CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A EPINAY-SUR-SEINE (93800 – Seine-Saint-Denis) 51 boulevard Foch, deux locaux à usage commercial aux 1er sous-sol et rez-de-chaussée du bâtiment C.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société dénommée **INTERFIMMO**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 93 832 000 €, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, identifiée au SIREN sous le numéro 702 010 513 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est Maison des Professions Libérales, 46 boulevard de la Tour-Maubourg – 75007 PARIS, représentée par son Président du Directoire domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 13 Mail Centre-Ville – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis).

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

1e rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY-SUR-SEINE, le 24 juin 2019, contenant vente par la SCI REUNION 1 + 2 à la SCI GALLON et prêt par le CREDIT LYONNAIS au profit de cette dernière pour un montant en principal de 193 804 € avec affectation hypothécaire des biens ci-après désignés.

Garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 3 juillet 2019 sages 9304P02 volume 2019 V numéro 3091.

- Du paiement effectué par la Société INTERFIMO au profit du CREDIT LYONNAIS en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 17 mars 2022 et dénoncée avec le commandement ci-après visé.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Thierry PLOUCHART, Aurore SIA et Cécile GAUTRON, Commissaires de Justice Associés à LOUVRES, en date du 20 mars 2023, fait signifier commandement à :

- La Société dénommée **SCI GALLON**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 845 026 863 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, dont le siège social est 18 avenue Louise – 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY (Seine-Saint-Denis).

Observation étant ici faite que ladite société étant actuellement sans établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés un procès-verbal de recherches infructueuses a été notifié dans les termes de l'article 659 du C.P.C.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT DEUX EUROS (189 202 €) sauf mémoire**, conformément au décompte ci-après et provisoirement arrêté au 11 janvier 2023, le taux des intérêts moratoires courant à compter du 12 janvier 2023 étant de 4,46%.

Je sûr

Interfimo
PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBERALES

INTERFIMO
DIRECTION DU RECOUVREMENT
46 bd de la Tour Maubourg
75007 PARIS
Mail: recouvrement@interfimo.fr

Thierry PLOUCHART
Aurélie SIMON
Mélanie GOUYET
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95350 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Dossier n°: 488406/GALLON (S.C.I.)

Décompte :prêt LCL de 193.804,00€/ 201707034301

DECOMPTE DETAILLE DES SOMMES DUES AU 12/01/2023

	Date	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Frais dossier	07/02/2020	350,00			350,00
Echéance impayée	07/02/2020	1.244,77	1.244,77		
REPORT	06/05/2020	1.594,77	1.244,77	0,00	350,00
Intérêts 4,46% sur 1.244,77 du 07/02/2020 au 06/05/2020 soit 90 jours	06/05/2020	0,00		13,69	
Echéance impayée	07/05/2020	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/05/2020	2.853,23	2.489,54	13,69	350,00
Intérêts 4,46% sur 2.489,54 du 07/05/2020 au 06/09/2020 soit 123 jours	06/09/2020	0,00		37,42	
Echéance impayée	07/09/2020	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/09/2020	4.135,42	3.734,31	51,11	350,00
Intérêts 4,46% sur 3.734,31 du 07/09/2020 au 06/12/2020 soit 91 jours	06/12/2020	0,00		41,52	
Echéance impayée	07/12/2020	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/12/2020	5.421,71	4.979,08	92,63	350,00
Intérêts 4,46% sur 4.979,08 du 07/12/2020 au 06/04/2021 soit 121 jours	06/04/2021	0,00		73,62	
Echéance impayée	07/04/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/04/2021	6.740,10	6.223,85	166,25	350,00
Intérêts 4,46% sur 6.223,85 du 07/04/2021 au 06/05/2021 soit 30 jours	06/05/2021	0,00		22,82	
Echéance impayée	07/05/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/05/2021	8.007,69	7.468,62	189,07	350,00
Intérêts 4,46% sur 7.468,62 du 07/05/2021 au 06/06/2021 soit 31 jours	06/06/2021	0,00		28,29	
Echéance impayée	07/06/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/06/2021	9.280,75	8.713,39	217,36	350,00
Intérêts 4,46% sur 8.713,39 du 07/06/2021 au 06/07/2021 soit 30 jours	06/07/2021	0,00		31,94	
Echéance impayée	07/07/2021	1.244,77	1.244,77		

3e réq

Interfimo

	Date	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
REPORT	07/07/2021	10.557,46	9.958,16	249,30	350,00
Intérêts 4,46% sur 9.958,16 du 07/07/2021 au 06/08/2021 soit 31 jours	06/08/2021	0,00		37,72	
Echéance impayée	07/08/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/08/2021	11.839,95	11.202,93	287,02	350,00
Intérêts 4,46% sur 11.202,93 du 07/08/2021 au 06/09/2021 soit 31 jours	06/09/2021	0,00		42,44	
Echéance impayée	07/09/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/09/2021	13.127,16	12.447,70	329,46	350,00
Intérêts 4,46% sur 12.447,70 du 07/09/2021 au 06/10/2021 soit 30 jours	06/10/2021	0,00		45,63	
Echéance impayée	07/10/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/10/2021	14.417,56	13.692,47	375,09	350,00
Intérêts 4,46% sur 13.692,47 du 07/10/2021 au 06/11/2021 soit 31 jours	06/11/2021	0,00		51,87	
Echéance impayée	07/11/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/11/2021	15.714,20	14.937,24	426,96	350,00
Intérêts 4,46% sur 14.937,24 du 07/11/2021 au 06/12/2021 soit 30 jours	06/12/2021	0,00		54,76	
Echéance impayée	07/12/2021	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/12/2021	17.013,73	16.182,01	481,72	350,00
Intérêts 4,46% sur 16.182,01 du 07/12/2021 au 06/01/2022 soit 31 jours	06/01/2022	0,00		61,30	
Echéance impayée	07/01/2022	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/01/2022	18.319,80	17.426,78	543,02	350,00
Intérêts 4,46% sur 17.426,78 du 07/01/2022 au 06/02/2022 soit 31 jours	06/02/2022	0,00		66,01	
Echéance impayée	07/02/2022	1.244,77	1.244,77		
REPORT	07/02/2022	19.630,58	18.671,55	609,03	350,00
Intérêts 4,46% sur 18.671,55 du 07/02/2022 au 06/03/2022 soit 28 jours	06/03/2022	0,00		63,88	
Echéance impayée	07/03/2022	1.244,77	1.244,77		
CRD	07/03/2022	161.373,46	161.373,46		
REPORT	07/03/2022	182.312,69	181.289,78	672,91	350,00
Intérêts 4,46% sur 181.289,78 du 07/03/2022 au 11/01/2023 soit 311 jours	11/01/2023	0,00		6.889,31	
TOTAL		189.202,00	181.289,78	7.562,22	350,00

Total dû 189.202,00 €, outre intérêts postérieurs au 12/01/2023
Certifié sincère et conforme
Paris, le 12/01/2023

Interfimo
Maison des Professions Libérales
48 bis de la Tour d'Auvergne
75543 PARIS Cedex 07
SIRET N° 772 611 613 00107

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Le Pôle

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 9 mai 2023 sages 9304P01 volume 2023 S numéro 179.

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du
la Société INTERFIMO a donné assignation à la SCI GALLON d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à EPINAY-SUR-SEINE (93800 - Seine-Saint-Denis) 51 et 53 boulevard Foch, cadastré section AK numéro 166 pour une contenance de 1ha 03a 87ca.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Adresse Postale : 51 boulevard Foch

LE LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209) de l'état descriptif de division, savoir :
Un local commercial en façade sur le boulevard Foch, au rez-de-chaussée du bâtiment C, sis à l'Ouest du lot précédent et accolé au passage desservant l'ensemble immobilier.
Ce lot communique avec le lot numéro 331.
Et les 3 320/1 000 000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE ET UN (331) de l'état descriptif de division, savoir :
Un emplacement à usage de local commercial dans le bâtiment C, au premier sous-sol, situé sous le numéro 209, avec lequel il communique et partiellement sous le passage pour piétons.
Et les 3 850/1 000 000èmes des parties communes générales.

5e zôle

Observations étant ici faites :

- Qu'aux termes de l'acte acquisitif en date du 24 juin 2019, ci-après relaté, le vendeur a déclaré ce qui suit :
« - que les biens ne comprennent aucune surface résultant de l'appropriation de parties communes.
- qu'il n'a pas réalisé de travaux ayant nécessité l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires, d'une autorisation de travaux ou l'obtention d'une autorisation administrative et la souscription d'une police d'assurance dommages conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978.
- qu'il n'a créé aucune superficie supplémentaire (mezzanine).
- qu'il n'a subi ou causé aucun trouble ou dommage résultant éventuellement des aménagements réalisés par ses soins ou en contradiction avec le règlement de copropriété.
- qu'il n'a pas porté atteinte à un mur porteur ou à un équipement collectif commun.
- que les travaux d'embellissement n'ont pas été effectués en contradiction avec le règlement de copropriété.
- qu'aucun dégât des eaux n'a été déclaré ou non résolu.
- qu'aucune ouverture vers l'extérieur n'a été modifiée ou déplacée.
- qu'à sa connaissance l'évacuation de la douche/baignoire est bien raccordée sur les eaux usées de la copropriété et l'évacuation des water-closets sur les eaux-vannes de la copropriété.
- que les water-closets ne sont pas des sanibroyeurs ou water-closets chimiques. »

- Qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Anne-Caroline JOLLEC, Commissaire de Justice à SAINT-OUEN, le 26 mai 2023, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que la désignation est la suivante :
Un commerce à usage de magasin de vêtements comprenant :
- Au rez-de-chaussée, un espace vente, un cagibi, des sanitaires et une kitchenette.
- Au sous-sol, un espace vente et un espace de rangement.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

6e Fôle

OBSERVATION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT-DENIS, le 26 février 1965 publié au 2ème bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 10 février 1966 volume 7277 numéro 1.

