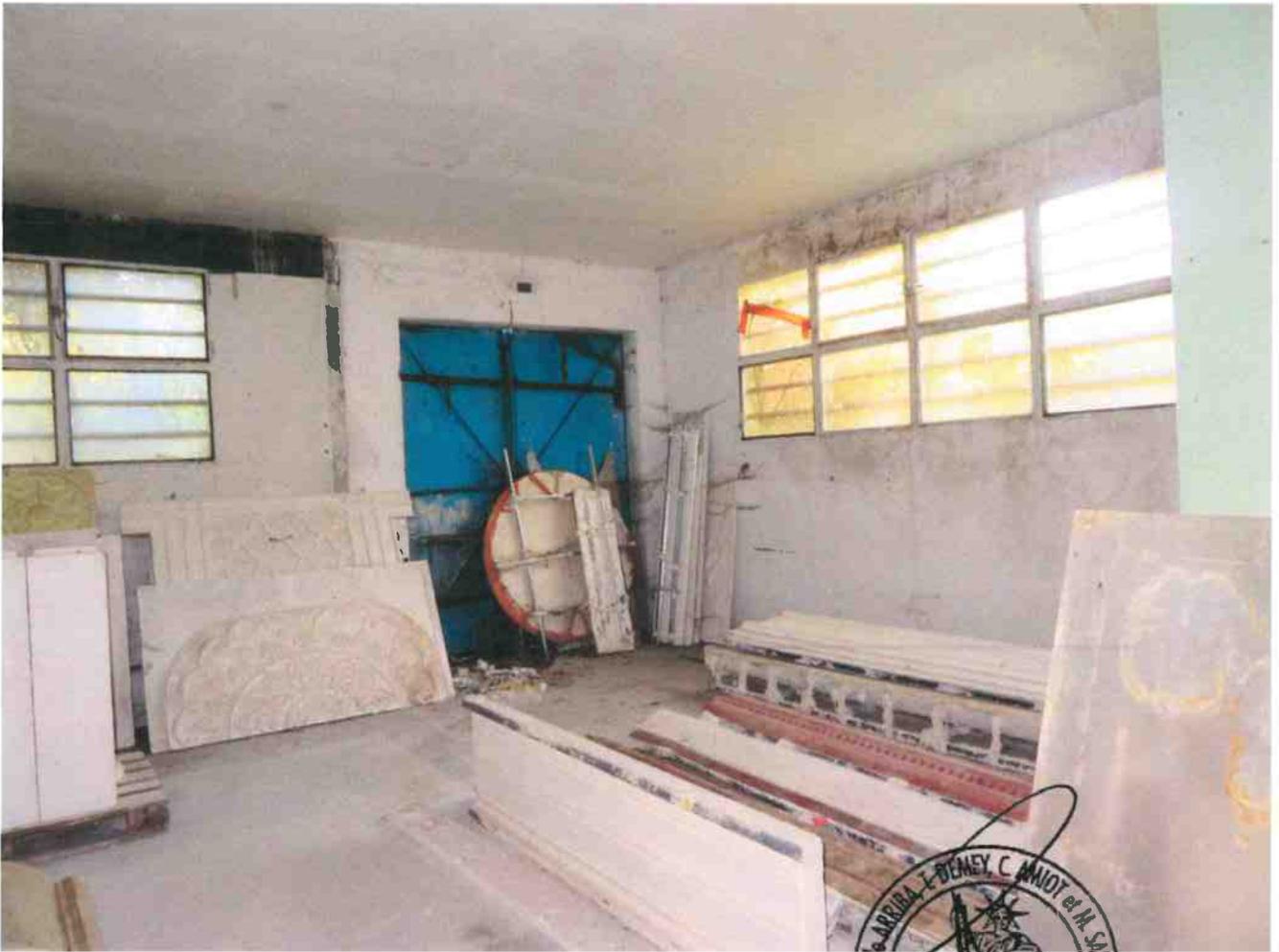


Photo-114

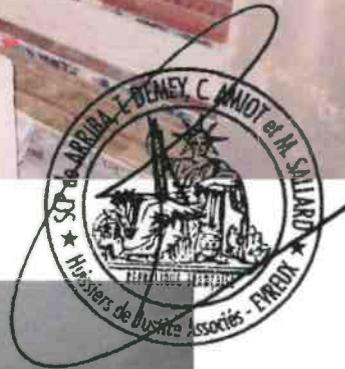
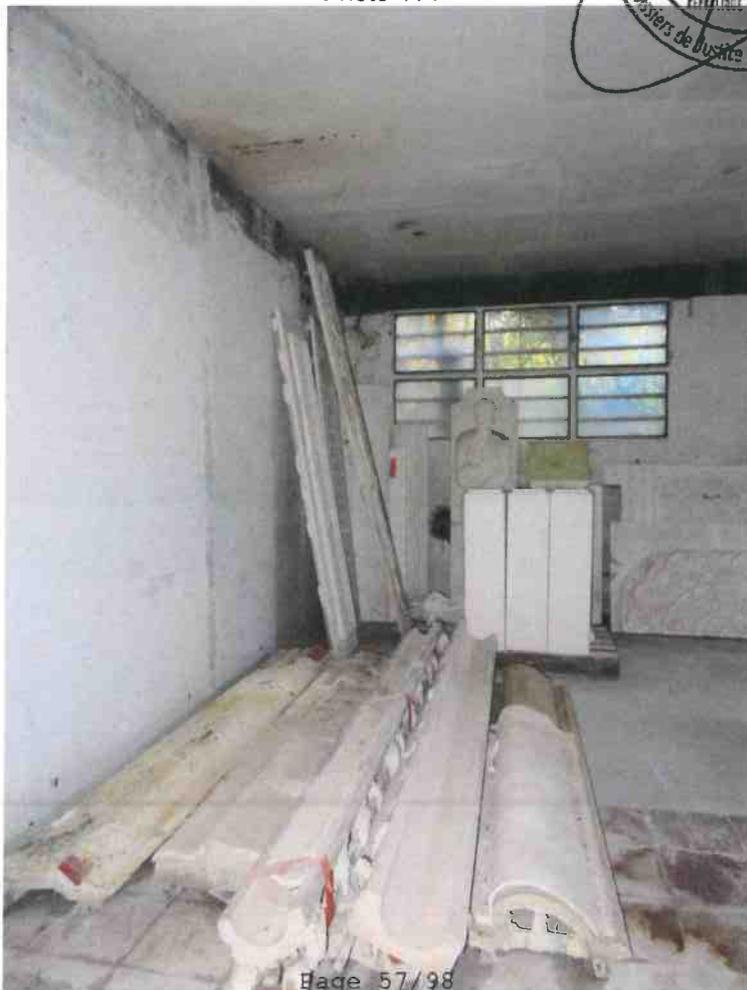


