

SDP AUTO

Siège social : Lieu-dit La Cressonnière - 60400 BUSSY

**DOSSIER D'ENREGISTREMENT
AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**

DESCRIPTION DU PROJET

-

Site/ Projet:

**Lieu-dit « La Cressonnière »
60400 BUSSY**

Avril 2023

version modifiée (Juillet 2023)

SARL SDP AUTO

Siège social et site objet de la demande :

La Cressonnière
60240 Bussy

Interlocuteur :

Monsieur ZEGHADI Abdelaziz
azsdp60@gmail.com

Dossier réalisé en collaboration avec :

Alise Environnement

102, rue du Bois Tison
76160 ST JACQUES-SUR-DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19
www.alise-environnement.fr

S. CADEAU – Chargé d'études Environnement
stephane.cadeau@alise-environnement.fr



SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION ET OBJET DU DOSSIER.....	6
2 - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR	7
3 - LOCALISATION DU SITE	8
1 - ADRESSE.....	8
2 - PLAN DE SITUATION	8
3 - PARCELLAIRE CADASTRALE	9
4 - COORDONNEES GEOGRAPHIQUES	9
4 - RUBRIQUE DE LA NOMENCLATURE DES ICPE.....	10
5 - SITUATION INITIALE (1988)	10
6 - DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APORTEES DEPUIS L'ARRETE PREFECTORAL DE 1988	12
1 - SUPERFICIE ACTUELLE DU SITE ET PERIMETRE	12
2 - USAGE DU SITE AVANT EXTENSION – DEFRICHEMENT NON CONCERNE	15
3 - ACTIVITES PRESENTES SUR L'EXTENSION	16
4 - ENGINES	17
5 - ABSENCE DE NOUVELLE CONSTRUCTION	17
6 - CLOTURE	18
7 - ACCES	18
8 - GARDIENNAGE / SURVEILLANCE.....	19
9 - ANNEE PRESUMEE DE L'EXTENSION	19
7 - EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE SDP AUTO DEPUIS 2008.....	23
8 - SITUATION DE L'INSTALLATION PAR RAPPORT AU PATRIMOINE NATUREL	25
9 - MAITRISE FONCIERE	26

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Carte de situation du site (1/25000)	8
Figure 2 : Copie (sans échelle) du plan d'ensemble associé à l'arrêté d'autorisation du 17 mai 1988	11
Figure 3 : Le site sur fond cadastral (1/1000)	13
Figure 4 : Le site sur vue aérienne (datée d'avril 2018).....	14
Figure 5 : Vue aérienne de 1986 (sans échelle)	15
Figure 6 : Vue aérienne du site en 1992	20
Figure 7 : Vue aérienne du site en 1997	20
Figure 8 : Vue aérienne du site en 2001	21
Figure 9 : Vue aérienne du site en 2010	22
Figure 10 : Carte des milieux potentiellement humides.....	26

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Remarque : Sauf mention contraire, les photographies sont réalisées par ALISE Environnement.

Photo 1 : Grappin en manœuvre sur aire étanche	17
Photo 2 : Pelle mécanique	17
Photo 3 : Clôture au sud du site (2 m de haut).....	18
Photo 4 : Clôture côté Est avec haie dense	18
Photo 5 : Portail d'accès Sud	18
Photo 6 : Voie d'accès à l'entrée Sud	18

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet – situation actuelle	9
Tableau 2 : Surfaces ou volumes des zones dédiées	16
Tableau 3 : Evolution du nombre de VHU pris en charge par SDP AUTO depuis 2008	23

GLOSSAIRE

Sigles employés dans le présent dossier :

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

ICPE : Installation Classée pour la protection de l'Environnement

VHU : Véhicule hors d'usage

1 - INTRODUCTION ET OBJET DU DOSSIER

Les activités relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, de déclaration et d'enregistrement en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

SDP AUTO exploite une activité de casse auto sur Bussy (Oise) au lieu-dit La Cressonnière.

L'activité a été autorisée par l'Arrêté préfectoral du 17 mai 1988 à exploiter une installation de démontage de véhicule hors d'usage.

Un changement de gérant est intervenu en date du 26/04/2019 suite à la vente de la société. Le nouveau gérant n'a pas connaissance de l'évolution de l'entreprise avant cette date.

Le dernier arrêté portant renouvellement d'agrément date du 20 mars 2020.

La quantité maximale admise est de 500 VHU/an.

Au cours des dernières années, l'activité s'est étendue vers le sud.

Le présent dossier est déposé en vue de régulariser la situation administrative par l'enregistrement de la rubrique 2712-1 des installations classées.

2 - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Demandeur	SARL SDP AUTO
Forme juridique	SARL
Téléphone	03 44 44 11 04
Adresse du Siège social	Lieu-dit La Cressonnière 60400 BUSSY
N° SIRET (siège)	492 049 663 00015
N° de registre du commerce	492 049 663 - R.C.S. COMPIEGNE
Code APE	4520A
Adresse du site d'exploitation	Lieu-dit « La Cressonnière » 60400 BUSSY
Téléphone (site d'exploitation)	03 44 44 11 04
Signataire de la demande	Monsieur Abdelaziz ZEGHADI
Qualité	Gérant
Nationalité	Française
Téléphone fixe (ou port.)	07 68 29 27 50
Adresse électronique :	azsdp60@gmail.com

3 - LOCALISATION DU SITE

1 - ADRESSE

Le site a pour adresse :

« La Cressonnière »
60400 BUSSY

2 - PLAN DE SITUATION

Le projet est localisé sur la carte suivante (Figure 1).