Modificatif suivant acte reçu par ledit Notaire, le 7 décembre 1966 publié le 23 décembre 1966 volume 7622 numéro 1.

Modificatif suivant acte reçu par ledit Notaire, le 8 décembre 1969 publié le 2 février 1970 volume 9321 numéro 5.

Additif suivant acte reçu par ledit Notaire, le 4 mars 1970 publié le 25 juin 1970 volume 9565 numéro 9.

Modificatif suivant acte reçu par Maître SFEZ, Notaire à PARIS, le 4 février 2016 publié le 18 février 2016 sages 9304P02 volume 2016 P numéro 842.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

7e rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY-SUR-SEINE, le 24 juin 2019.

En la personne de la **SCI GALLON**, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la **SCI GALLON** susdénommée, pour les avoir acquis, de :

- La Société dénommée SCI REUNION 1 + 2, Société Civile Immobilière au capital de 425 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 479 045 940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, dont le siège social est 1 avenue Simon Hayem – 95210 SAINT-GRATIEN (Seine-Saint-Denis).

Selon acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY-SUR-SEINE, le 24 juin 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 3 juillet 2019 sages 9304P02 volume 2019 P numéro 4082.

Moyennant le prix principal de 175 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par LE CREDIT LYONNAIS.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

8e rôle

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

9e rôle

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

10e zôb

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

Me Trôb

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

12e rôle

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

13e rôle

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

14e RÔB

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €)

Fait et rédigé à ROSNY-SOUS-BOIS, le

Par Maître Ingrid FOY, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

15e zôb

AFFAIRE : La Société INTERFIMO C/ La Société SCI GALLON

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt-trois et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Ingrid FOY, Avocat de la Société INTERFIMO, poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Anne-Caroline JOLLEC, Commissaire de Justice à SAINT-OUEN, le 26 mai 2023,

2°/ du dossier technique établi par le CABINET AGENDA SAS, comprenant :

- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- le certificat de superficie.

Et Maître Ingrid FOY, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

SABOURIN & VAYSSOU

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

S. SABOURIN N. VAYSSOU
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIEES

L. GEENEN-MOREAU A.-C. JOLLEC
HUISSIERS DE JUSTICE

Lignes constats :
Tél : 01 49 48 17 43
Fax : 01 40 10 99 33
Port : 06 14 53 33 74

110, avenue Gabriel Péri
93400 SAINT OUEN

constats.sabourin@orange.fr
www.huissiers93-paris.fr

SCP SABOURIN
& VAYSSOU
titulaire d'un Office
d'Huissier de Justice
110 Avenue Gabriel Péri
93582 SAINT OUEN
01 49 48 17 43

N° Acte : MD03695_9 99ds
Référence :

Dossier : MD03695

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION (TGLD)

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-SIX MAI

A LA REQUETE DE :

EXPEDITION

La société INTERFIMO, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 92.832.000 €, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46, bld de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maitre Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 13, mail Centre Ville 93110 ROSNY SOUS BOIS,

Et en outre au Cabinet de Maître Denis-Clotaire LAURENT, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'Association d'avocats TARDIEU - GALTIER - LAURENT - DARMON & ASSOCIES, demeurant 21, rue d'Artois, 75008 PARIS

Coût	
EmolumentArt.R444-3	219.16
SCT Art.A 444-48	7.67
Serrurier	216.00
Témoins	60.00
T.V.A. 20.00 %	45.37
Total T.T.C. Euros	548.20

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire associé à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019, contenant VENTE par la SCI REUNION 1 + 2 à la SCI GALLON et PRET par LE CREDIT LYONNAIS au profit de cette dernière pour un montant en principal de 193.804 € et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés ; le paiement effectué par la société INTERFIMO au profit du CREDIT

LYONNAIS en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 17 mars 2022

D'une ordonnance délivrée le 04/04/2023 par le Juge de l'Exécution attaché au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY sur requête du 29/03/2023, requête et ordonnance jointes en copie au présent procès-verbal,

Et des dispositions des articles L.322-2 et R.322-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Sur quoi,

Je soussignée, Maître Anne-Caroline JOLLEC, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle SABOURIN & ASSOCIES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à SAINT-OUEN (Seine Saint Denis), 110, avenue Gabriel Péri

CERTIFIE m'être rendue ce jour :

VENDREDI VINGT-SIX MAI DEUX MILLE VINGT-TROIS
A QUINZE HEURES ET TRENTE MINUTES
(26/05/2023 à 15h30)
Au 51/53, bld Foch
93800 EPINAY SUR SEINE

Accompagnée de : Cabinet AGENDA, Le Pégase 2, Boulevard de la Libération 93200 SAINT DENIS, chargé de procéder aux métrés et d'établir les diagnostics techniques prévus par la loi.

Sur place, j'ai rencontré les employés de S.A.S. RATNA TEXTILES, locataire de la société débitrice, ainsi déclarés qui m'ont transmis leur responsable par téléphone. Elle m'a alors indiqué être Madame GUNASEGARAM Santia, sœur de la Présidente de la S.A.S. RATNA TEXTILES, locataire des locaux saisis suite à la cession par voie judiciaire du fonds de commerce et

qu'elle pourrait m'en justifier ultérieurement. Après lui avoir décliné mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission, elle m'a autorisée à pénétrer dans les lieux afin de procéder aux constatations requises.

J'AI ALORS PROCEDE A LA DESCRIPTION AINSI QU'IL SUIT :

1 – BIENS IMMOBILIERS SAISIS :

Telle qu'elle ressort de l'acte de Maître Eric BELLOCH, Notaire associé à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019

A EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), dans un ensemble immobilier situé 51 et 53, bld Foch, cadastré section AK n° 166, pour une contenance de 01 ha 03 a 87 ca.

A savoir :

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE ET UN (331) :
UN EMPLACEMENT A USAGE DE LOCAL COMMERCIAL dans le bâtiment C, au premier sous-sol, situé sous le numéro 209, avec lequel il communique et partiellement sous le passage pour piétons.
Et les 3850/1000000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209) :
UN LOCAL COMMERCIAL en façade sur le boulevard Foch, au rez-de-chaussée du bâtiment C, sis à l'Ouest du lot précédent et accolé au passage desservant l'ensemble immobilier.
Et les 3320/1000000èmes des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 26 février 1965, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 10 février 1966, Volume 7277 n° 1.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 7 décembre 1966, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 23 décembre 1966, Volume 7622 n° 1.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 8 décembre 1969, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 2 février 1970, Volume 9321 n° 5.
- Aux termes d'un acte additif au règlement de copropriété reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 4 mars 1970, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 25 juin 1970, Volume 9565 n° 9.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître SFEZ, Notaire à SAINT DENIS, le 4 février 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 18 février 2016, sages 9304P02 Volume 2016P n° 842.

ORIGINE DE PROPRIETE

Etant précisé que ces biens appartiennent à la SCI GALLON pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Eric BLOCH, Notaire à EPINAY SUR SEINE, le 24 juin 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2019, sages 9304P02 Volume 2019P n° 4082.

2 – OCCUPATION :

Madame GUNASEGARAM me déclare que la SAS RATNA TEXTILES (SIREN : 949 401 236) occupe les locaux commerciaux suite à une cession ; le montant du loyer et des charges me sera communiqué ultérieurement.

3 – SYNDIC DE COPROPRIETE

Le Syndic représentant la communauté des copropriétaires est la société CONVERGENCE IMMOBILIER sise 10, av Emile Aillaud 91350 GRIGNY (tel : 01 69 02 10 18)

4 – DESCRIPTION :

4-1 – DESIGNATION GENERALE :

Environnement : le commerce se trouve à proximité d'autres commerces : épiceries, boulangeries, pharmacies, restaurants, cafés et bars locaux, à proximité de PARIS, offrant un accès facile à la capitale tout en bénéficiant d'un environnement plus calme et résidentiel.

ÉPINAY-SUR-SEINE bénéficie également de beaux espaces verts et de parcs : le parc des Châtaigniers, une belle piscine.

En termes de transport, les locaux sont bien desservis : arrêts de bus, gare d'ÉPINAY-SUR-SEINE.

Accès : L'accès au commerce se fait par une porte d'entrée située en rez-de-chaussée sur rue.

4-2 – COMPOSITION ET SUPERFICIE DES LIEUX :

Voir le rapport du Cabinet AGENDA

4-3 – DESCRIPTION DETAILLEE :

REZ-DE-CHAUSSEE

ESPACE DE VENTE (*Photographies n° 1 à 18*) :

On accède à l'espace de vente par une porte vitrée à deux battants (système d'ouverture automatique avec détection de présence) en façade sur rue (SAS) ; un rideau métallique est installé dans la continuité des vitrines.