Photo-115



Photo-116



Photo-117



Photo-118



Photo-119



Photo-120

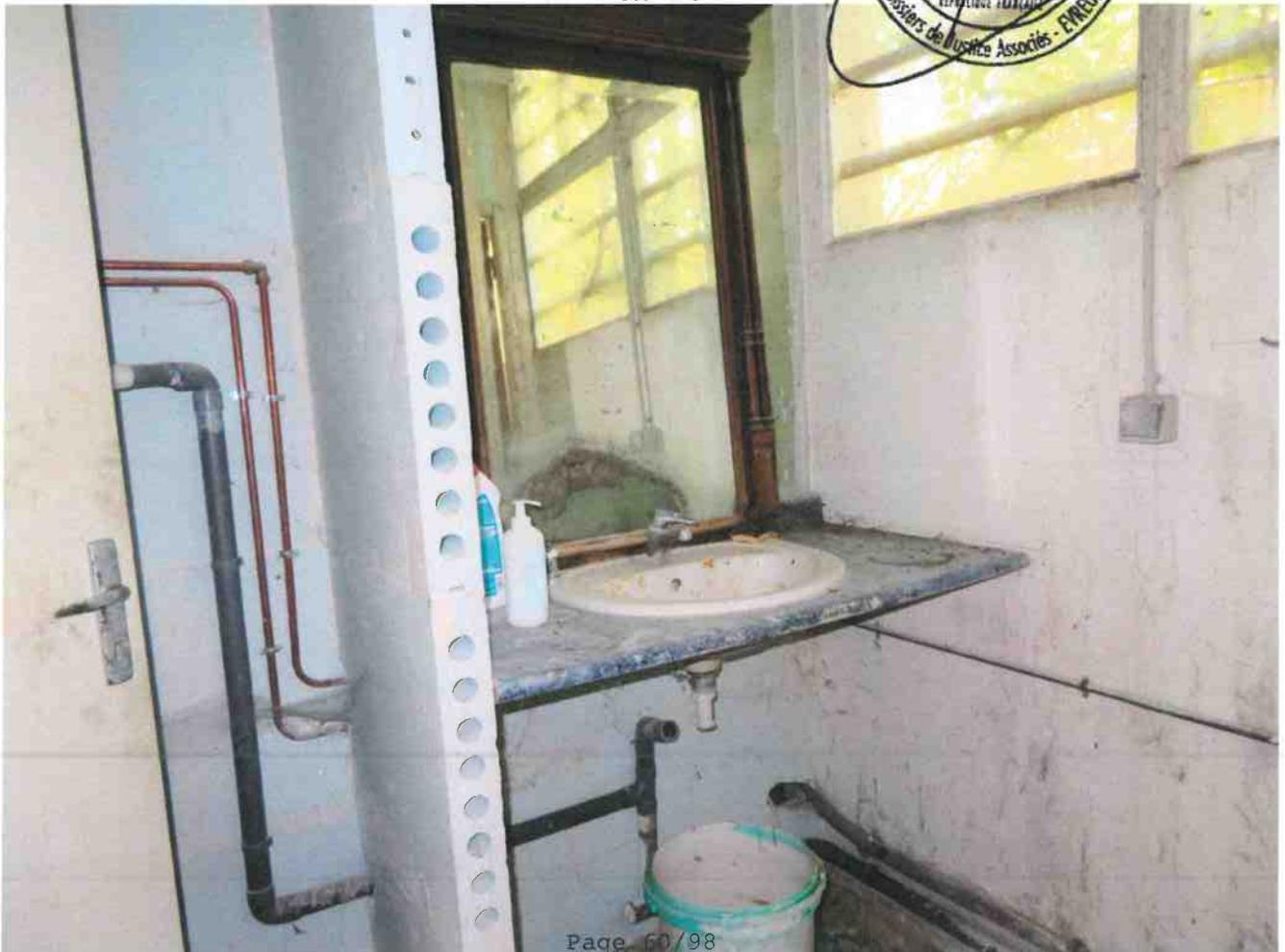


Photo-121

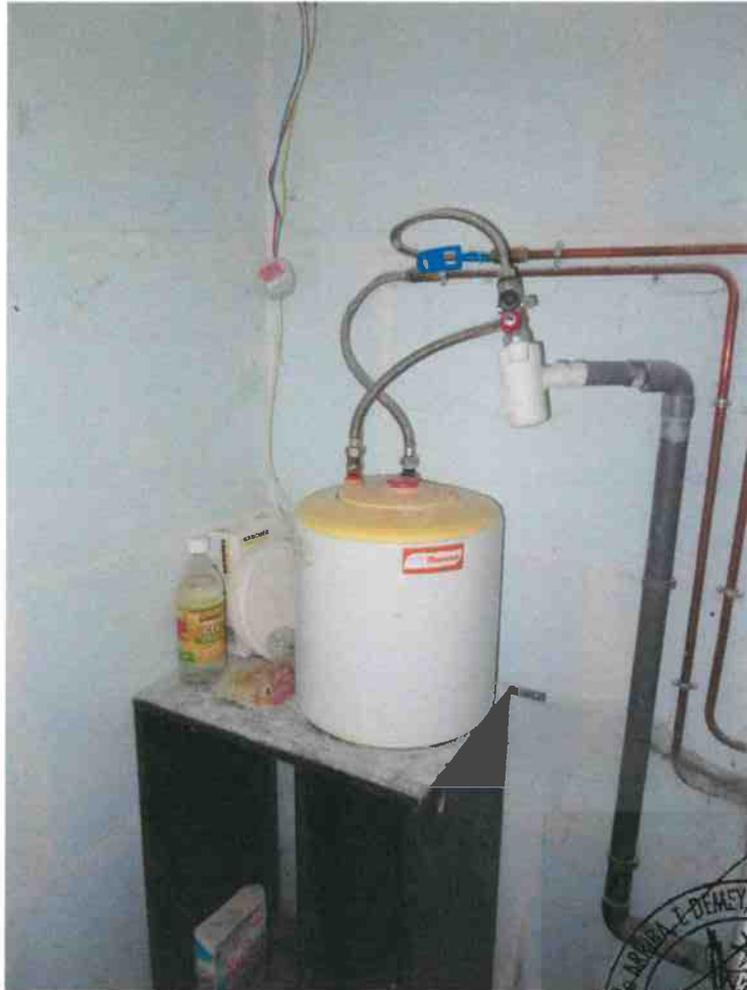


Photo-122

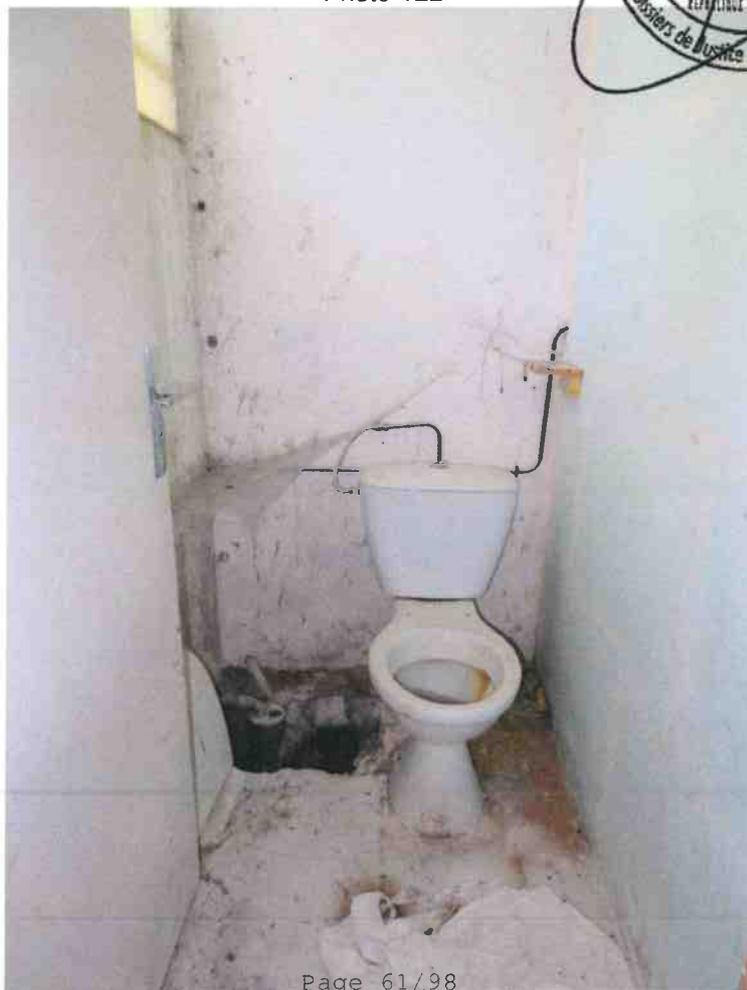


Photo-123

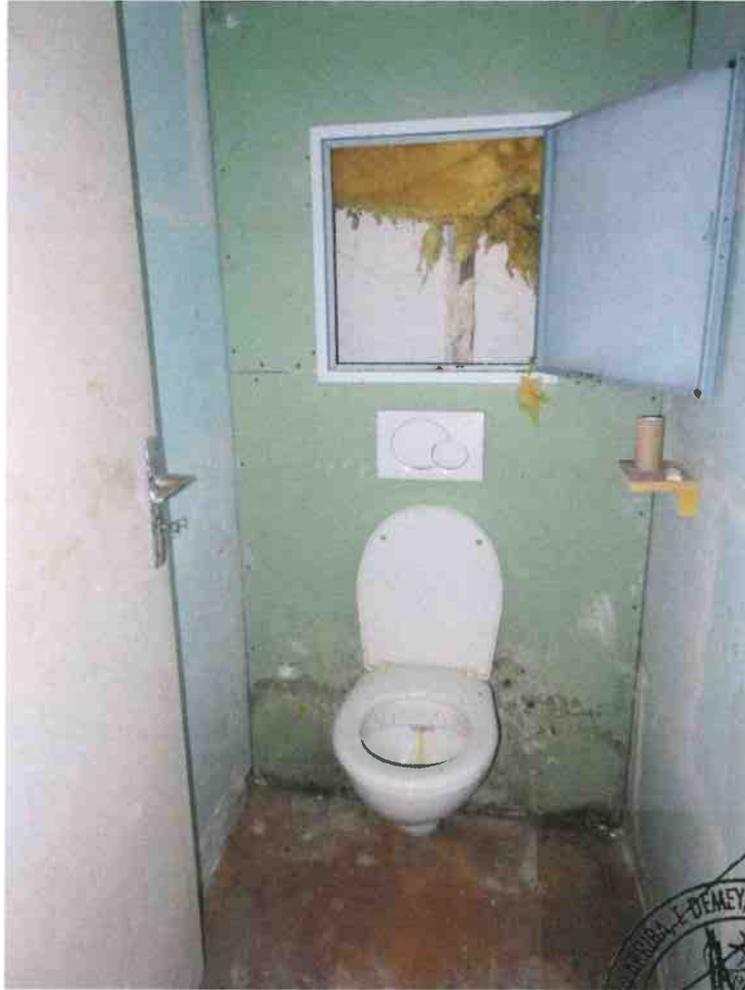


Photo-124