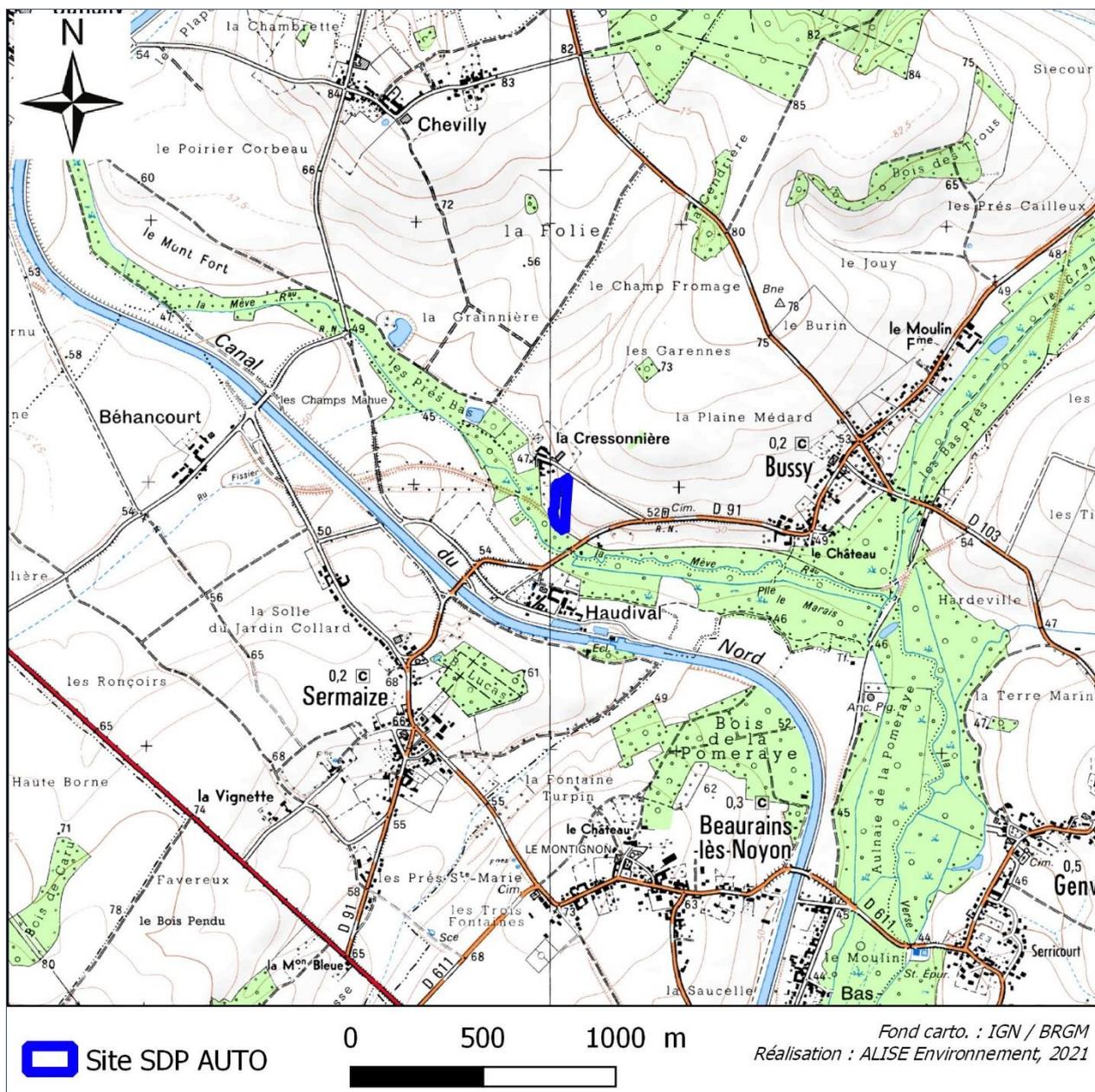


Figure 1 : Carte de situation du site (1/25000)

3 - PARCELLAIRE CADASTRALE

Les parcelles cadastrales concernées par le site SDP AUTO sont listées dans le tableau suivant :

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet – situation actuelle

Section	N°	Contenance cadastrale (m ²)	Surface (m ²) exploitée par SDP AUTO	Commentaire
AH	132	4 643	3 733 *	Parcelle déclarée en 1988 sur 4540 m ² . ☞ cf. Figure 2 page 8
AH	133	9 707	4 437 *	Extension
AH	129	720	230 *	
TOTAL			8 400 **	

* Superficie estimée sur SIG (système d'information géographique)

** Superficie estimée par un Géomètre expert : document joint en PIÈCES ANNEXES COMPLÉMENTAIRES.

Evolution de l'emprise de SDP AUTO :

- 1/ Diminution de 807 m² (côté ouest sur la parcelle 132)
- 2/ Extension vers le sud (parcelles 129 et 133) estimée à 4 667 m².

4 - COORDONNÉES GEOGRAPHIQUES

Système de référence géographique : degré sexagésimaux)

- Latitude : 49° 37' 27" N
- Longitude : 2° 58' 3" E

Système de référence géographique : LAMBERT 93

- X : 697 645 m
- Y : 6 947 245 m

4 - RUBRIQUE DE LA NOMENCLATURE DES ICPE

Selon les informations mises à disposition dans la Base des installations classées (georisques.gouv.fr), le site est actuellement soumis à :

Régime : Enregistrement
Statut SEVESO : Non Seveso

L'extension et les modifications restent inchangées par rapport à la situation actuelle : il n'y a pas de dépassement de seuil de la rubrique concernée.