Une enseigne commerciale est apposé : « RATNA TEXTILES ».

Une marche carrelée permet d'accéder au commerce par la porte (une bande de carreaux décollés) ; une marche carrelée est visible pour dresser l'angle droit du commerce.

Le commerce est un magasin de vêtements et articles de mode indienne.

Sol : carrelage

Murs : peinture ; espace encombré par l'ameublement, des présentoirs et du stock de marchandise

Plafonds : panneaux encastrés de plafond ; certains manquants

Équipements :

- Une porte vitrée opaque équipée de poignées métalliques fixées sur support avec système de condamnation à clef, condamnée par un rideau métallique
- Deux blocs d'issue de sortie de secours
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond

PARTIES PRIVATIVES *(Photographies n° 19 à 35)*

:

On accède à un cagibi éclairé par une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation à clef ***(Photographies n° 19 à 21).***

On accède aux sanitaires et à la kitchenette par une porte en bois sans poignées ***(Photographies n° 22 à 35)***. Cet espace est divisé en :

o Sanitaires :

Sol visible : carrelage.

Murs : peinture et faïence au niveau de l'évier

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Un évier avec bac en inox et robinet mitigeur
- Un meuble bas deus portes
- Un miroir
- Un système de ventilation
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Derrière une cloison partielle équipée d'une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation intérieure : Cuvette à l'anglaise et abattant, réservoir et système de chasse d'eau à poussoir

- Kitchenette :

Sol visible : carrelage.

Murs : peinture et faïence au niveau de l'évier ; décollée par endroits ; pièce encombrée

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Plan de travail

SOUS-SOL

On y accède par un escalier carrelé avec nez de marches antidérapants ; garde-corps ; rampe. Cet espace semble totalement rénové.

ESPACE DE VENTE (*Photographies n° 36 à 50*) :

Sol : carrelage

Murs : peinture ; espace encombré par l'ameublement, des présentoirs et du stock de marchandise

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Deux radiateurs reliés au chauffage central
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Une niche de rangement
- Un système de ventilation

PARTIES PRIVATIVES *(Photographies n° 51 à 58)*

:

On accède à un espace de rangement par une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation à clef. Au fond, une autre porte ouvre sur une petite pièce de rangement non accessible en raison de son encombrement.

Sol : carrelage

Murs : peinture

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Une

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus, mes opérations étant terminées à 16 heures, l'occupant présent a refermé derrière moi et j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Sont annexées au présent procès-verbal :

- 58 photographies prises par moi au cours de ma vacation.

Maître Anne-Caroline JOLLEC

TGLD
—AVOCATS—

T.J. DE BOBIGNY
SAISIES IMMOBILIÈRES
30 MARS 2023
VISA DE DÉPÔT
Le Greffier

Dossier : 0026913
IF / SCI GALLON (Saisie immobilière)

A Madame / Monsieur le Juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

REQUETE AFIN D'ETABLISSEMENT DE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

A LA REQUETE DE :

La société INTERFIMO, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 93.832.000 euros, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46 Bd de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domiciliié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu chez **Maître Ingrid FOY**, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 13 Mail Centre-Ville à 93110 ROSNY SOUS BOIS, laquelle est constituée sur le présent commandement et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Denis-Clotaire LAURENT**, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, demeurant 21 rue d'Artois – 75008 PARIS.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

En vue de procéder à la saisie-immobilière des lots n°209 et 331 dépendant de l'ensemble immobilier situé 51 et 53 boulevard Foch à EPINAY SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS), cadastré AK n°166 pour une contenance de 01ha 03a 87ca , appartenant à la SCI GALLON.

Et en vertu de :

- la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019, contenant vente par la SCI REUNION 1 + 2 à la SCI GALLON et prêt par LE CREDIT LYONNAIS au profit de cette dernière pour un montant en principal de 193.804,00 € et affectation hypothécaire ;

- le paiement effectué par la société INTERFIMO au profit du CREDIT LYONNAIS en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 17 mars 2022 quittance subrogative ci-après dénoncée avec le commandement.

La société INTERFIMO a fait délivrer à la SCI GALLON un commandement de payer valant saisie suivant exploit de Maître Thierry PLOUCHART, Commissaire de justice à LOUVRES (VAL D'OISE), en date du 20 mars 2023.

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans les conditions prévues par l'article L322-2.

Ce procès-verbal de description est destiné à faciliter l'établissement du cahier des conditions de vente par la réalisation d'une description complète et détaillée des biens objets de la saisie.

Il précise également l'état des lieux, les conditions d'occupation du bien et autres données importantes en fonction de la nature du bien.

En conséquence, il convient de l'intérêt des parties, dans un souci d'une meilleure information des acquéreurs éventuels dudit immeuble, de faire dresser ce procès-verbal de description.

Le Commissaire de justice n'a pas réussi à rentrer en contact avec la gérante de la SCI GALLON qui n'a pas répondu aux avis de passage laissés ni aux appels.

Il n'a pu obtenir aucune information de la part des voisins et le local semble fermé.

Aussi, afin d'éviter toutes difficultés, la SCP SABOURIN & VAYSSOU souhaite obtenir une ordonnance du Juge de l'exécution l'autorisation à établir le procès-verbal de description des biens saisis (v. lettre adressée par l'huissier au conseil de la société INTERFIMO).

L'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution dispose :

*« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L142-1 et L142-2. **Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant** ».*

C'est pourquoi, la société INTERFIMO requiert qu'il vous plaise, Madame, Monsieur le Juge de l'exécution, de bien vouloir désigner la SCP SABOURIN & VAYSSOU, Commissaires de Justice, demeurant 110 avenue Gabriel Péri - 93582 - SAINT-OUEN, laquelle sera assistée de la force publique (article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) et d'un serrurier, avec la mission ci-après définie.

SOUS TOUTES RESERVES

Présentée le 29/03/2023

PJ : - Commandement de payer valant saisie
- Lettre de la SCP SABOURIN & VAYSSOU, Commissaires de justice du 29 mars 2023

ORDONNANCE

Nous, Clément BUNO
Juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Commettons SCP SABOURIN et VAYSSOU

Commissaire (s) de Justice à St OUEN

Lequel aura pour mission de :

- Décrire avec l'assistance de tout technicien de son choix, des lots n°209 et 331 dépendant de l'ensemble immobilier situé 51 et 53 boulevard Foch à EPINAY SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS), cadastré AK n°166 pour une contenance de 01ha 03a 87ca, appartenant à la SCI GALLON.

- En dresser la description minutieuse et détaillée en précisant notamment :

1. les conditions d'occupation, avec remise de la copie du bail,
2. l'état des lieux : description, superficie totale et pièce par pièce et quelques photographies de l'extérieur et de l'intérieur du bien,

- ainsi que l'ensemble des diagnostics règlementaires applicables à l'immeuble.

Disons que pour procéder à cette mission, l'huissier aura la faculté de requérir l'assistance de la force publique (article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) et d'un serrurier.

Autorisons un expert immobilier à pénétrer dans les lieux en présence du Commissaire de Justice sus-désigné, afin de réaliser une estimation vénale des biens dont s'agit.

Disons que la présente ordonnance sera exécutoire sur minute, vu l'urgence.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés et que les frais d'huissier seront soumis à la taxe.