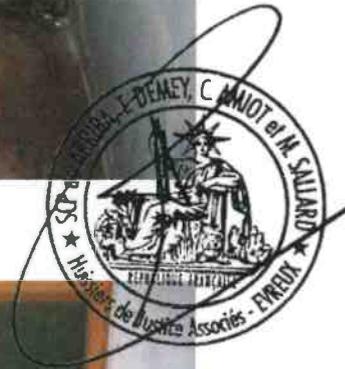


Photo-125



Photo-126

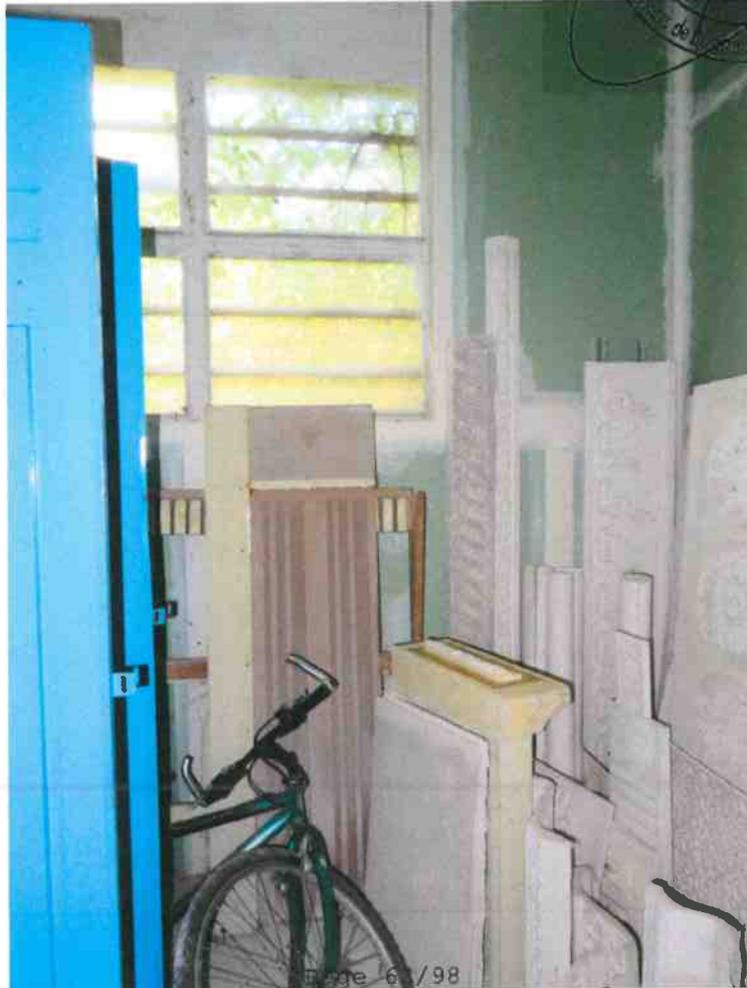


Photo-127

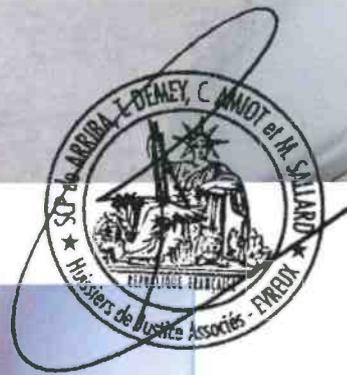


Photo-128

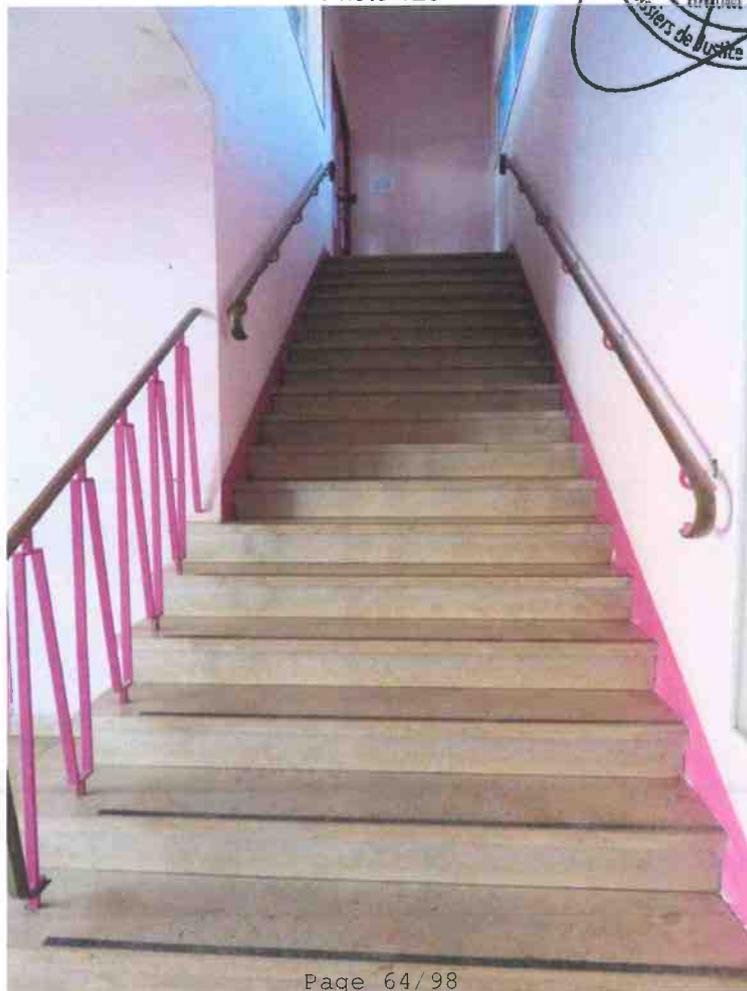


Photo-129

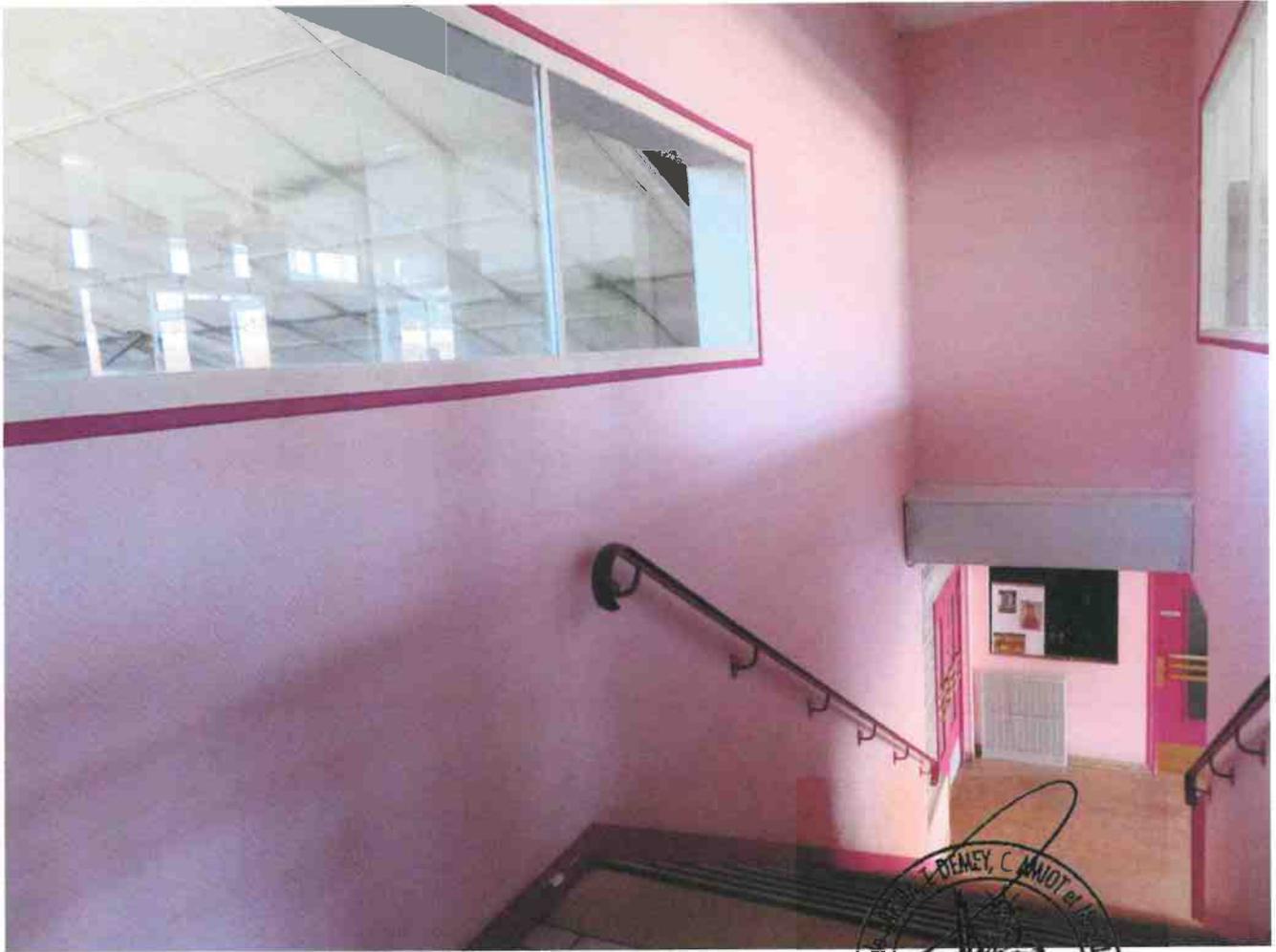


Photo-130



Photo-131



Photo-132