Au titre de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, l'activité est répertoriée sous le numéro indiqué dans le tableau suivant :

Numéro de rubrique	Désignation de l'activité	Critère de classement	Caractéristiques et classement de l'installation
2712 - 1	Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.	1. Dans le cas de véhicules terrestres hors d'usage, la surface de l'installation étant supérieure ou égale à 100 m ² .	→ Activité soumise à Enregistrement

5 - SITUATION INITIALE (1988)

L'activité a été autorisée par l'Arrêté préfectoral du 17 mai 1988 à exploiter une installation de démontage de véhicule hors d'usage sur une superficie de 4540 m².

Le plan d'ensemble associé à l'arrêté est reproduit page suivante.

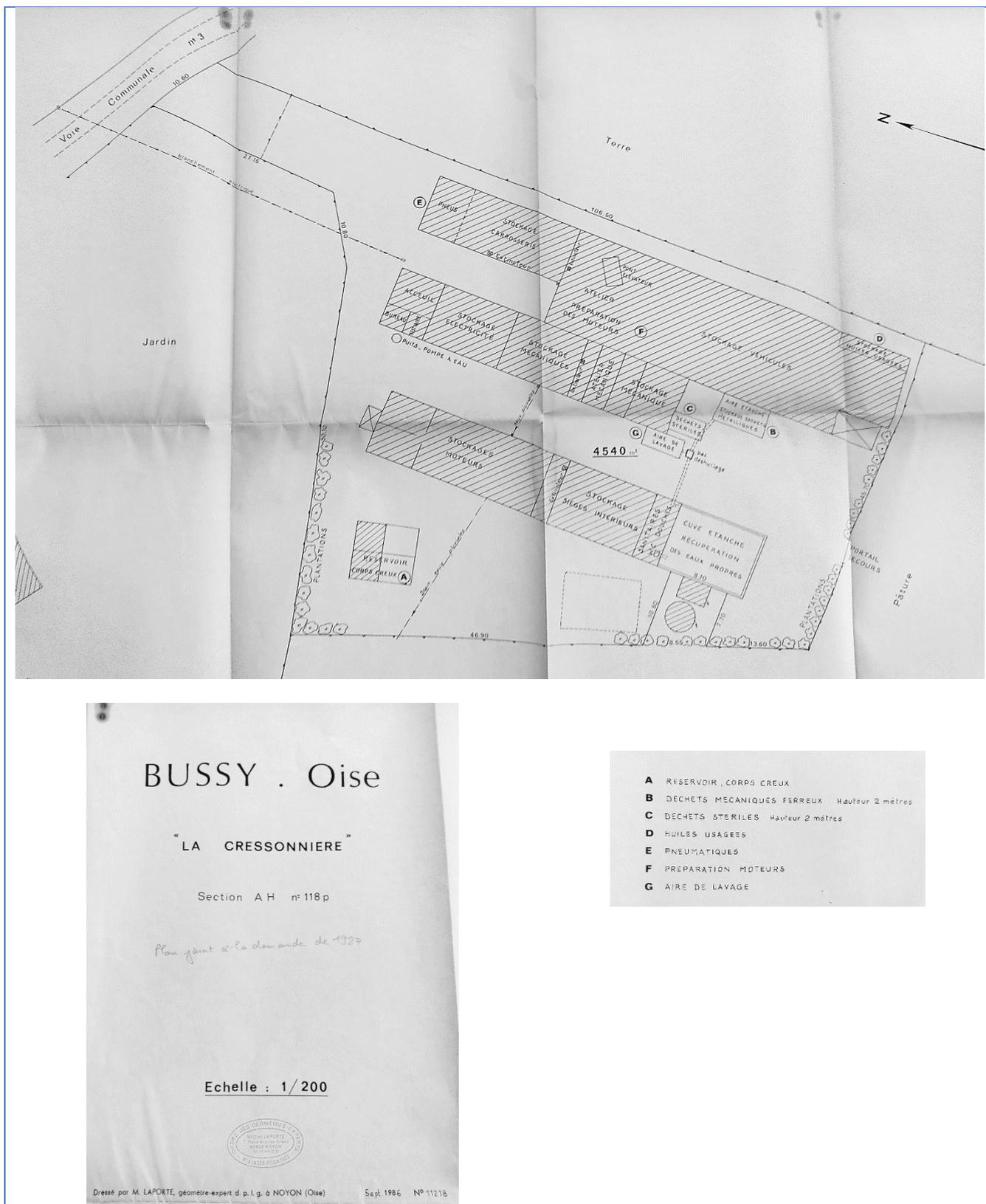


Figure 2 : Copie (sans échelle) du plan d'ensemble associé à l'arrêté d'autorisation du 17 mai 1988 (échelle d'origine : 1/200)

Le périmètre initial de l'installation est reporté sur le cadastre actuel (Figure 3).

6 - DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APPORTEES DEPUIS L'ARRETE PREFECTORAL DE 1988

1 - SUPERFICIE ACTUELLE DU SITE ET PERIMETRE

SDP AUTO exploite actuellement partiellement les parcelles AH 132, 133 et AH 129 sur une superficie totale de 8400 m² selon le plan de géomètre.

☞ *Le plan de géomètre est fourni dans un document séparé « PIECES ANNEXES COMPLEMENTAIRES ».*

Le périmètre actuel de l'installation est reporté sur le cadastre (Figure 3) et une vue aérienne (Figure 4) datée d'avril 2018.