Fait en notre Cabinet,
Au Palais de Justice de BOBIGNY
Le 4

Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

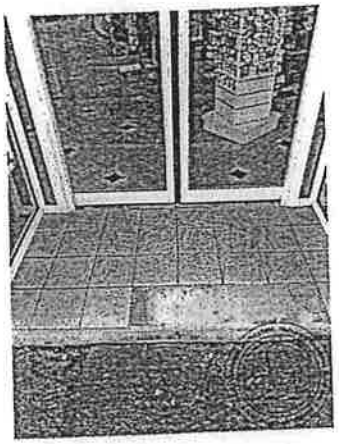
Photographie n°1

Photographie n°2

Photographie n°3

Photographie n°4

Photographie n°5

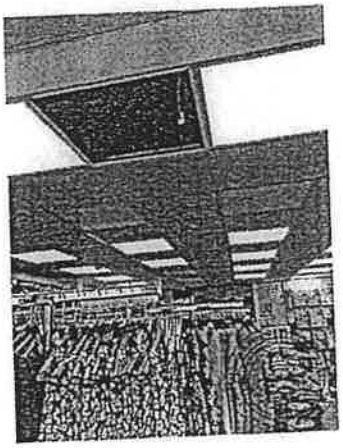


Photographie n°6

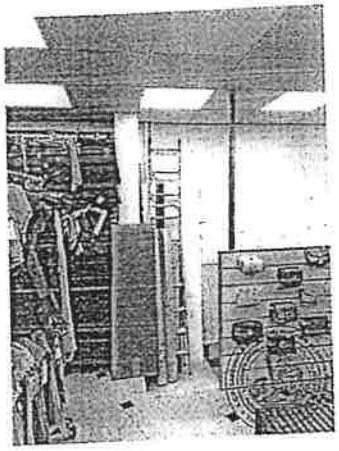
Photographie n°7

Photographie n°8

Photographie n°9



Photographie n°10



Photographie n°11

Photographie n°12

Photographie n°13

Photographie n°14

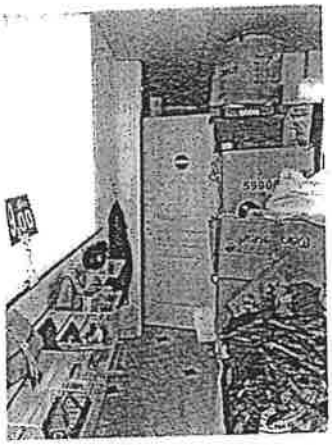
Photographie n°15

Photographie n°16

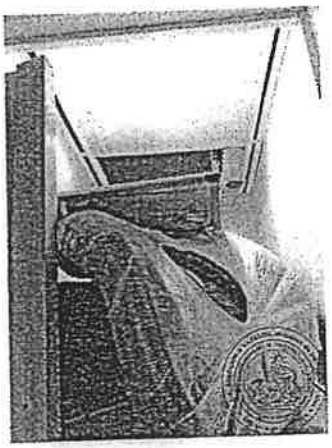
Photographie n°17

Photographie n°18

Photographie n°19



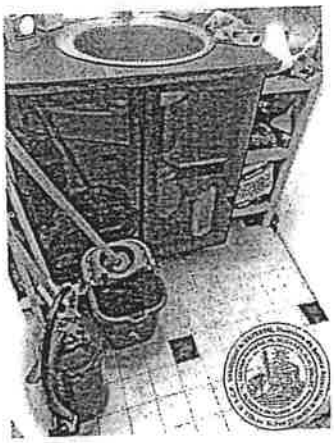
Photographie n°20



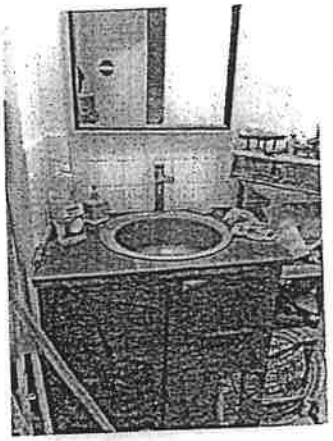
Photographie n°21

Photographie n°22

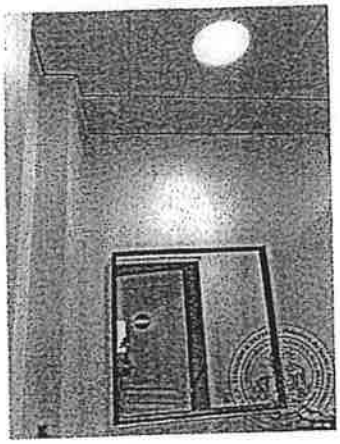
Photographie n°23



Photographie n°24



Photographie n°25

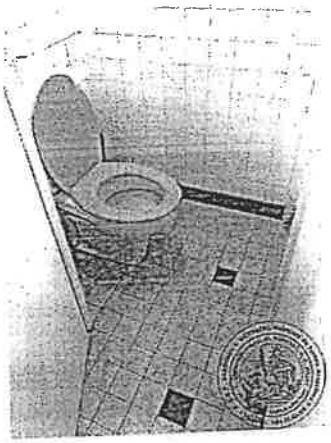


Photographie n°26

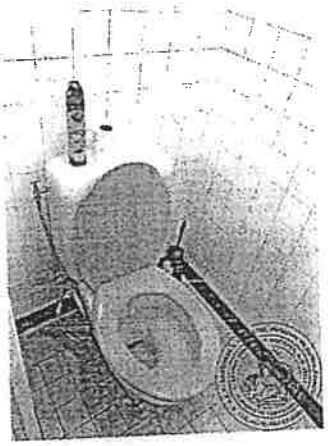
Photographie n°27

Photographie n°28

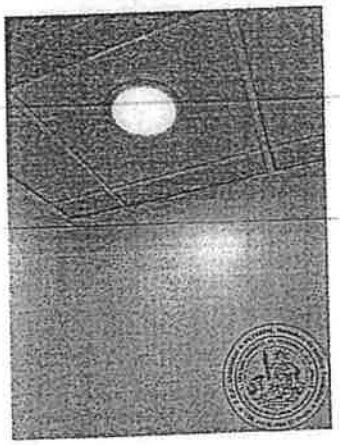
Photographie n°29



Photographie n°30

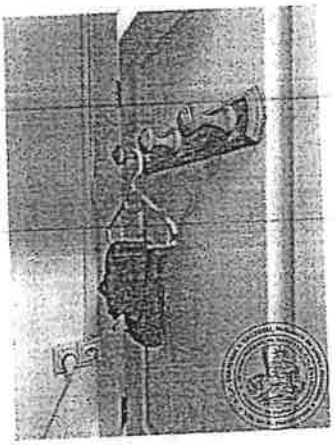


Photographie n°31

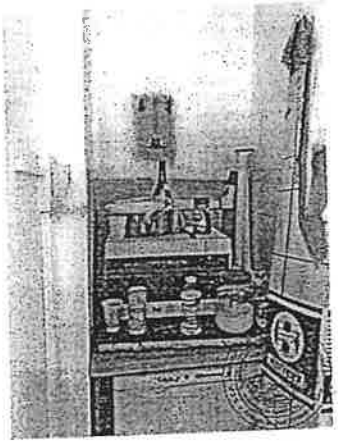


Photographie n°32

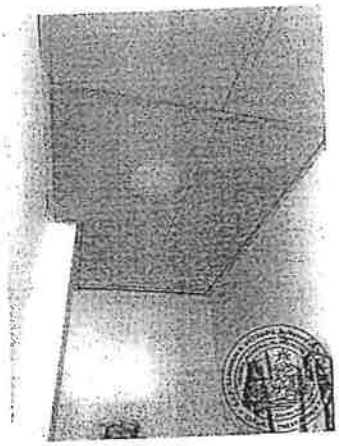
Photographie n°33



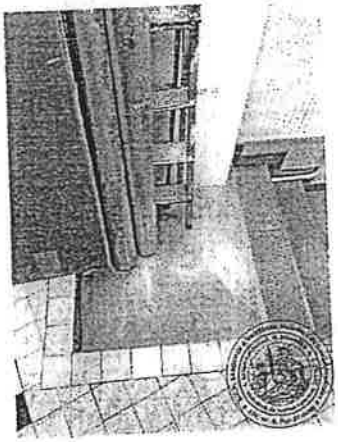
Photographie n°34



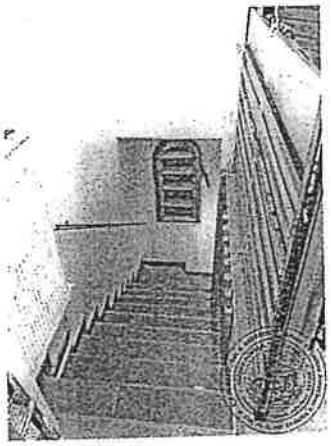
Photographie n°35



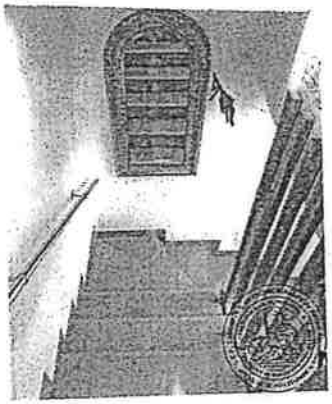
Photographie n°36



Photographie n°37



Photographie n°38



Photographie n°39

Photographie n°40

Photographie n°41

Photographie n°42

Photographie n°43

Photographie n°44

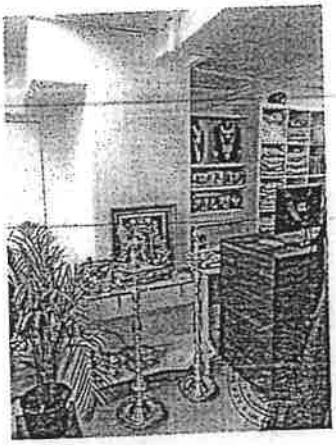
Photographie n°45

Photographie n°46

Photographie n°47

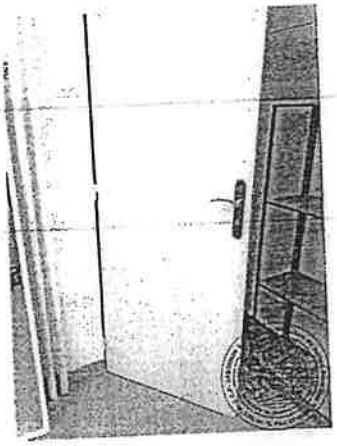
Photographie n°48

Photographie n°49

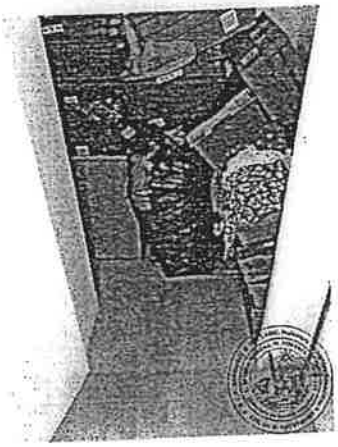


Photographie n°50

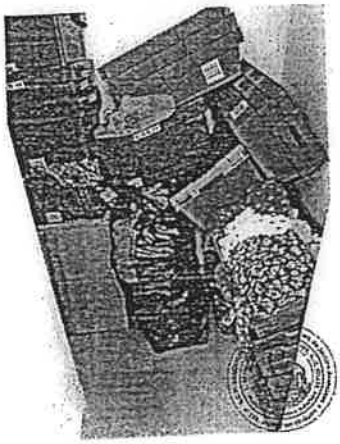
Photographie n°51



Photographie n°52



Photographie n°53

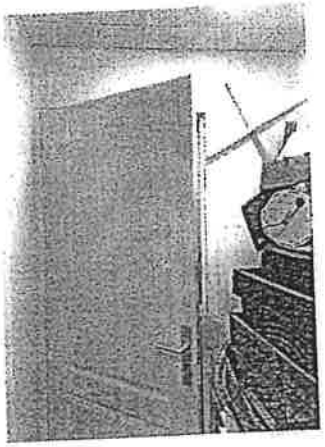


Photographie n°54

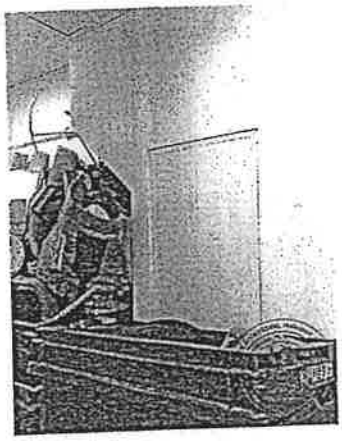
Photographie n°55

Photographie n°56

Photographie n°57



Photographie n°58



CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60 – Fax : 09 59 52 55 60
Mob : 06 30 51 78 39
93ouest@agendadiagnostics.fr

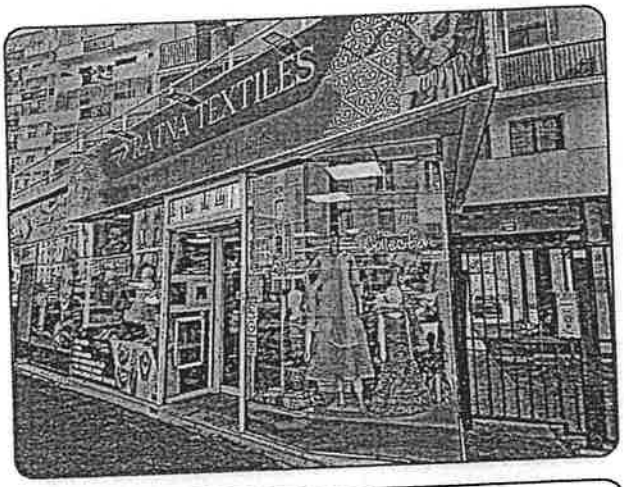
GALLON

Dossier N° 23-05-29 17856

Dossier de Diagnostic Technique

Vente

- AMIANTE
- DPE
- SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble	Date d'édition du dossier
51-53 boulevard Foch	29/05/2023
93800 EPINAY SUR SEINE	Donneur d'ordre GALLON

RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

(2) À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

(3) Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

(4) Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

(5) Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

(6) Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

(7) Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

(8) Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

(9) Si immeuble construit avant le 01/01/1949

(10) Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

(11) Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

(12) Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr

Nos services de **confiance**

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

DIAG PAY
Paiement direct en ligne

DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX

GALLON
Dossier N° 23-05-29 17856

Note de synthèse

Adresse de l'immeuble	Date d'édition du dossier	Réf. cadastrale
51-53 boulevard Foch	29/05/2023	AK / 166
93800 EPINAY SUR SEINE	Donneur d'ordre: GALLON	N° lot: 331-209

Descriptif du bien : Locaux commerciaux en res-de chaussée et sous-sol

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

AMIANTE — Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité : Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

DPE — 409 $kWh_{EP}/m^2.an$

F — 409 $kWh_{EP}/m^2.an$ — F — 92 $kg_{éq CO2}/m^2.an$

Limite de validité : 28/05/2033

SURFACE PRIVATIVE — 127,90 m²

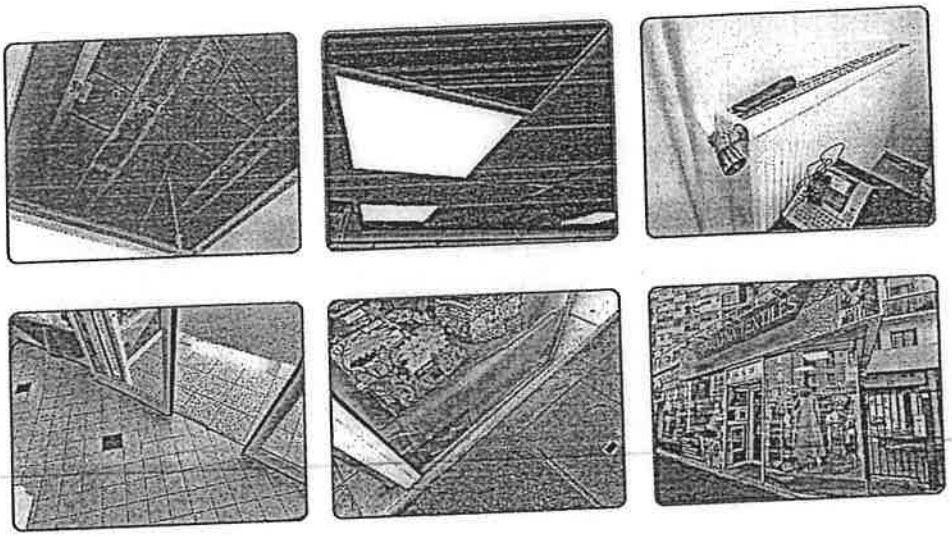
Surface non prise en compte : 0,00 m²