Photo-133



Photo-134



Photo-135



Photo-136



Photo-137



Photo-138



Photo-139



Photo-140



Photo-141



Photo-142

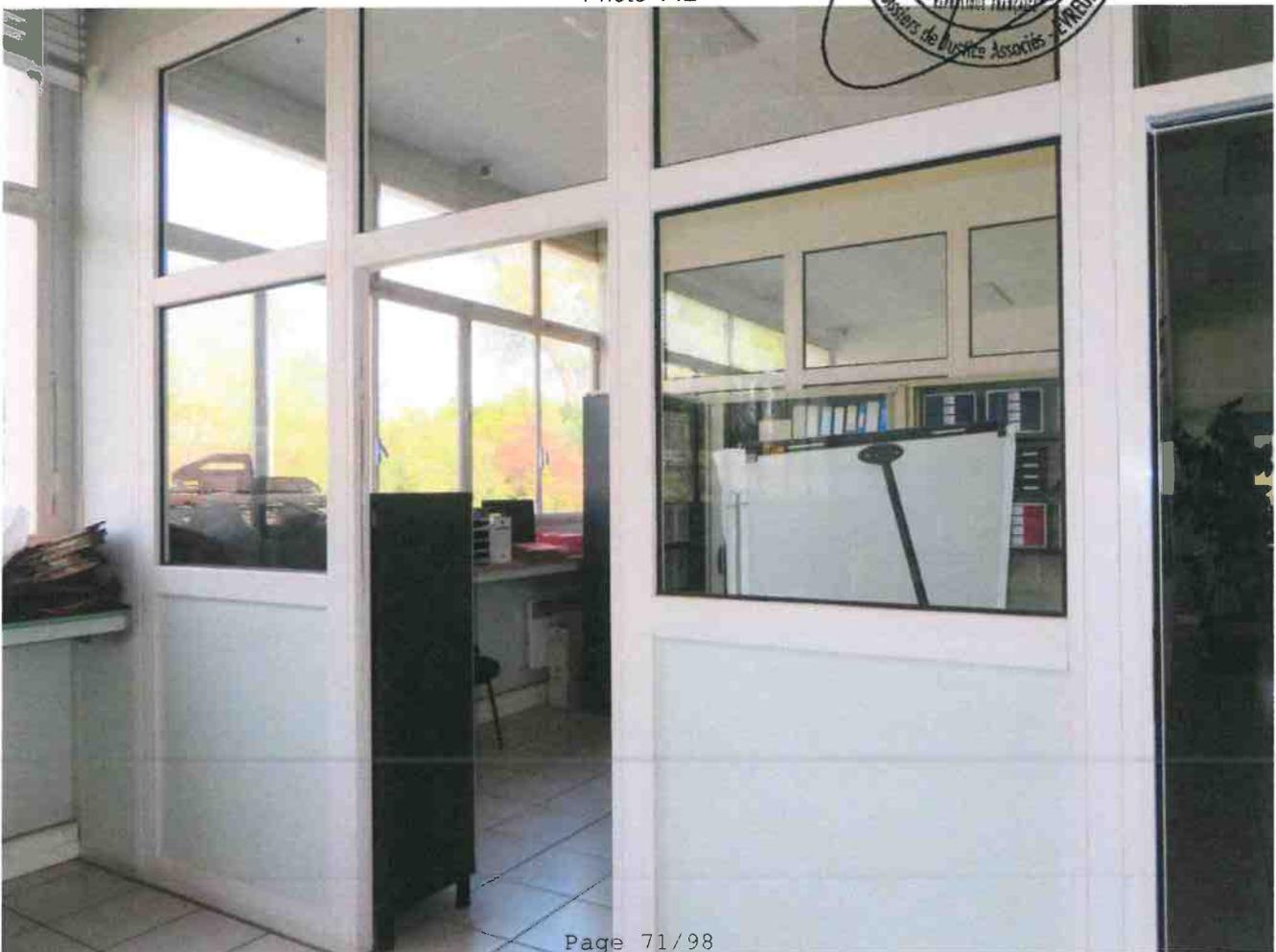


Photo-143



Photo-144



Photo-145



Photo-146



Photo-147



Photo-148



Photo-149



Photo-150



Photo-151