Le périmètre de l'installation a évolué par rapport à la situation déclarée en 1988 de 2 manières :

- Abandon d'une partie du périmètre initial,
- Extension au sud.

Remarque : La représentation des bâtiments dans le cadastre est déformée par rapport à la réalité du terrain : dans le présent dossier les limites du site sont dressées à partir du plan de géomètre.

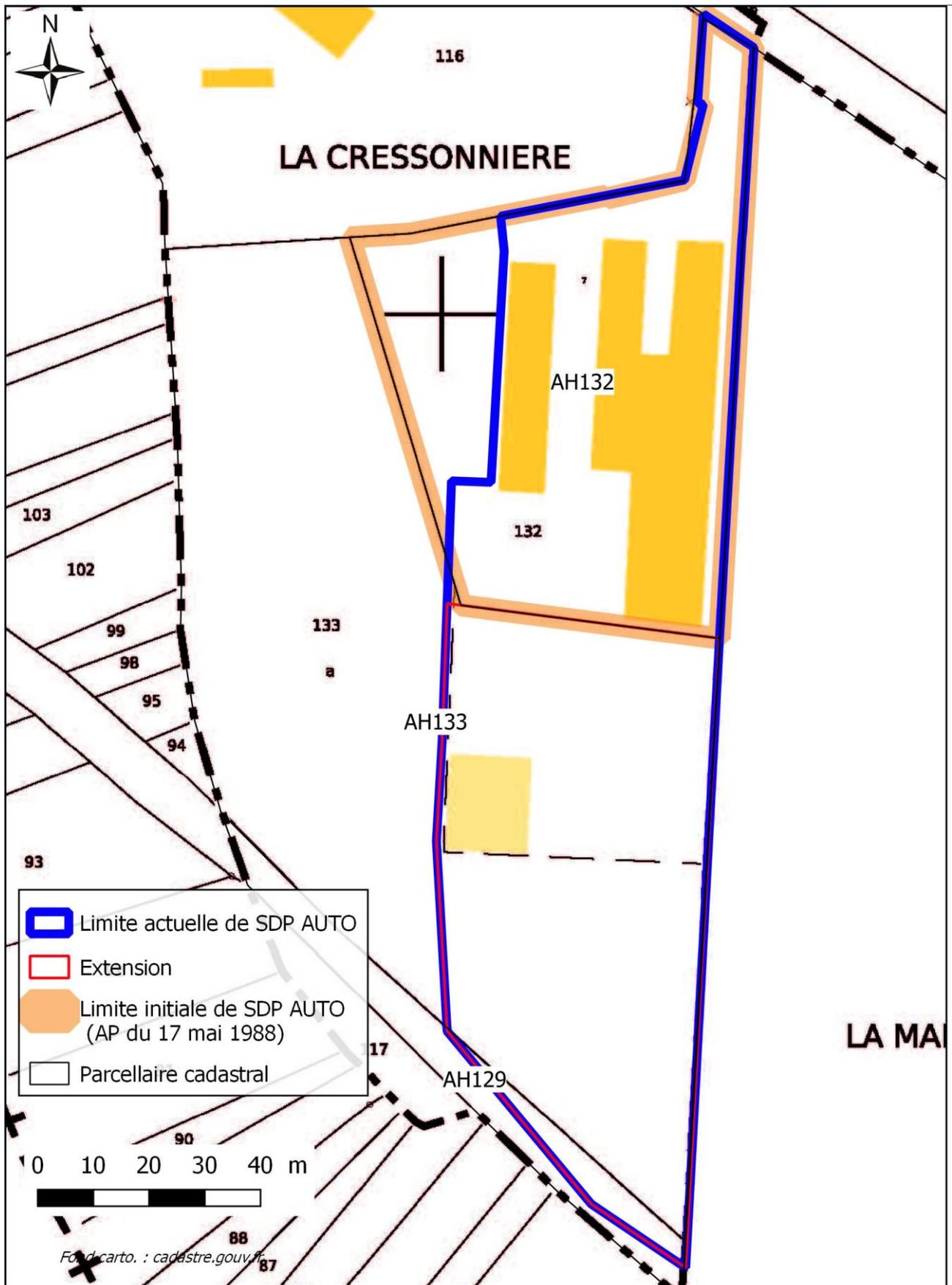


Figure 3 : Le site sur fond cadastral (1/1000)



Figure 4 : Le site sur vue aérienne (datée d'avril 2018)

2 - USAGE DU SITE AVANT EXTENSION – DEFRIQUEMENT NON CONCERNE

Avant extension, le site était une prairie. Le hangar actuel y était existant.

L'extension n'était pas un boisement : il n'y a pas lieu de déposer une demande de défrichage.

La vue aérienne datée de 1986 illustre ces propos :