Limite de validité : À refaire à chaque transaction

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX

GALLON
Dossier N° 23-05-29 17856

Planche photographique



CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60 – Fax : 09 59 52 55 60
Mob : 06 30 51 78 39
93ouest@agendadiagnostics.fr

GALLON

Dossier N° 23-05-29 17856 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	51-53 boulevard Foch
	93800 EPINAY SUR SEINE
Référence cadastrale :	AK / 166
Lot(s) de copropriété :	331-209 N° étage : Rdc
Nature de l'immeuble :	Local Commercial
Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Commerce
Date permis de construire :	1948 - 1974

DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : GALLON – 51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage :	Jérôme PIENS Certification n°C0115 délivrée le 01/07/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012
Cabinet de diagnostics :	CABINET AGENDA S.A.S Le Pégase 2 boulevard de la Libération – 93284 SAINT-DENIS CEDEX N° SIRET : 442 884 334 00024
Compagnie d'assurance :	AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 au 31/12/2023

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	23-05-29 17856 #A
Ordre de mission du :	12/05/2023 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	SCP SABOURIN ET VAYSSOU (Huissiers)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Laboratoire(s) d'analyses :	Sans objet
Commentaires :	Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le 29/05/2023

Rapport rédigé à SAINT-DENIS CEDEX, le 29/05/2023

Opérateur de repérage : Jérôme PIENS

Durée de validité : Non définie par la réglementation

Signature de l'opérateur de repérage

Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60
SIRET : 442 884 334 00024 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits

4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Néant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- **« Locaux visités & matériaux et produits repérés » :**
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- **« Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :**
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon de matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la légende ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Sondages et prélèvements	⊗	Prélèvement (P1 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
	⊙	Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D1 : référence de la décision opérateur ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté
	a	Présence d'amiante
	!	Prélèvement en attente de résultat d'analyse
	ZH	Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux
Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
	SO	Sol
	PL	Plafond
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation – Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
	AC1	Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012)
	AC2	Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
Préconisation – Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Lot 209 Rez-de-chaussée Espace commercial	1	Plafond Faux Plafond		
	2	Mur Plâtre-Peinture		
	3	Sol Carrelage		
	4	Plafond plénum Brique		
Lot 209 Rez-de-chaussée Dégagement	5	Plafond Faux Plafond		
	6	Mur Plâtre-Peinture		
	7	Sol Carrelage		
	8	Plafond plénum Brique		
Lot 209 Rez-de-chaussée Lave-mains	9	Plafond Faux Plafond		
	10	Mur Plâtre-Peinture		
	11	Sol Carrelage		
	12	Plafond plénum Brique		
Lot 209 Rez-de-chaussée wc	13	Plafond Faux Plafond		
	14	Mur Plâtre-Peinture		

LOCAL	Élément de construction N°	Désignation	Photo	Sondages et prélèvements
	15	Sol Carrelage		
	16	Plafond plénum Brique		
Lot 331 Sous-sol Espace commercial	17	Plafond Faux Plafond		
	18	Mur Plâtre-Peinture		
	19	Sol Carrelage		
Lot 331 Sous-sol Dégagement	20	Plafond Faux Plafond		
	21	Mur Plâtre-Peinture		
	22	Sol Carrelage		
Lot 331 Sous-sol Remise	23	Plafond Faux Plafond		
	24	Mur Plâtre-Peinture		
	25	Sol Carrelage		
Lot 331 Sous-sol Débarras	26	Plafond Faux Plafond		
	27	Mur Plâtre-Peinture		
	28	Sol Carrelage		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Lot 209 - Rez-de-chaussée
- Planche 2/2 : Lot 331 - Sous-sol