Photo-152

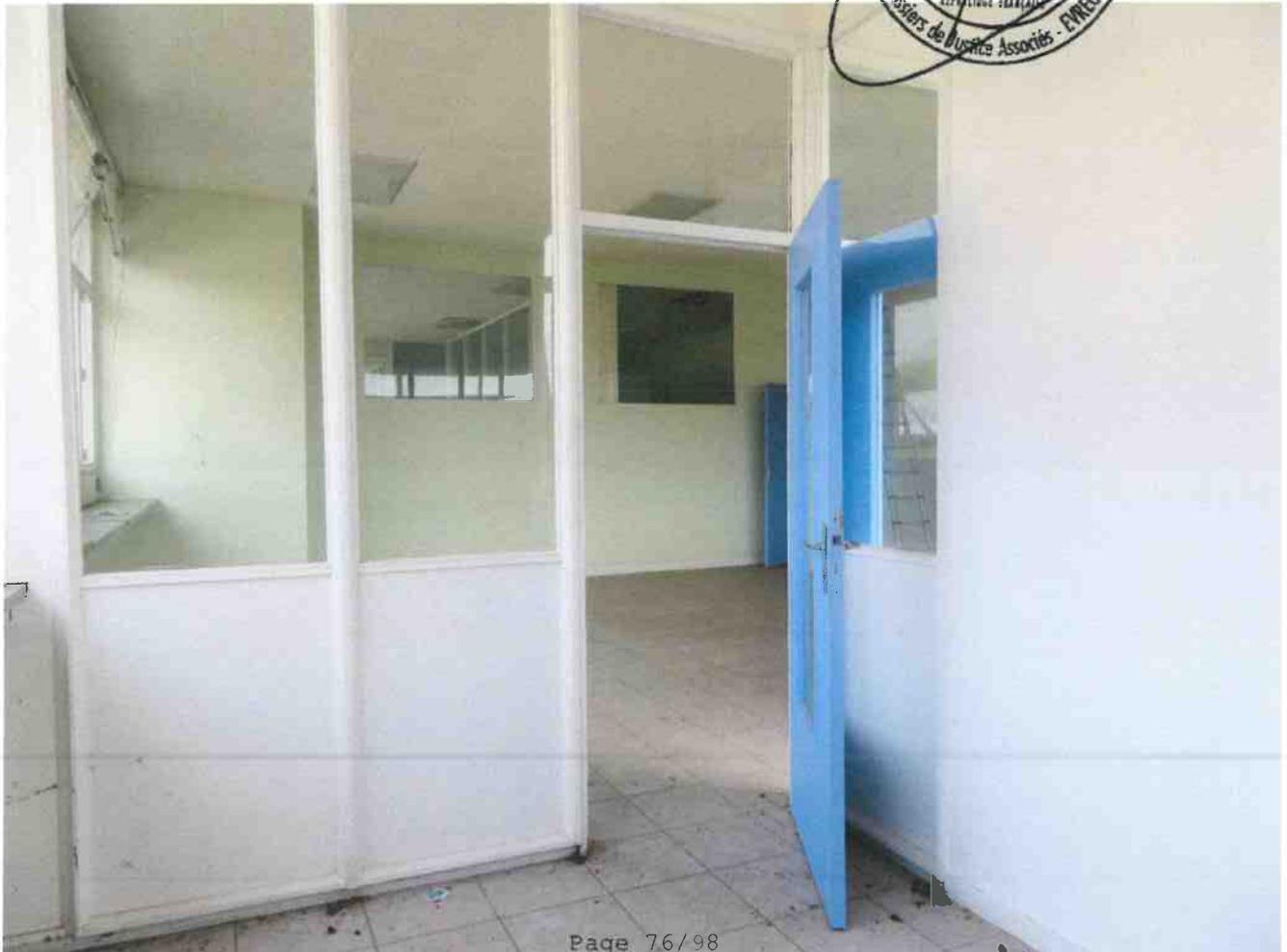


Photo-153



Photo-154



Photo-155



Photo-156

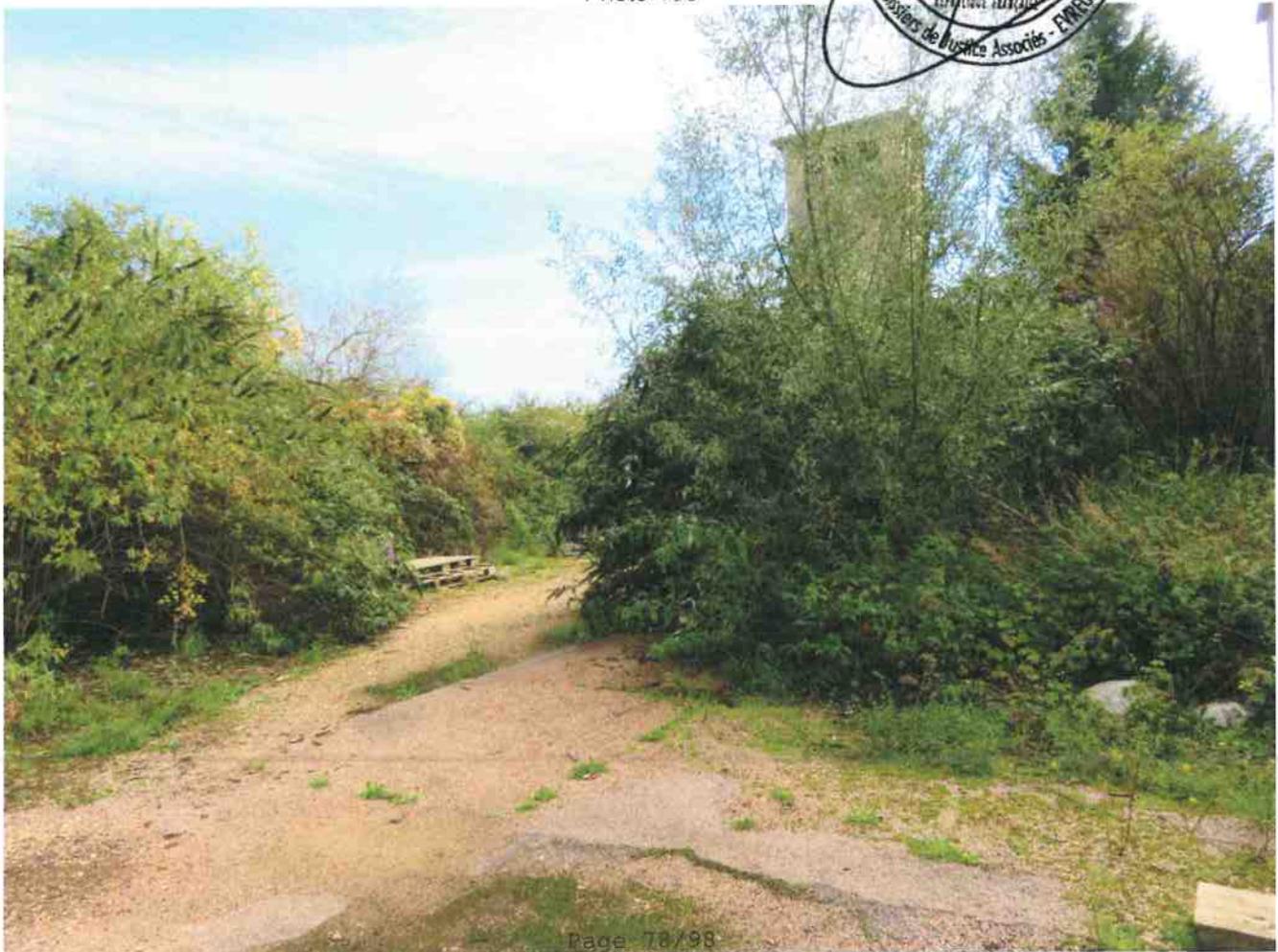


Photo-157

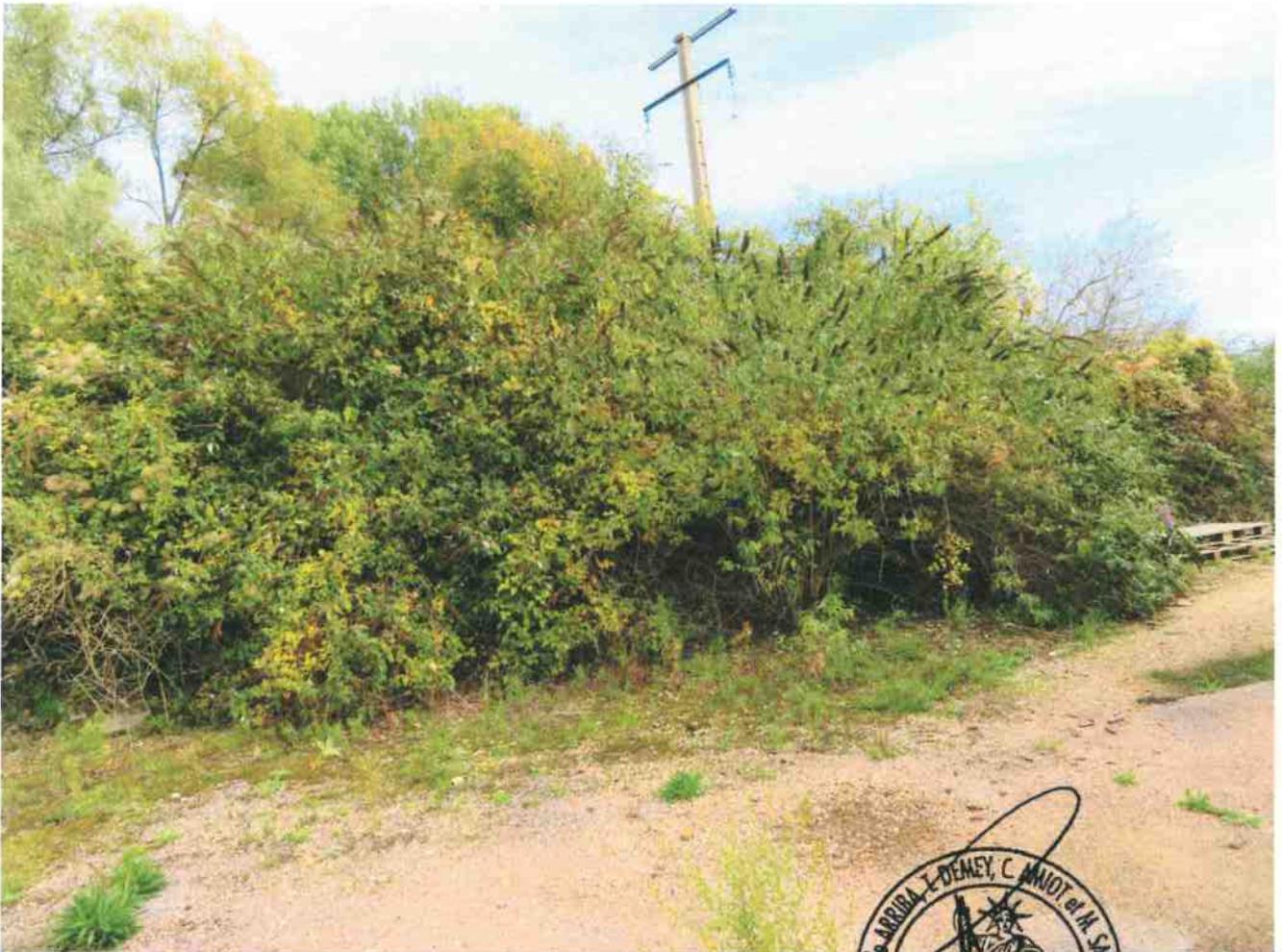


Photo-158



Photo-159



Photo-160



Photo-161



Photo-162



Photo-163

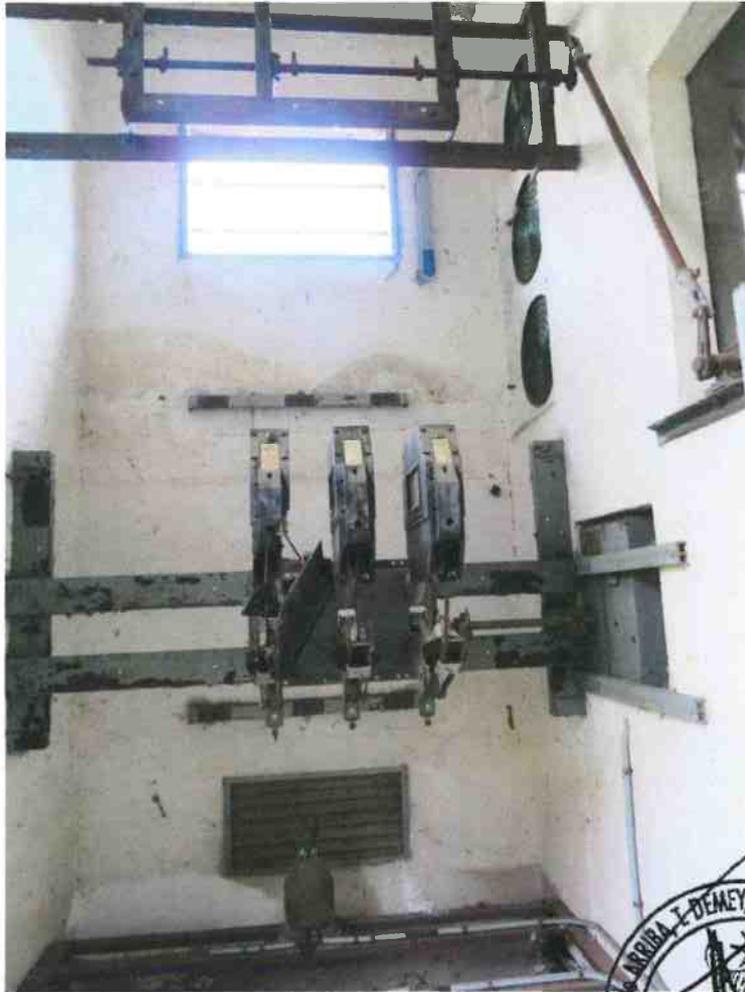