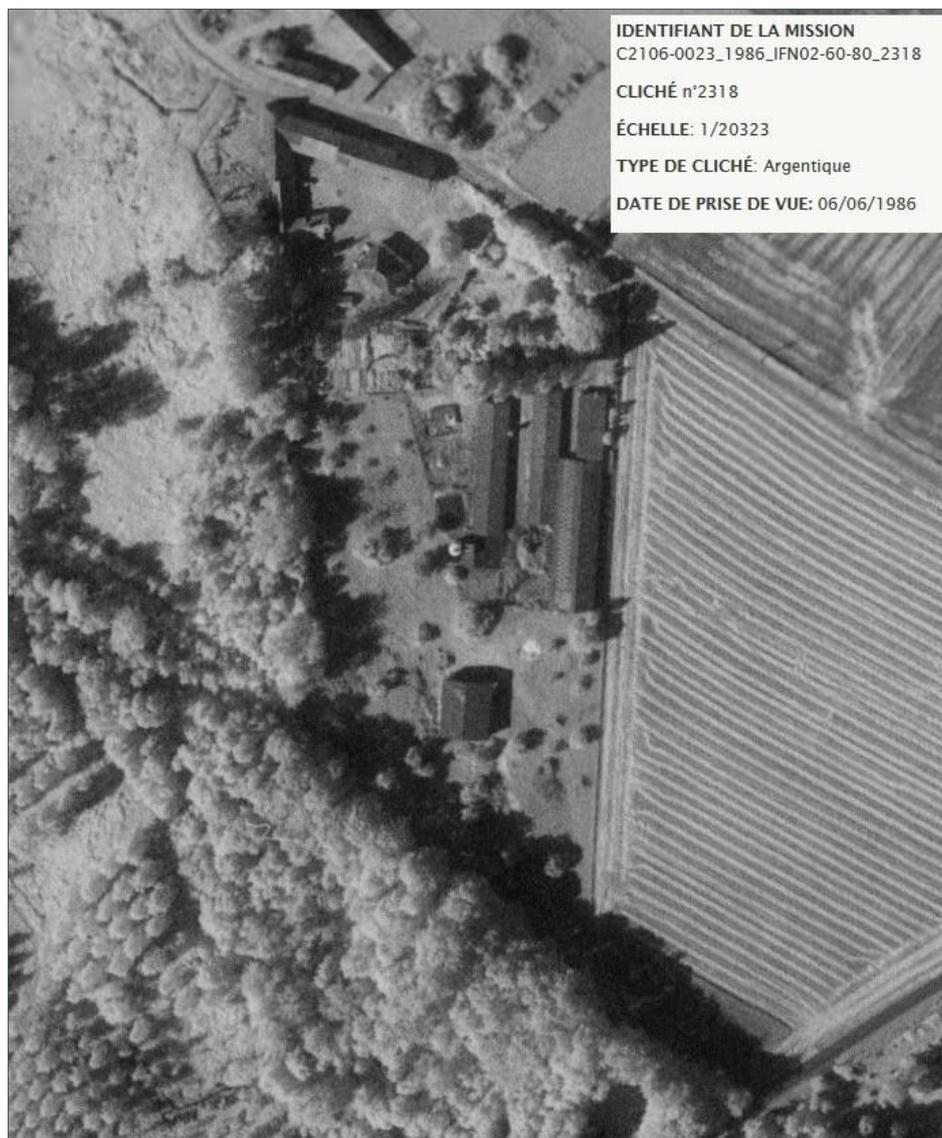


Figure 5 : Vue aérienne de 1986 (sans échelle)

Source : IGN (remonterletemps.ign.fr)

3 - ACTIVITES PRESENTES SUR L'EXTENSION

- ⇒ Nous renvoyons au plan des installations au 1/1000 sur lequel sont figurés les éléments mentionnés dans ce chapitre (fourni dans un document séparé : « PIECES ANNEXES COMPLEMENTAIRES »).

Les activités présentes et la répartition des aires dédiées sur l'extension sont les suivantes :

- Zone dépôt des VHU dépollués
Sol = Tout-venant recouvert de gravillons.
NB : les VHU dépollués seront posés sur jantes.
- Zone dédiée à l'entreposage de pneus
- Zone dédiée à l'« écrasement »
Zone de manœuvre du Grappin, du Charriot élévateur et de la Pelle mécanique.
L'écrasement s'effectue à la pelle mécanique.
Sol = aire imperméable (béton) avec collecte des effluents vers un débourbeur-déshuileur.
NB : SDP AUTO ne procède pas au pressage ni au cisailage de VHU.
- Zone de collecte des eaux issues de la zone bétonnée.

La surface de chaque zone en fonction de leur usage, pour l'ensemble du site SDP AUTO sont détaillées dans ce tableau :

Tableau 2 : Surfaces ou volumes des zones dédiées

Type de zone	Surface / Quantité	Commentaire
VHU dépollués	1950 m ²	Nombre maximal de VHU dépollués pouvant être stockés sur le site : 300. A l'extérieur sur une aire en tout-venant et gravier
VHU non dépollués	715 m ²	Nombre maximal de VHU non dépollués pouvant être stockés sur le site : 100. Une partie à l'extérieur sur aire bétonnée reliée à un débourbeur-déshuileur (540 m ²) ; Autre partie sous abri dans l'atelier (175 m ²)
Zone « écrasement »)	160 m ²	Sur aire bétonnée, reliée au débourbeur-déshuileur
Entreposage de pneus	50 m ³ (20 m ²)	Stockage dans un conteneur dédié, sur plateforme bétonnée. La hauteur de stockage ne dépasse pas 3 mètres. Distance par rapport aux limites du site : 4 m
Bâtiments (Ateliers/ bureau/sanitaires / hangar...)	2 200 m ²	
Voirie	2 800 m ²	
Zones débourbeur + bassin de rétention	750 m ²	
<i>Déduction surfaces communes</i>	<i>- 195 m²</i>	<i>Entreposage de pneus (20 m²) sous le Hangar et 175 m² de VHU non dépollués dans l'atelier</i>
TOTAL	8 400 m ²	

4 - ENGINS

Les engins évoluent dans la zone d'extension sont les suivants :

- Grappin,
- Pelle mécanique
- Charriot élévateur.

Se rajoute les véhicules de prestataires extérieurs, circulant sur la piste interne dédiée :

- Camions bennes,
- Camions porte voiture.