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
⚠	Local non visité	!	Investigation approfondie à réaliser	P1 ➔	Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
N° dossier :	23-05-29 17856 #A				
N° planche :	1/2	Version : 1	Type : Croquis	Bâtiment – Niveau :	Lot 209 - Rez-de-chaussée
Origine du plan :	Cabinet de diagnostic				

Document sans échelle remis à titre indicatif

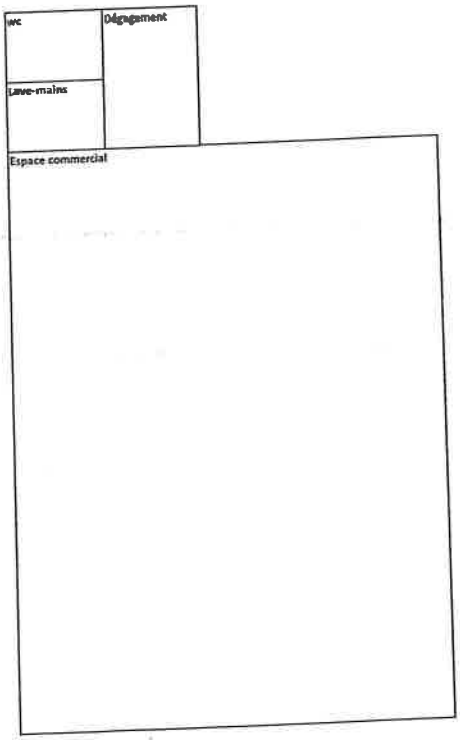


PLANCHE DE REPERAGE USUEL				*Adresse de l'immeuble :* 51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
N° dossier : 23-05-29 17856 #A				
N° planche : 2/2	*Version :* 1	*Type :* Croquis		*Bâtiment – Niveau :* Lot 331 - Sous-sol
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				

Document sans échelle remis à titre indicatif

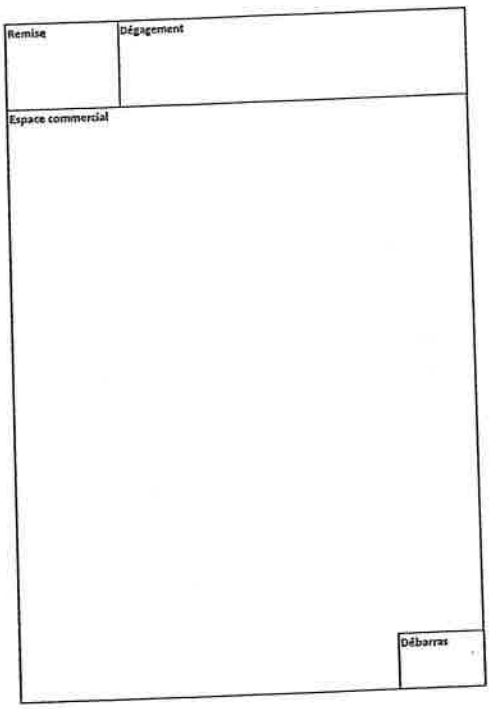
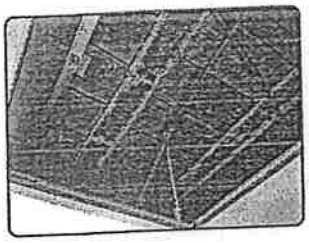
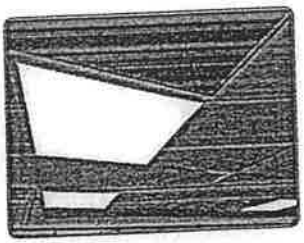
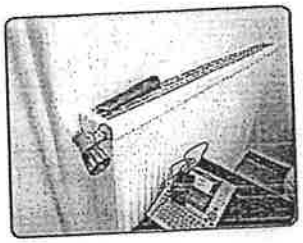
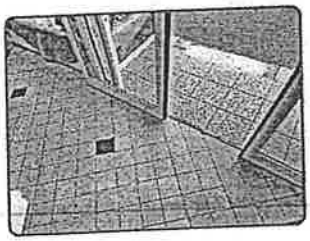
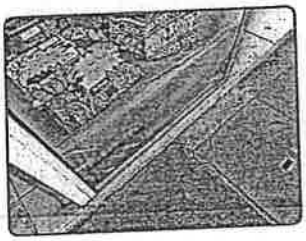


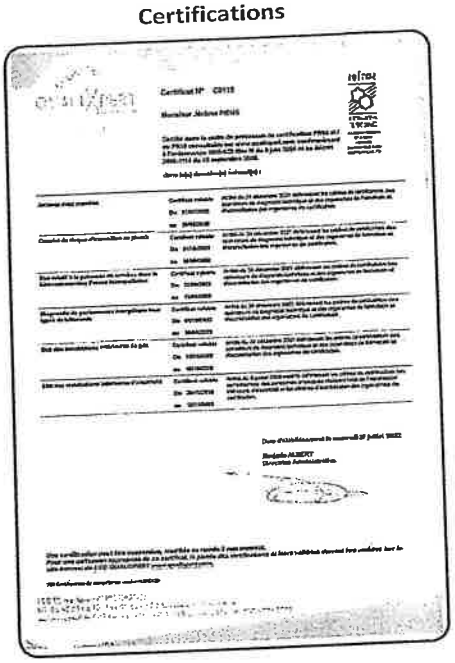
Planche photographique

Attestation d'assurance

ATTESTATION

Certifications



Attestation d'indépendance

« Je soussigné Jérôme PIENS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

Cabinet AGENDA S.A.S.
LE PEGASE - 2, bd de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. : 09 54 52 55 60 - Fax : 09 59 52 55 60
Mobile : 06 30 51 78 32 - E-mail : agenda93@free.fr
www.agendadiagnostics.fr
S.A.S. au capital de 8.000 € - RCS Bobigny 442 884 334

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60 – Fax : 09 59 52 55 60
Mob : 06 30 51 78 39
93ouest@agendadiagnostics.fr

GALLON

Dossier N° 23-05-29 17856

Dossier Technique Amiante

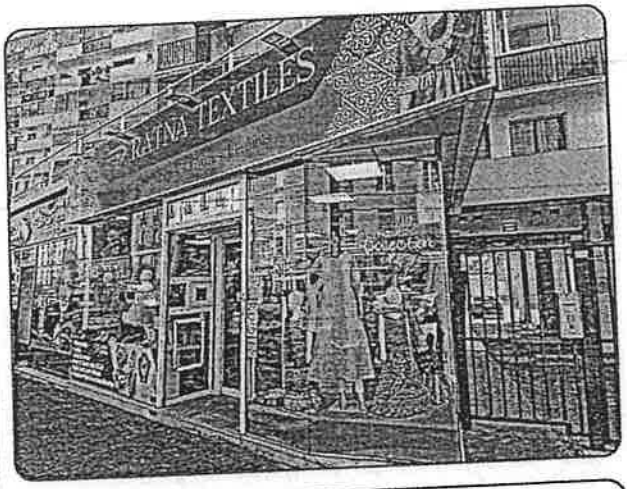
Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21, R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique
Arrêtés du 12/12/2012 et du 21/12/2012

DIAGNOSTICS COLLECTIFS

DIAG SERVICES PRO

DIAGNOSTICS TRANSACTION

DIAGNOSTICS LOCATION



Adresse de l'immeuble
51-53 boulevard Foch

93800 EPINAY SUR SEINE

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA)

- Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
- Rapports de repérage
- Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
- Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Évaluations périodiques
- Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
- Recommandations générales de sécurité
- Plans et croquis

Matériaux et produits amiantés

- Programme de repérage
- État de conservation des matériaux et produits

Annexes

- Communication du DTA
- Extraits réglementaires

AVANT-PROPOS

Les propriétaires de parties communes d'immeubles collectifs et de locaux à usage autre que d'habitation, situés dans des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent constituer, conserver et tenir à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante » (DTA) comprenant les informations et documents suivants :

- Une **fiche récapitulative** :
  - Elle permet de rendre compte de façon synthétique de la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) dans les locaux concernés, et d'en assurer la traçabilité (juste après la fiche récapitulative, figurent la liste des matériaux et produits recherchés ainsi que les obligations réglementaires et les recommandations de gestion associées, plus des fiches matériaux et produits concernant les composants amiantés trouvés et permettant d'en assurer la gestion et la traçabilité détaillée) ;
  - C'est le document devant être produit lors de la vente des locaux ou, dans le cas des parties communes d'immeuble collectif, lors de la vente d'une des parties privatives (en plus du rapport de repérage réalisé sur ces parties privatives) ;
  - Elle doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.
- Des annexes comportant :
  - Les rapports de repérage des MPCA et les éléments relatifs aux MPCA découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien ;
  - Les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation de ces matériaux ;
  - Les résultats des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le DTA doit être tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes doivent être informées des modalités de consultation du dossier. Il doit aussi être communiqué par le propriétaire à différentes personnes et instances (inspecteurs du travail, inspecteurs d'hygiène et sécurité, toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, etc.), sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives. Le propriétaire doit conserver une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes (voir feuille d'émargement en annexe).