Photo-164



Photo-165

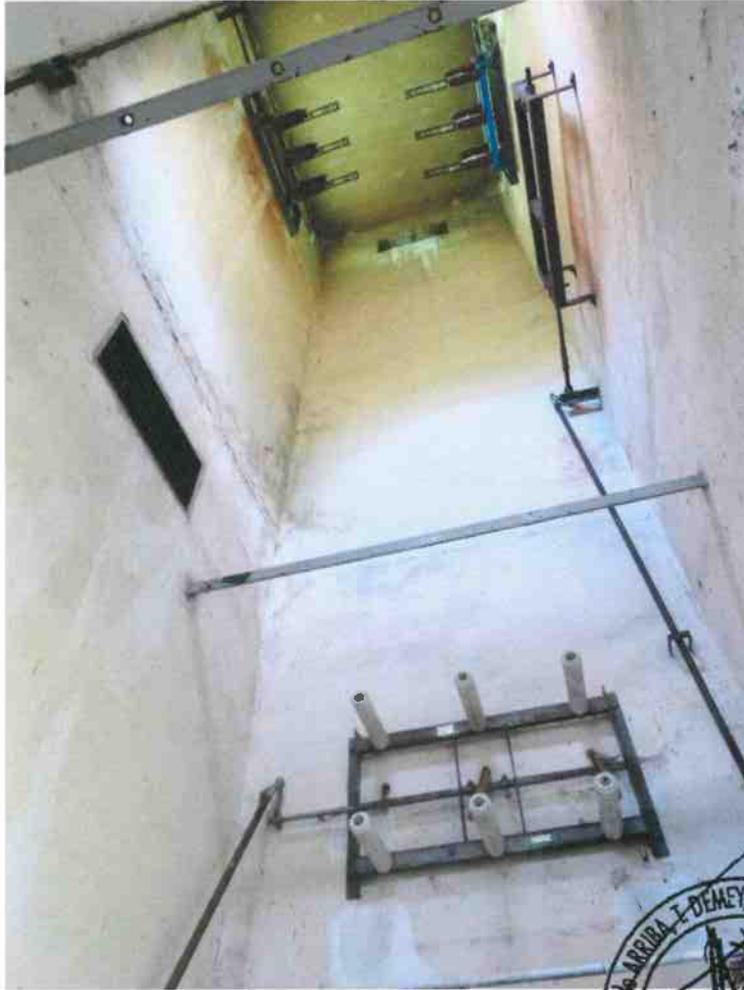


Photo-166



Photo-167



Photo-168

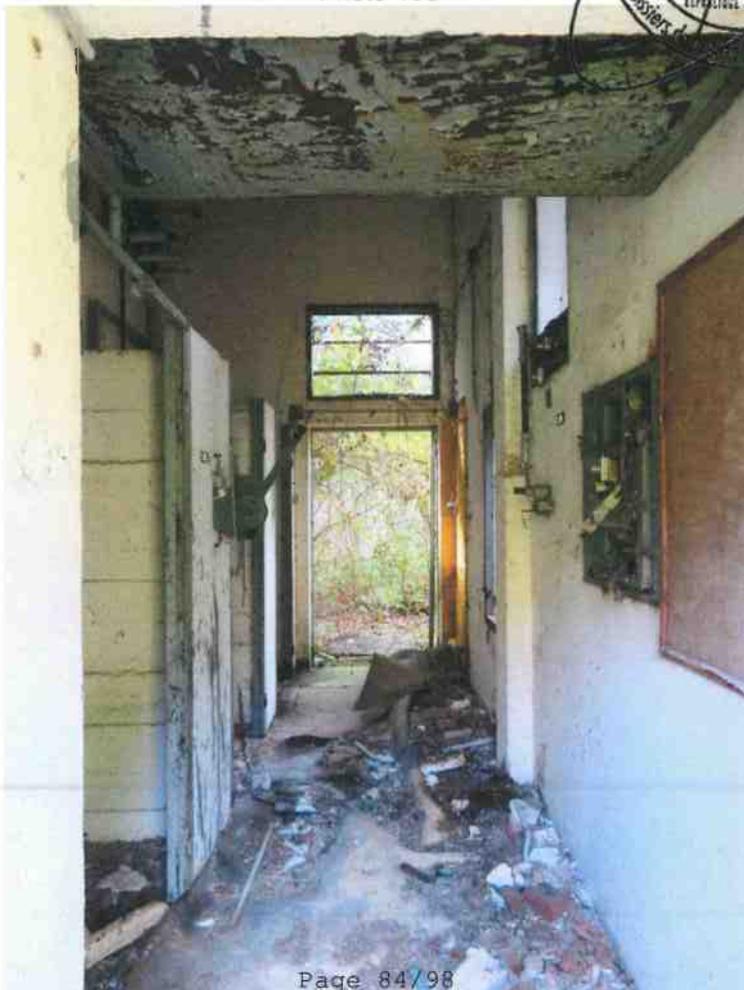


Photo-169

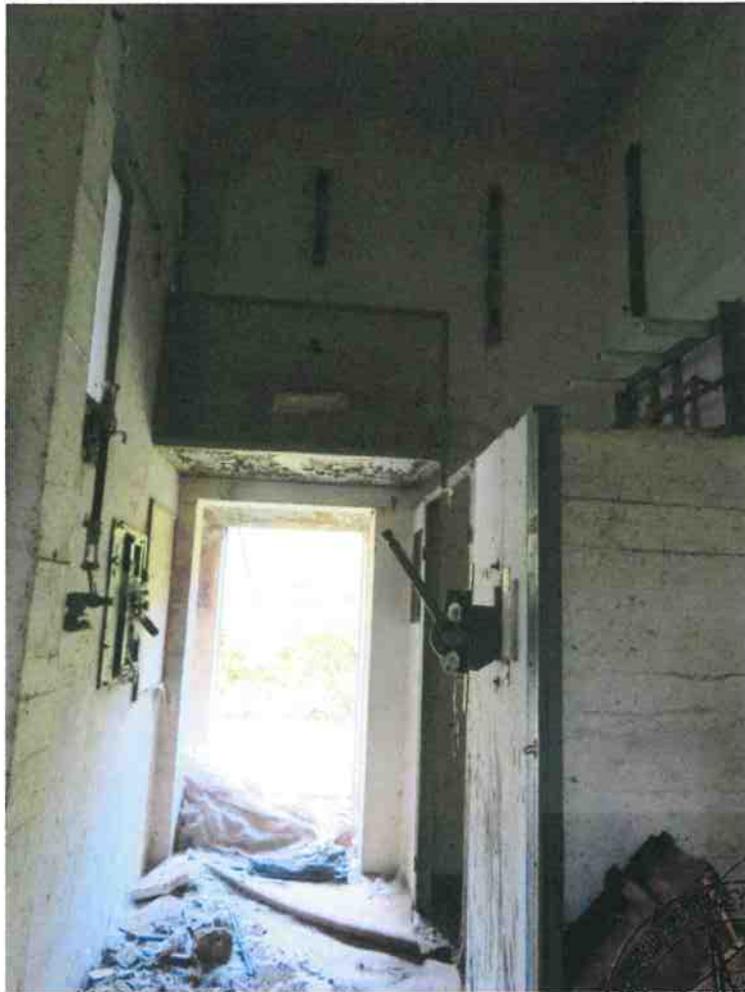


Photo-170



Photo-171



Photo-172



Photo-173

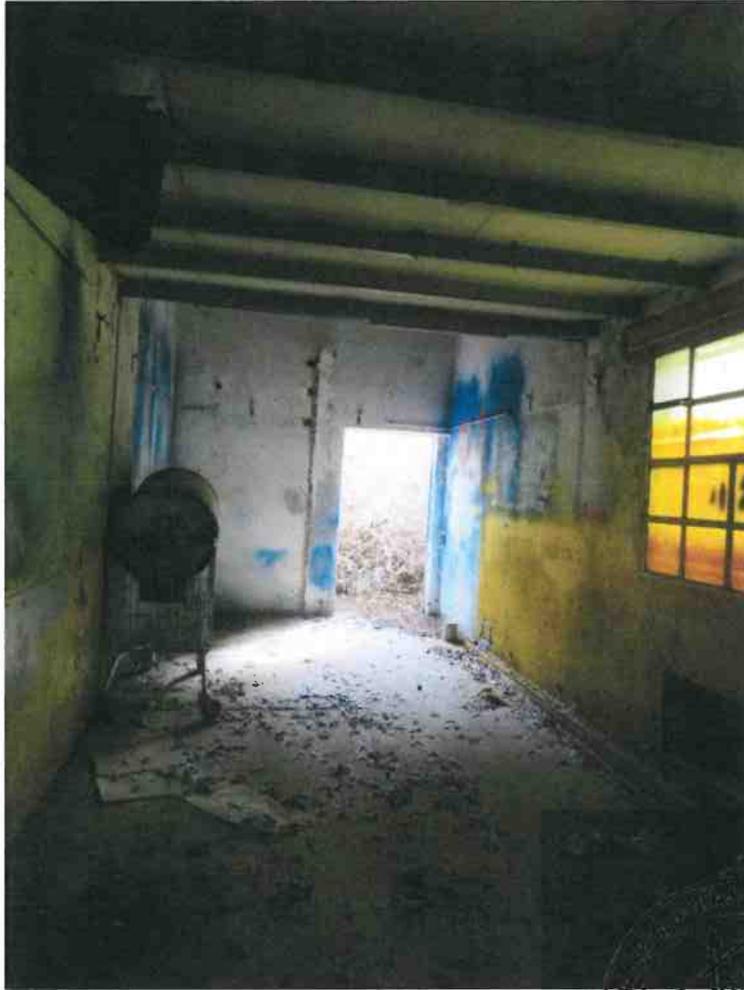