Photo 1 : Grappin en manœuvre sur aire étanche



Photo 2 : Pelle mécanique

5 - ABSENCE DE NOUVELLE CONSTRUCTION

L'extension n'a pas fait l'objet de nouvelle construction et aucun projet n'est prévu.

Remarque : le bâtiment présent dans l'extension est un hangar existant avant 1988 (cf. § 4 - Usage du site avant extension, page 15).

6 - CLOTURE

L'ensemble du site, y compris l'extension, est ceint d'une clôture haute de 2 m (hauteur prescrite dans l'arrêté d'autorisation du 17 mai 1988).

Une clôture en tôle est actuellement mise en place sur certaines parties du site.



Photo 3 : Clôture au sud du site (2 m de haut)



Photo 4 : Clôture côté Est avec haie dense

7 - ACCES

L'accès du public s'effectue par le portail nord (partie existante).

Une 2^{ème} entrée (portail plein) a été créée au sud, accédant directement à l'extension.

Cette entrée est interdite au public et réservée :

- à la société et sociétés partenaires (camions bennes, camions porte voiture),
- accès pompiers.



Photo 5 : Portail d'accès Sud



Photo 6 : Voie d'accès à l'entrée Sud

8 - GARDIENNAGE / SURVEILLANCE

Depuis 1988, les moyens de surveillance du site ont évolué avec la mise en place des moyens suivants :

- Vidéosurveillance du site par 6 caméras,
- Présence des chiens aux heures de fermeture.

9 - ANNEE PRESUMEE DE L'EXTENSION

Les photographies aériennes historiques permettent de remonter le temps et de visualiser la période à laquelle remonte l'extension du site.

Les observations sont les suivantes :

- En 1992, la vue aérienne ne montre pas de VHU sur ce qui est actuellement l'extension (Figure 6).
- En 1997 et 2011, des VHU sont observés sur la moitié environ de l'extension (Figure 7 et Figure 8). Entre 1992 et 1997 il n'y a pas de vue aérienne disponible.
- En 2010, l'extension est entièrement occupée par des VHU (Figure 9).

Les VHU ont commencé à être stockés en dehors des limites autorisées au moins à partir de 1997.

Pour rappel : le changement de gérance est intervenu en date du 26/04/2019. Le nouveau gérant n'a pas connaissance de l'évolution de l'entreprise avant cette date.



Figure 6 : Vue aérienne du site en 1992

Source : IGN – rubrique « Remonter le temps » (<https://remonterletemps.ign.fr>)



Figure 7 : Vue aérienne du site en 1997

Source : IGN – rubrique « Remonter le temps » (<https://remonterletemps.ign.fr>)



Figure 8 : Vue aérienne du site en 2001

Source : IGN – rubrique « Remonter le temps » (<https://remonterletemps.ign.fr>)



Figure 9 : Vue aérienne du site en 2010

Source : IGN – rubrique « Remonter le temps » (<https://remonterletemps.ign.fr>)

7 - EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE SDP AUTO DEPUIS 2008

SDP AUTO présente l'évolution de son activité à travers le nombre de VHU pris en charge annuellement.

Il convient de préciser au préalable que l'activité est autorisée depuis 1988 et un changement de gérant est intervenu en date du 26/04/2019 suite à la vente de la société. Le nouveau gérant n'est pas en mesure de fournir les renseignements avant 2008 et ne peut donc démontrer l'évolution de son activité que depuis 2008. L'ancien propriétaire à qui SDP AUTO avait racheté la société était gérant de SDP AUTO seulement depuis le 11 septembre 2006 (il n'y a d'ailleurs pas eu de déclaration en 2006 et 2007).

Le tableau suivant reprend les données transmises à l'ADEME¹ : et fournies annuellement au Système déclaratif des filières REP (SYDEREP) :

Tableau 3 : Evolution du nombre de VHU pris en charge par SDP AUTO depuis 2008

ANNEE	NOMBRE TOTAL DE VHU PRIS EN CHARGE	STOCK PRESENT SUR SITE EN DEBUT D'ANNEE		STOCK PRESENT SUR SITE EN FIN D'ANNEE	
		CARCASSES PLATIN	VHU NON DEPOLLUES ET STOCKS INTERMEDIAIRES	CARCASSES PLATIN	VHU NON DEPOLLUES ET STOCKS INTERMEDIAIRES
2006 et 2007 pas de déclaration ADEME					
2008	170	0	0	170	0
2009	620	100	100	250	250
2010	830	100	100	350	350
2011	637	200	150	200	150
2012	250	60	20	80	40
DECLARATION EN LIGNE SUR SYDEREP - DEMANDE D'INSCRIPTION AU SITE					
2013	211	184	10	150	13
2014	219	150	13	77	28
2015	218	77	28	120	40
2016	208	120	40	76	26
2017	260	76	26	35	9
2018	291	35	9	10	3
2019*	390	50	9	147	25
2020	743	147	25	144	36

* En 2019 – commentaire notée dans le document SYDDEREP : « Le stock de début d'année est différent du stock de fin d'année de l'ancien exploitant qui n'avait pas fait une bonne déclaration. »

Le tableau est complété par les données suivantes plus récentes :

- Année 2021 : Le nombre de VHU pris en charge est de 756,
- Année 2022 : Le nombre de VHU pris en charge est de 311,
- Début 2023 (du 01/01/2023 au 31/05/2023) : 262 VHU pris en charge.

¹ ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Entre 2008 et 2018 la moyenne annuelle est de 356 VHU pris en charge. En 2020 puis 2021, SDP AUTO a pris en charge respectivement 743 VHU puis 756, soit un volume d'activité globalement multiplié par 2.