FICHE RÉCAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Dossier N° 23-05-29 17856

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

DATE DE CRÉATION	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour
29/05/2023				

Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire :	GALLON 51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE	Établissement :	51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
Date du permis de construire ou année de construction :		1948 - 1974	
Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation :		Immeuble Bâti / Parties Privatives	

DÉTENTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Nom :

Fonction :

Service :

Adresse :

Téléphone :

MODALITÉS DE CONSULTATION DE CE DOSSIER

Lieu [1] :

Horaires :

Contact [2] :

(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé
(2) Si différent du détenteur du dossier

Rapports de repérage

N° DU RAPPORT	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
23-05-29 17856 #A	29/05/2023	CABINET AGENDA S.A.S Le Pégase 2 boulevard de la Libération 93284 SAINT-DENIS CEDEX Jérôme PIENS	Listes A & B

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités [1]	Liste des locaux non visités [2]
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé Publique	23-05-29 17856 #A	Lot 209 – Rez-de-chaussée : Espace commercial, Dégagement, Lave-mains, wc ; Lot 331 – Sous-sol : Espace commercial, Dégagement, Remise, Débarras	
Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du	23-05-29 17856 #A	Lot 209 – Rez-de-chaussée : Espace commercial, Dégagement, Lave-mains,	

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités (1)	Liste des locaux non visités (2)
Code de la Santé Publique		wc ; Lot 331 – Sous-sol : Espace commercial, Dégagement, Remise, Débarras	
Autres repérages (préciser)			

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités : les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes ...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé

Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ÊTRE INSPECTÉS

Néant

Évaluations périodiques

ÉVALUATION OBLIGATOIRE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

ÉVALUATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		Mesures préconisées	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		Mesures préconisées	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R4412-140 du Code du Travail)

Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante Le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants, ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante, en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

INTERVENTION DE PROFESSIONNELS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE DU TRAVAIL

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières lors d'interventions ponctuelles non répétées, comme par exemple :

- Accrochage d'un tableau ;
- Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

GESTION DES DÉCHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

Entreposage des déchets sur le site de désamiantage

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ils doivent être considérés comme producteurs des déchets.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdus leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*02). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'un débouché de gestion des déchets.

Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- Du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- De la préfecture ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ;
- De la Mairie ;

51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE

- Ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Lot 209 - Rez-de-chaussée
- Planche 2/2 : Lot 331 - Sous-sol

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
⚠	Local non visité	!	Investigation approfondie à réaliser	P1 ➔	Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
N° dossier :	23-05-29 17856 #A				
N° planche :	1/2	Version : 1	Type : Croquis	Bâtiment – Niveau :	Lot 209 - Rez-de-chaussée
Origine du plan :	Cabinet de diagnostic				

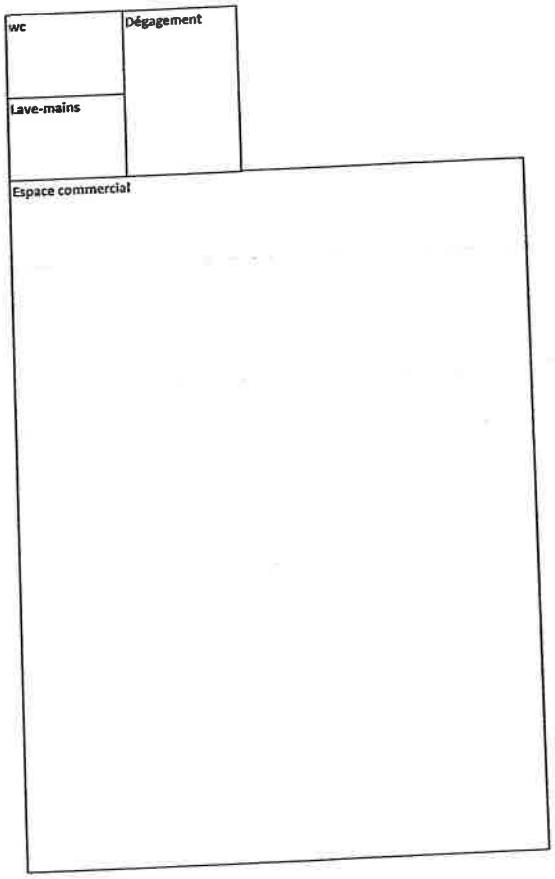
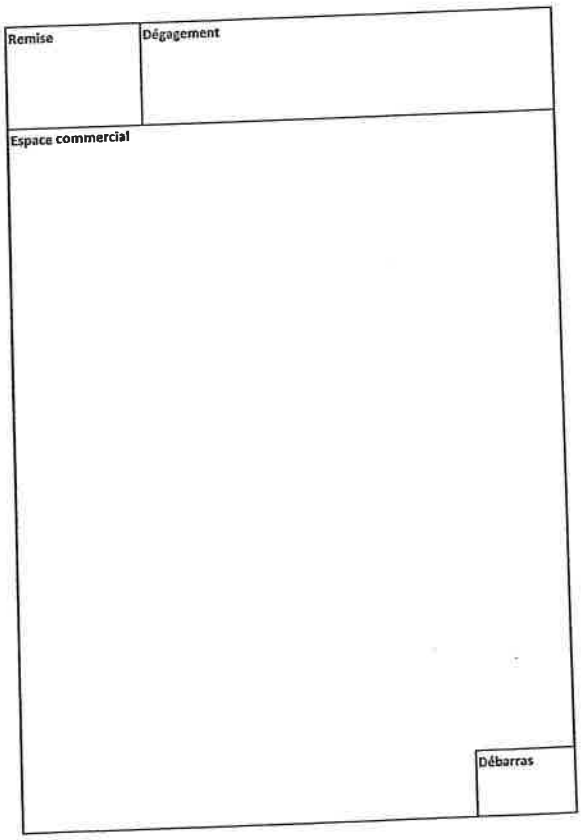


PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
N° dossier :	23-05-29 17856 #A				
N° planche :	2/2	Version : 1	Type : Croquis	Bâtiment – Niveau :	Lot 331 - Sous-sol
Origine du plan :	Cabinet de diagnostic				



MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS

Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

Le programme de repérage du DTA se limite aux matériaux et produits des Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Cependant, en cas de repérage d'autres matériaux et produits amiantés (notamment avant travaux), il est fortement recommandé de les reporter dans le DTA.

État de conservation des matériaux et produits

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

- **1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés**

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

- **2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader**

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrement** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

- **3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être**

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

En cas de mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est **inférieur ou égal à 5 fibres/litre**, le propriétaire fait procéder à l'**évaluation périodique** de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Pendant la période précédant les travaux, des **mesures conservatoires** appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

■ **EP : Évaluation périodique**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

■ **AC1 : Action corrective de 1er niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

■ **AC2 : Action corrective de 2nd niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante ; cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ; durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un examen visuel de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une mesure d'empoussièrement dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

L'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux et produits n'est pas prévu par la réglementation.

ANNEXES

Communication du DTA

DATE	Destinataire	Objet	Émargement

AMIANTE

DATE	Destinataire	Objet	Émargement

Extraits réglementaires

ARTICLE R1334-14 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]

ARTICLE R1334-17 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-18 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-29-5 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;

2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;

3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;

4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;

2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :

a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1 ;

b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;

c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;

d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;

e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;

f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;

g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;

h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60 – Fax : 09 59 52 55 60
Mob : 06 30 51 78 39
93ouest@agendadiagnostics.fr

GALLON

Dossier N° 23-05-29 17856 #D

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Bâtiment à usage principal autre que d'habitation (6.3.c bis)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	51-53 boulevard Foch
	93800 EPINAY SUR SEINE
Référence cadastrale :	AK / 166
Lot(s) de copropriété :	331-209 N° étage : Rdc
Nature de l'immeuble :	Local Commercial
Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Commerce
Année de construction :	1948 - 1974

DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : GALLON – 51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

☒ Propriétaire de l'immeuble

☐ Autre, le cas échéant (préciser) :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : Jérôme PIENS
Certification n°C0115 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase 2 boulevard de la Libération – 93284 SAINT-DENIS CEDEX
N° SIRET : 442 884 334 00024

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2023 au 31/12/2023

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	23-05-29 17856 #D
Ordre de mission du :	12/05/2023 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	SCP SABOURIN ET VAYSSOU (Huissiers)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Article L126-23 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics divers
- Articles L126-26, L126-26-1, L126-28, L126-29, L126-32, L126-33, R126-15 à R126-17, D126-19 et R126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation : Diagnostic de performance énergétique
- Articles R126-21 à R126-25 du Code de la Construction et de l'Habitation : Mention des informations dans les annonces immobilières
- Articles R126-26 et R126-27 du Code de la Construction et de l'Habitation : Transmission et exploitation des diagnostics de performance énergétique
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui rend compte, pour ceux à usage principal d'habitation construits avant le 1er janvier 1948, pour les appartements avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel, ainsi que pour ceux à usage principal autre que d'habitation, de la quantité d'énergie effectivement consommée, et fournit une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. D'autre part, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° ADEME : 2393T1755289J
Valable jusqu'au : 28/05/2033
Le cas échéant, nature de l'ERP : M : Magasins de vente, centres commerciaux
Année de construction : 1970