Photo-174

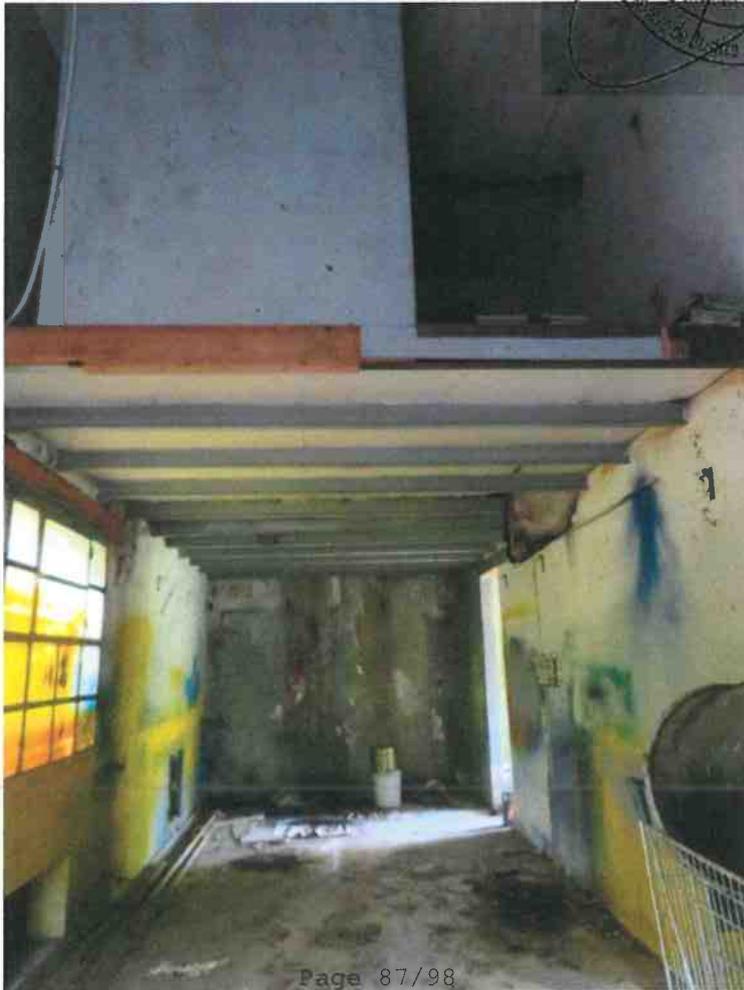


Photo-175



Photo-176



Photo-177



Photo-178



Photo-179



Photo-180

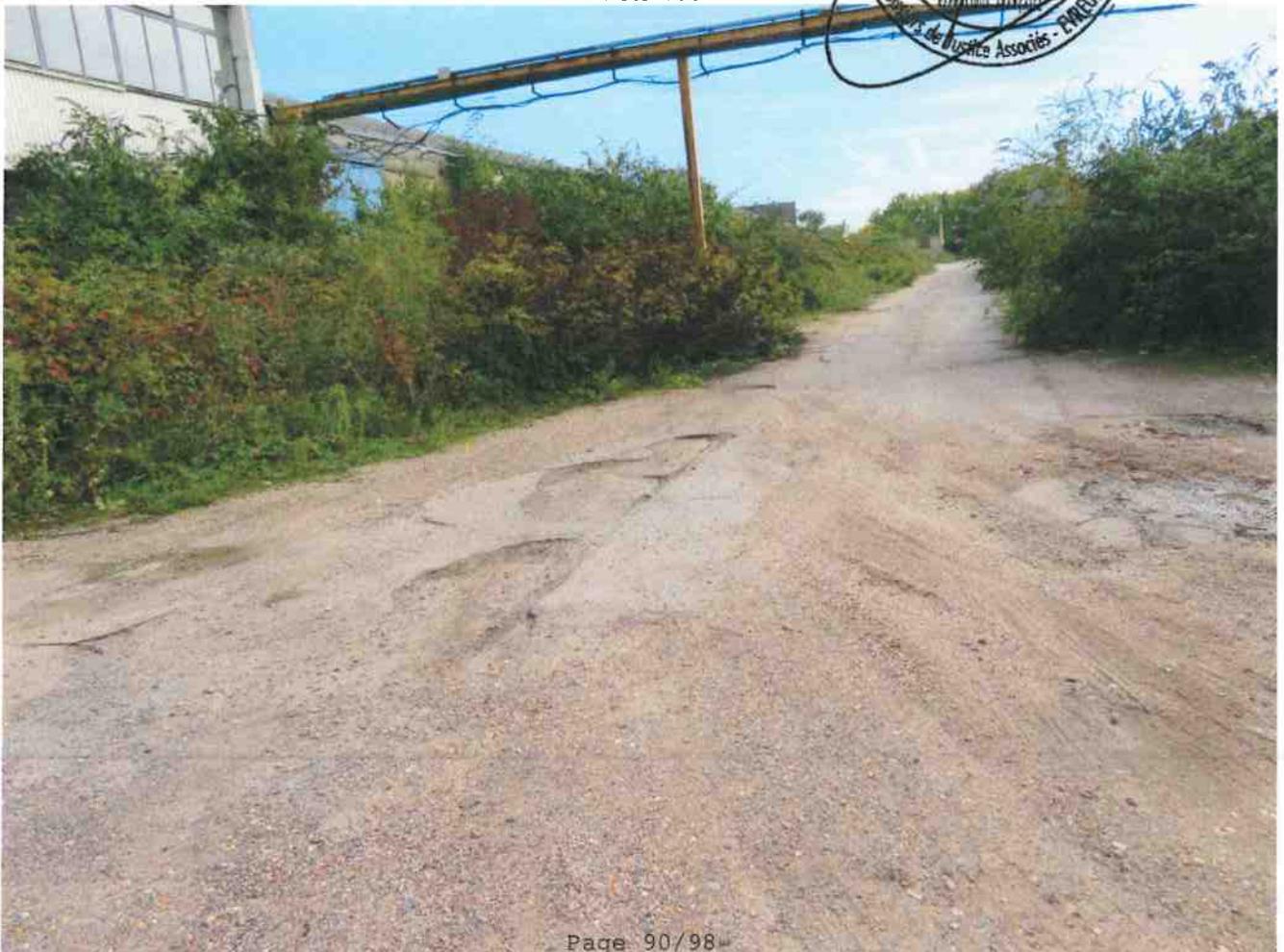


Photo-181



Photo-182

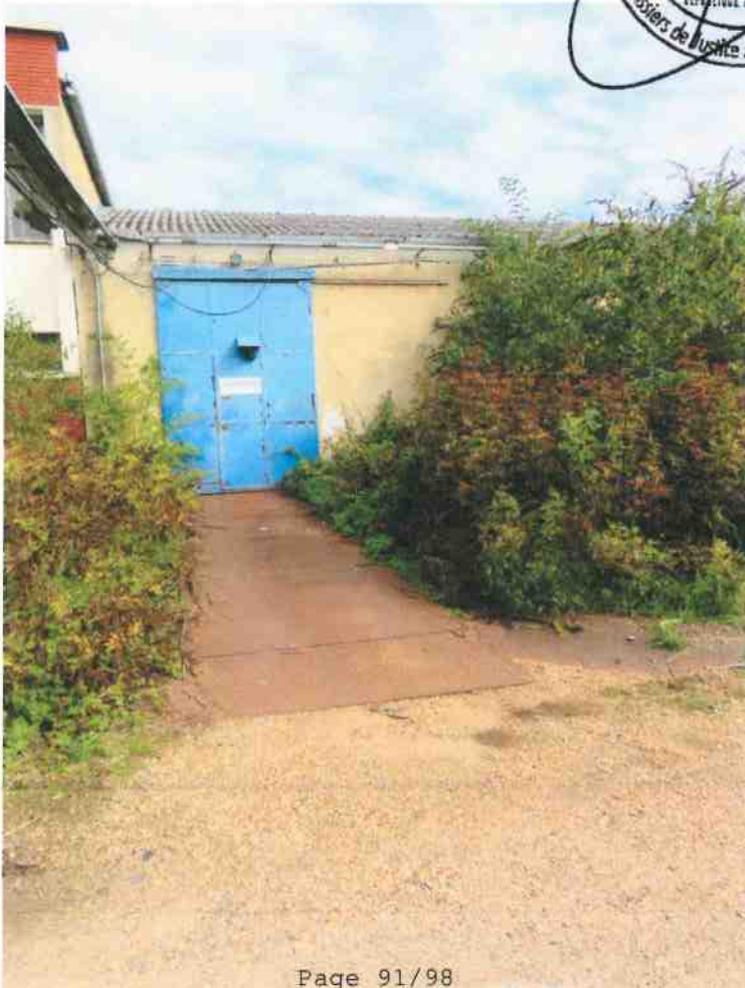


Photo-183

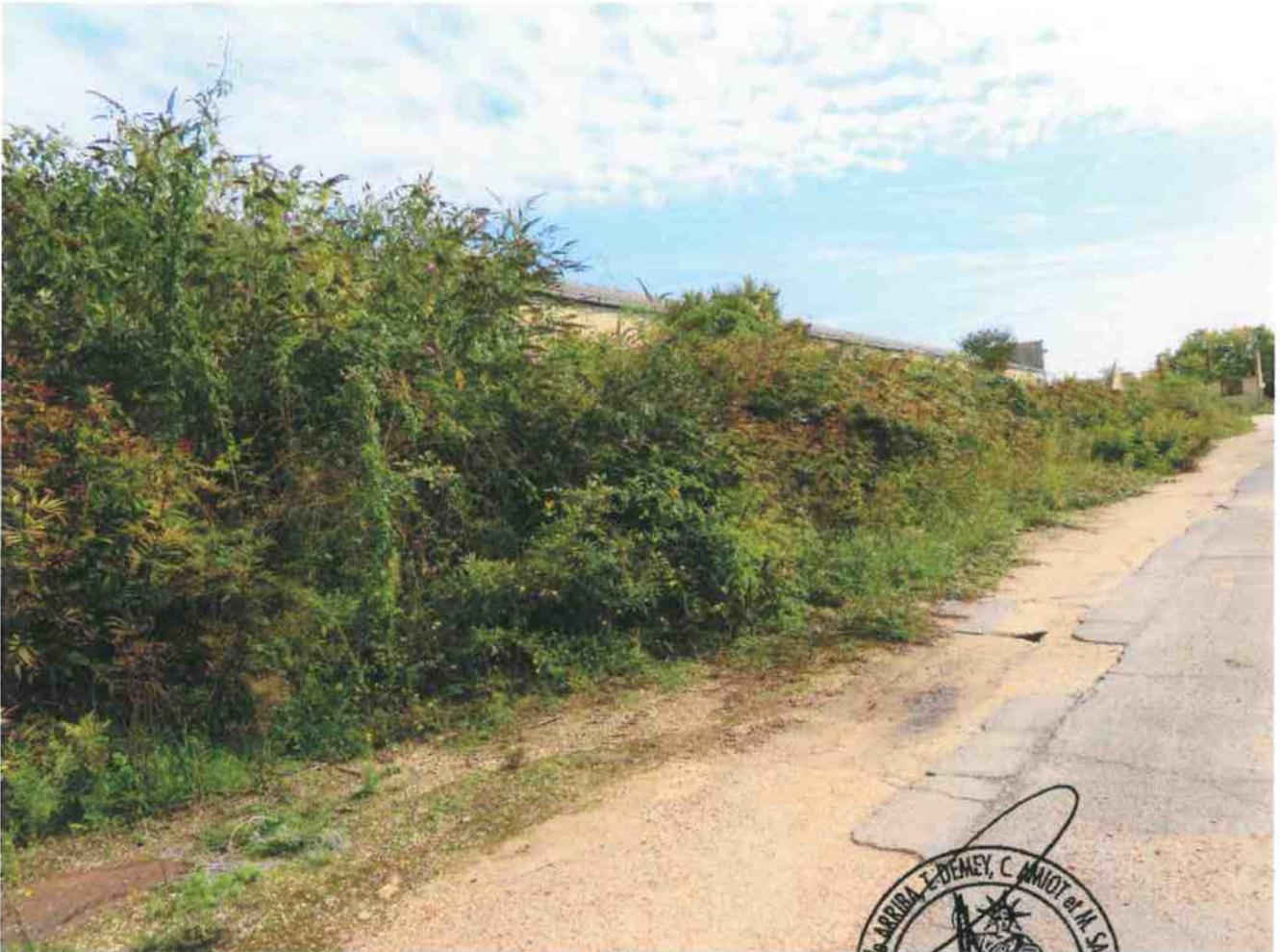