Depuis 2022, le nombre de VHU pris en charge respecte l'agrément du 20 mars 2020 qui fixe la quantité maximale admise à 500 VHU/an.

SDP AUTO s'engage à respecter dorénavant le dernier arrêté portant renouvellement de son agrément daté du 20 mars 2020 et fixant la quantité maximale à 500 VHU/an.

8 - SITUATION DE L'INSTALLATION PAR RAPPORT AU PATRIMOINE NATUREL

A l'heure actuelle, le terrain concerné par la présente demande est situé dans aucun des sites suivants² :

- ✓ Site Natura 2000,
 - Le site Natura 2000 le plus proche est distant de près de 7 km (Moyenne Vallée de l'Oise).
- ✓ Parc national,
- ✓ Parc naturelle régional,
- ✓ Réserve naturelle (nationale et régionale),
- ✓ Parc naturel Marin.

De même, le site n'est pas concerné par les autres statuts de protection suivants² :

- ✓ Arrêté de Protection de Biotope,
- ✓ Réserve Biologique Domaniale,
- ✓ Espace Naturel Sensible³,
- ✓ Site classé,
- ✓ Site inscrit.

Le terrain concerné n'est pas non plus situé dans une Zone Naturelle d'intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ni une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)².

Au regard des enjeux induits par la protection des zones humides, le site est localisé en dehors des zones potentiellement humides (cf. Figure 10 page suivante).

² Source consultée : carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr

³ Source : Département Oise

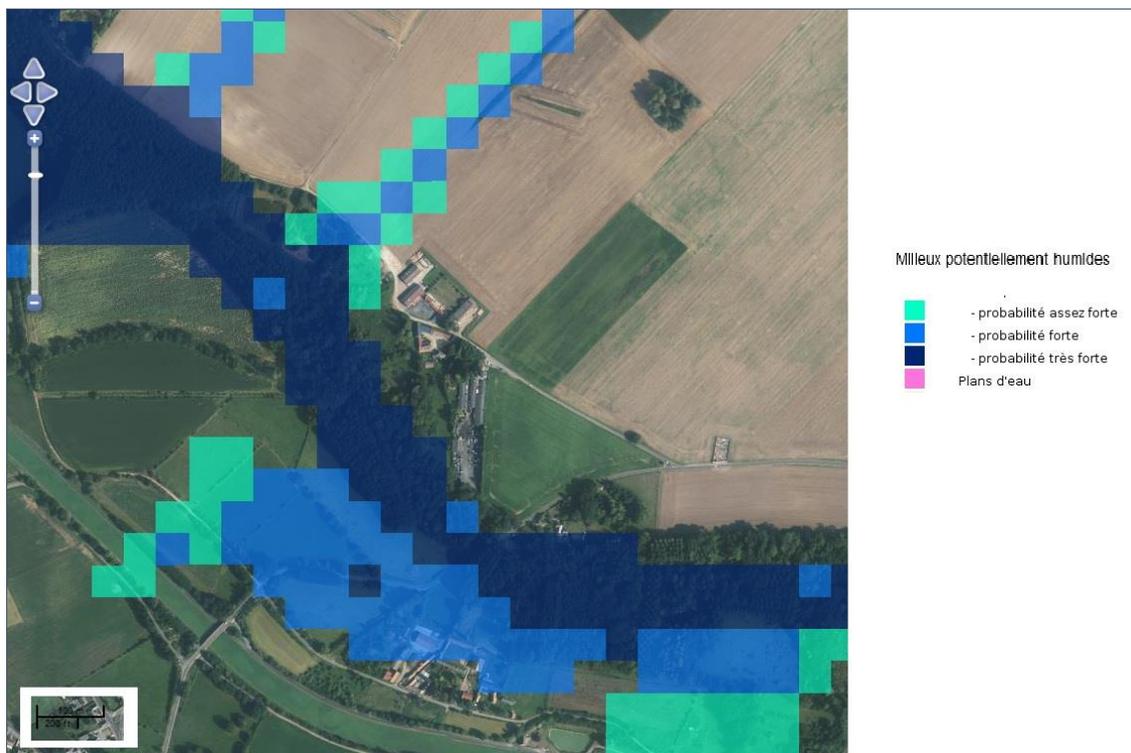


Figure 10 : Carte des milieux potentiellement humides

Source : Les milieux potentiellement humides de France modélisés - INRA d'Orléans et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes

9 - EFFECTIFS

SDP AUTO bénéficie d'un personnel expérimentés de plus de 10 ans dans le domaine du VHU.

Les effectifs sont les suivants :

- 1 magasinier,
- 1 chauffeur livreur ,
- 3 mécaniciens-démonteurs.

10 - MAITRISE FONCIERE

SDP AUTO est locataire : Un bail commercial a été contracté en 2019 avec les propriétaires.

Acte N° 42438

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE TROIS AOÛT,

Maître Valérie CLARE soussignée, notaire associée de la Société Civile Professionnelle dénommée "La Société Civile Professionnelle "Frédéric LESTRADE et Valérie CLARE, Notaires associés"" titulaire d'un Office Notarial à GUISCARD (60640), 161, rue Général Leclerc,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bailleur

Madame Josette, Catherine Camille Antoinette **MARECHAL**, retraitée, demeurant à SERMAIZE (60400), 5, rue de Noyon,

Née à TRACY LE MONT (60170), le 2 mai 1929.

Veuve de Monsieur Jean, Gustave Ursmar Xavier **CODRON**, et non remariée.