Photo-184

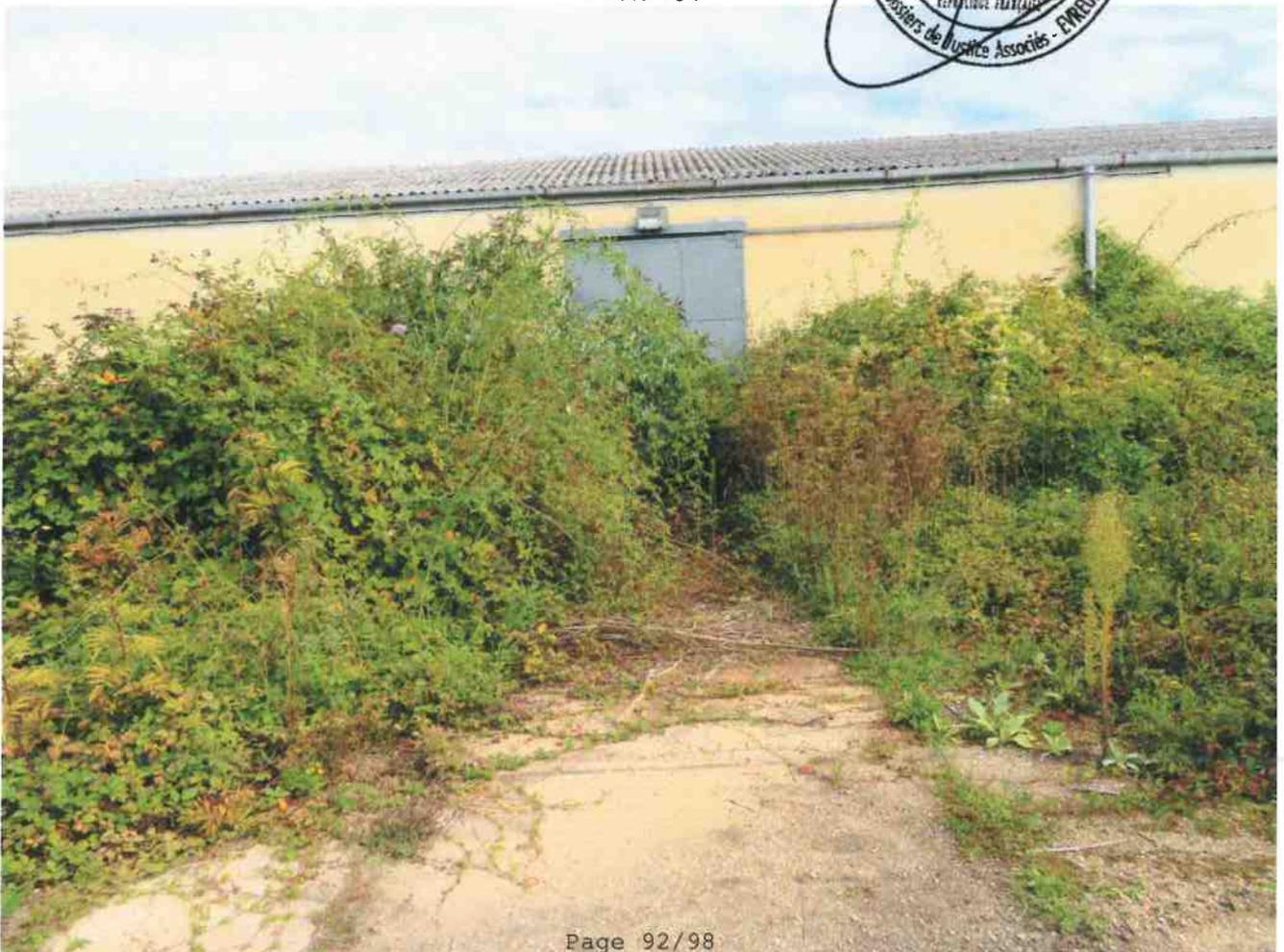


Photo-185

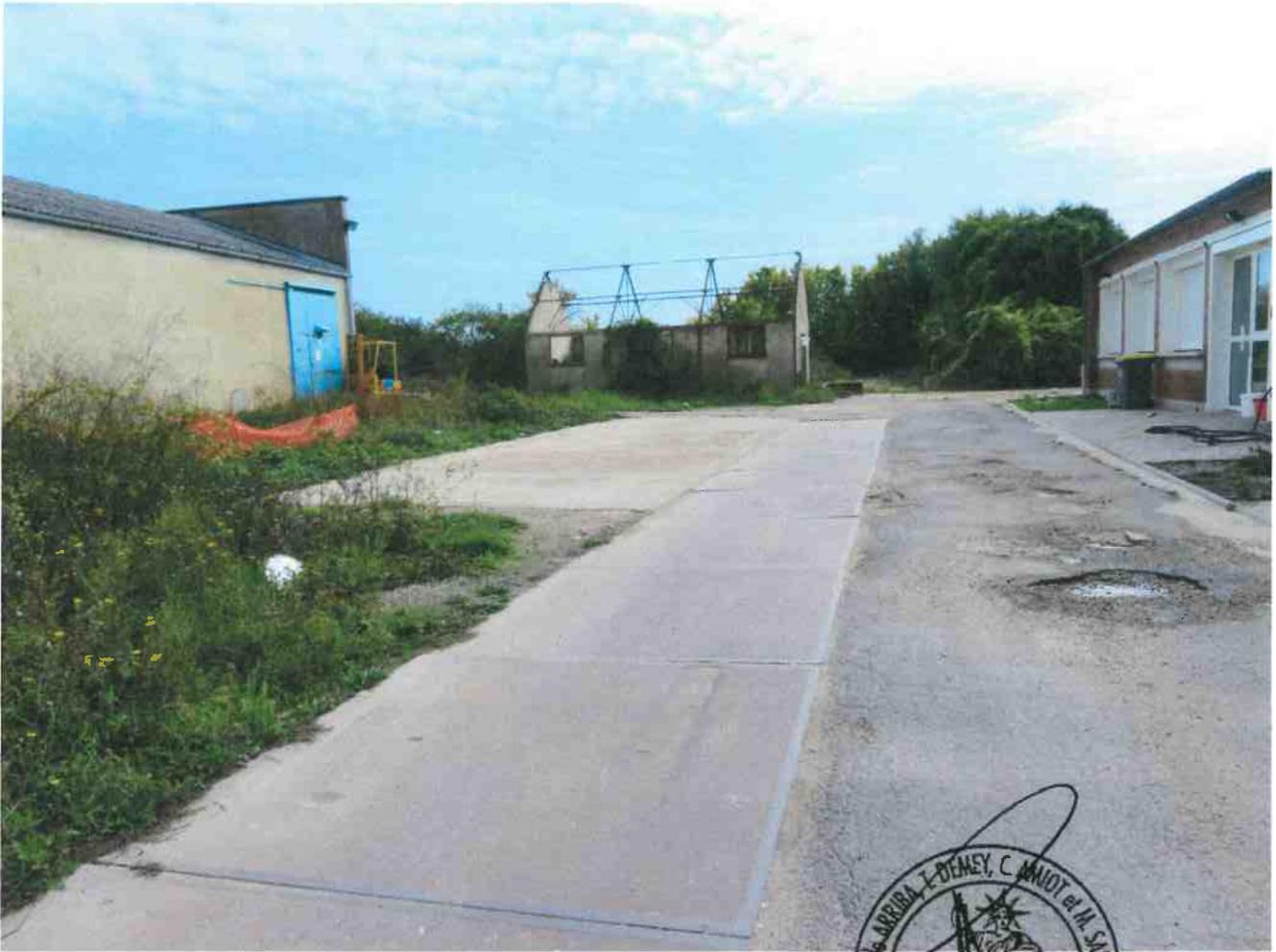


Photo-186

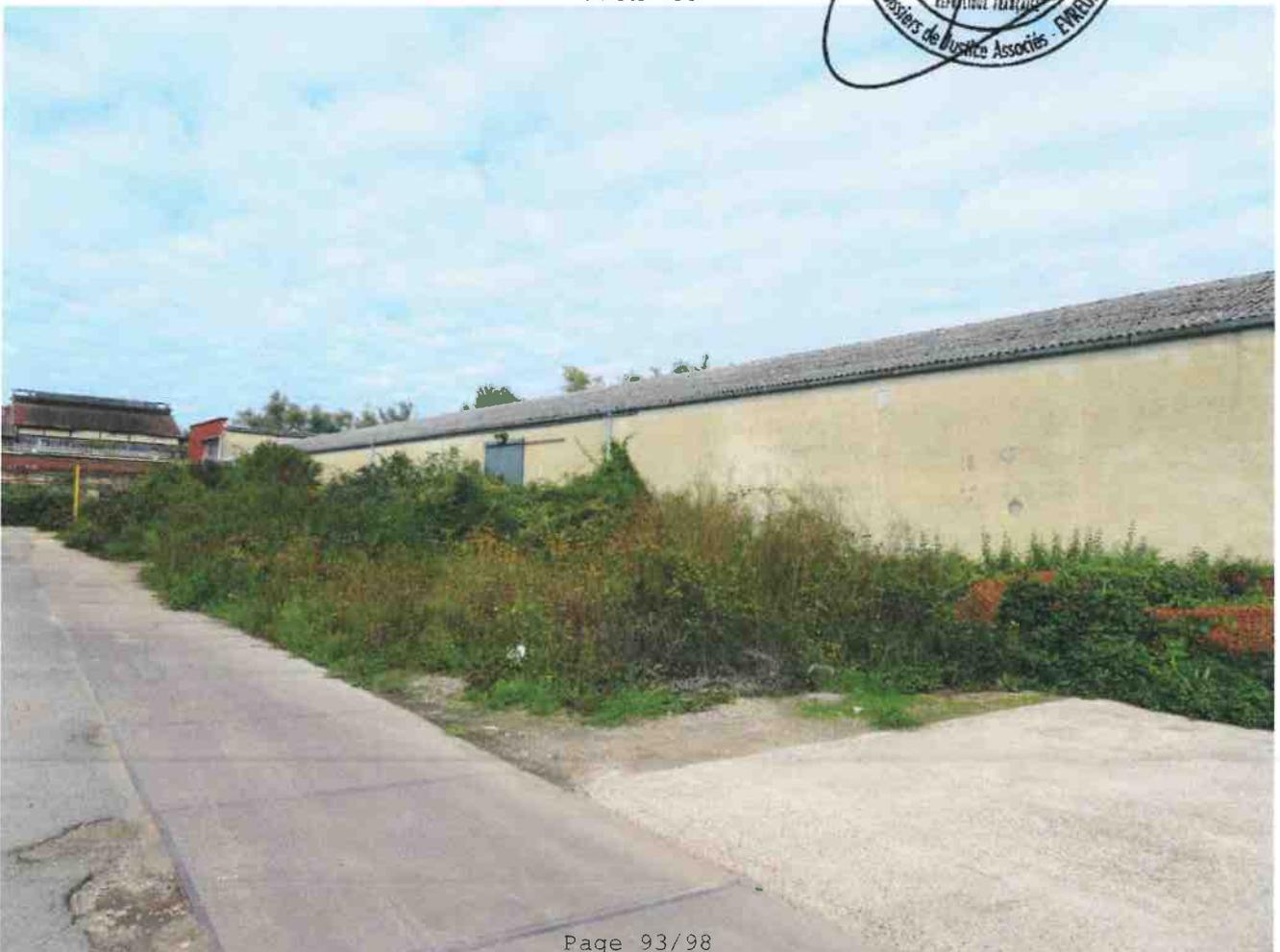


Photo-187



Photo-188



Photo-189



Photo-190



Photo-191



Photo-192



Photo-193



Photo-194



Photo-195



Photo-196