Non soumise à un partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

En qualité d'usufruitière

Monsieur Marc, Daniel, Joseph **CODRON**, informaticien, demeurant à BUSSY (60400), 401, rue du Buisson du Guet,

Né à NOYON (60400), le 16 mars 1965.

Epoux de Madame Adeline, Catherine, Eliane **SALEMBIEN**,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Valérie CLARE Notaire à GUISCARD (60640), le 13 février 2016, préalablement à son union célébrée à la mairie de BUSSY (60400), le 12 mars 2016.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

En qualité de nu-proprétaire.

Agissant solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte, ce qu'ils acceptent expressément.

Ci-après dénommés le « BAILLEUR ».

Preneur

La société dénommée **SDP AUTO**, Société à responsabilité limitée au capital de 8000,00 EUROS, ayant son siège social à BUSSY (60400), , La Cressonnière, identifiée au SIREN sous le numéro 492049663 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Josette **MARECHAL** est ici présente.

- Monsieur Marc **CODRON** est ici présent.

- La société **SDP AUTO** est ici représentée par Monsieur Abdelaziz ZEGHADI, Gérant de ladite société.

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail commercial faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

I/ Suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire associé à GUISCARD, le 13 juillet 1999, Monsieur Jean CODRON et Madame CODRON, usufruitiers, et Monsieur Marc CODRON, nu-proprétaire, ont donné à bail à loyer à titre commercial à Monsieur Olivier Marcel Jules ROBERT, et Madame Sylvie Christine Martine BIBRON, son épouse, demeurant ensemble à PERNANT (Aisne) 1 rue de la Petite Couture, l'immeuble ci-après désigné.

Pour une durée de 9 années à compter du 1er juillet 1999 pour se terminer le 30 juin 2008, avec faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale réservée au preneur et au bailleur par application et suivant les conditions des 2^e et 3^e alinéas de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

Moyennant un loyer annuel de 20123,27 € payable mensuellement et d'avance le 1er de chaque mois, révisable à l'expiration de chaque période triennale conformément à la réglementation en vigueur.

Audit acte, il a été stipulé :

- que le locataire rembourserait au bailleur tous les six mois après le relevé du compteur entre les parties, le coût de sa consommation d'eau.

- que le locataire rembourserait au bailleur le montant de la taxe foncière des biens loués dès la parution du rôle.

II/ Suivant acte sous seings privés en date du 21 septembre 2006, Monsieur et Madame ROBERT sus nommés ont cédé à la société SARL SDP AUTO sus dénommée, le fonds de commerce de casse automobile, vente de pièces détachées d'occasion, voitures d'occasion, exportation, importation, garage, réparation auto, pour lequel ils étaient inscrits au RCS COMPIEGNE n° 423 971 431, et le droit au bail des lieux dans lesquels il est exploité, à compter du 15 septembre 2006.

Audit acte, le bailleur est intervenu pour donner son agrément à la cession de droit au bail.

III/ Suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire associé à GUISCARD, le 21 septembre 2006, Monsieur et Madame ROBERT ont réitéré la cession sans aucune garantie autre que celle du bail précité, à la SARL SDP AUTO, sus dénommée, à compter du 15 septembre 2006.

Audit acte, Monsieur et Madame CODRON, et Monsieur Marc CODRON, sus nommés, sont intervenus pour donner leur agrément à la cession de droit au bail.

Audit acte, ils ont également convenu avec la SARL SDP AUTO, un loyer mensuel de 1832,73 € IIT à compter du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'expiration du bail.

Un dépôt de garantie a été versé par le locataire au bailleur de 1832,73 €, mais non encaissé par le bailleur.

IV – Par acte reçu par Maître Pierre ROUSSEL, Notaire à GUISCARD, le 03 novembre 2009, Monsieur et Madame CODRON, et Monsieur Marc CODRON ont donné à bail à titre de renouvellement au locataire qui a accepté les biens ci-après désignés.

Aux termes dudit acte, il a été stipulé le versement d'un dépôt de garantie :

« 4° - Dépôt de garantie »

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS SOIXANTE TROIS (1988,63 €) à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, dans le délai d'un mois de la date d'effet du congé, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts. »

Il est ici précisé que Monsieur Jean CODRON est décédé le 26 mai 2011 et que, par suite, Madame CODRON est à ce jour, seule usufruitière.

Le locataire ayant demandé à l'amiable le renouvellement du bail sus-énoncé, le bailleur a accepté.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions du bail et sur le montant du loyer, il est procédé au renouvellement du bail ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes le BAILLEUR, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Sur la commune de BUSSY (60400), LA CRESSONNIERE,

Un ensemble de cinq bâtiments à usage commercial.

Petit parking à l'entrée.

L'ensemble est clôturé par un grillage et des poteaux en ciment avec deux portes d'accès.

Ledit ensemble exploité sur partie des parcelles cadastrées section AH numéro 132 et 133, figurant sur la partie hachurée en rouge sur le plan cadastral demeuré ci-annexé.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le locataire aura le droit de passer avec tous véhicules, à tout moment, sur le chemin tracé sur le plan en vert, pour accéder aux locaux loués hachurés en rouge, et devra laisser libre ce chemin afin que le bailleur, puisse accéder à la pâture tracée en jaune.

Le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour en être déjà l'occupant.

CONDITIONS SPECIALES

Le bailleur procédera, si besoin est, à la remise en état du chemin d'accès et à son entretien pendant la durée du bail sur une longueur de 175 m et d'une superficie de 525 m². Ce