Date de visite : 29/05/2023
Date d'édition : 29/05/2023
Diagnostiqueur : Jérôme PIENS –09 54 52 55 60 – CABINET AGENDA S.A.S Le Pégase 2 boulevard de la Libération 93284 SAINT-DENIS CEDEX

Signature :

Adresse : 51-53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (*à préciser*) : Rdc d'un immeuble d'habitation
S_{th} : 141 m²

Propriétaire :
Nom : GALLON
Adresse : 51-53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2022-2021-2020

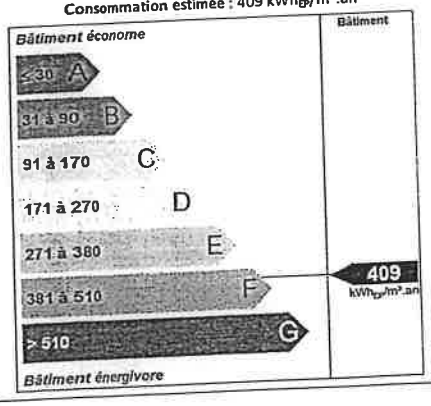
ÉNERGIES	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh$_{EF}$	*Détail par énergie en kWh$_{EP}$*	
Bois, biomasse	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	€ TTC
Électricité	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	€ TTC
Gaz	57 545 kWh$_{EF}$	57 545 kWh$_{EP}$	6 400,00 € TTC
Autres énergies	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	€ TTC
Prod. élec. à demeure	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	€ TTC
Abonnements			€ TTC
TOTAL		57 545 kWh$_{EP}$	6 400,00 € TTC

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

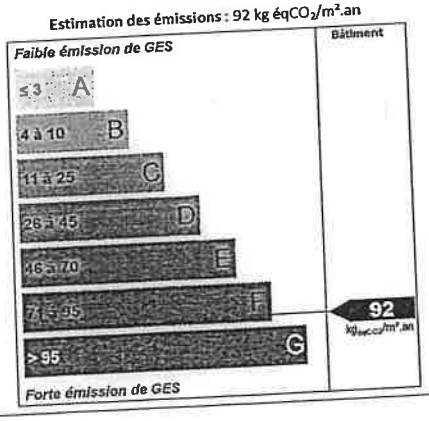
Consommation estimée : 409 kWh$_{EP}$/m².an



Émissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 92 kg éqCO_2/m².an



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	ECS, éclairage, ventilation
Murs : - Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur <= 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur - Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur <= 20 cm non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	**Système de chauffage :** - Chaudière collective gaz standard installée entre 1991 et 2000. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique	**Système de production d'ECS :** - Combiné au système de chauffage
Toiture : - Dalle béton non isolée donnant sur l'extérieur (terrasse) - Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	**Système de refroidissement :** Néant.	**Système d'éclairage :** - LED
Menuiseries ou parois vitrées : - Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage avec volets roulants aluminium - Porte(s) métal avec vitrage simple		**Système de ventilation :** - Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : - Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non**	
Nombre d'occupants : NC	**Autres équipements consommant de l'énergie : Néant.**	
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	**0 kWh$_{EP}$/m².an**

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur.
- Pour comparer différents locaux entre eux.
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommation peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16 °C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eaux pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

MESURES D'AMÉLIORATION	Commentaires

Commentaires

Néant

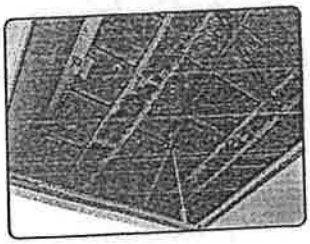
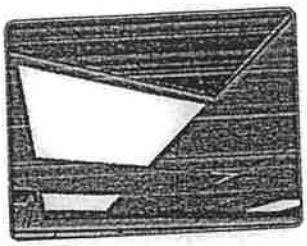
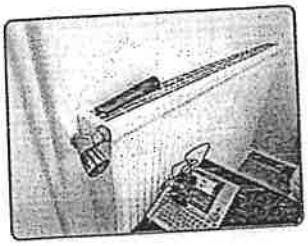
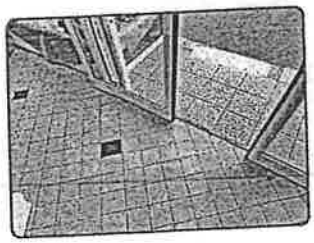
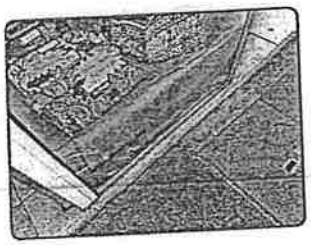
Référence du logiciel DPE : LICIEL Diagnostics v4

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr : rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

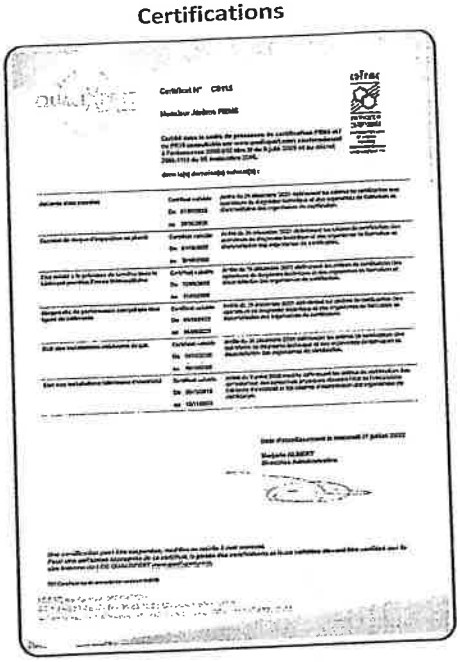
ANNEXES

Planche photographique

Attestation d'assurance

Certifications



Attestation d'indépendance

« Je soussigné Jérôme PIENS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

Cabinet AGENDA S.A.S.
LE PEGASE - 2, bd de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. : 09 54 52 55 60 - Fax : 09 59 52 55 60
Mobile : 06 30 51 78 33 - Email : agenda93@free.fr
www.agendadiagnostics.fr
S.A.S. au capital de 8.000 € - RCS Bobigny 442 884 334

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60 – Fax : 09 59 52 55 60
Mob : 06 30 51 78 39
93ouest@agendadiagnostics.fr

GALLON

Dossier N° 23-05-29 17856 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse :	51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE
Référence cadastrale :	AK / 166
Lot(s) de copropriété :	331-209 — N° étage : Rdc
Nature de l'immeuble :	Local Commercial
Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Commerce
Date permis de construire :	1948 - 1974

Désignation du propriétaire

Propriétaire : GALLON – 51-53 boulevard Foch 93800 EPINAY SUR SEINE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage :	Jérôme PIENS
Cabinet de diagnostics :	CABINET AGENDA S.A.S Le Pégase 2 boulevard de la Libération – 93284 SAINT-DENIS CEDEX N° SIRET : 442 884 334 00024
Compagnie d'assurance :	AXA — N° de police : 10755853504 — Validité : 01/01/2023 au 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier :	23-05-29 17856 #SC
Ordre de mission du :	12/05/2023
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Commentaires :	Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 127,90 m²

(cent vingt sept mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés)

Surface non prise en compte : 0,00 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
	Lot 209		
	Rez-de-chaussée		
Espace commercial		58,72 m²	
Placard		0,78 m²	
Dégagement		1,77 m²	
Lave-mains		1,55 m²	
wc		1,04 m²	
	Sous-totaux	*63,86 m²*	
	Sous-totaux	**63,86 m²**	
	Lot 331		
	Sous-sol		
Espace commercial		57,13 m²	
Dégagement		2,87 m²	
Remise		2,48 m²	
Débarras		1,56 m²	
	Sous-totaux	*64,04 m²*	
	Sous-totaux	**64,04 m²**	
	SURFACES TOTALES	**127,90 m²**	***0,00 m²***

(1) Non prises en compte

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 29/05/2023

État rédigé à SAINT-DENIS CEDEX, le 29/05/2023

Signature de l'opérateur de mesurage

Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA S.A.S
Le Pégase
2 boulevard de la Libération
93284 SAINT-DENIS CEDEX
Tél : 09 54 52 55 60
SIRET : 442 884 334 00024 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Attestation d'assurance

ATTESTATION

- RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

CABINET AGENDA
Monsieur Jérôme PIERS
2 boulevard de la Libération
Le Pégase
93284 SAINT-DENIS CEDEX

Bénéficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, modifié aux articles R 271- 1 à R 212-4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage Listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et contrôle visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic Ultrasonore
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG)
Assainissement collectif

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité est le pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1er avril 2023 au 1er janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, pour la Société AXA

1/1

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 712 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 712 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

AFFAIRE : La Société INTERFIMO C/ La Société SCI GALLON

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt-trois et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Ingrid FOY, Avocat de la Société INTERFIMO, poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter l'article 4 baux et location, elle donne ci-après copie de l'acte de cession du fonds de commerce.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent et ce sans aucun recours contre le poursuivant et son avocat.

Et Maître Ingrid FOY, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

CESSION D'ELEMENTS SUBSISTANTS DU FONDS DE COMMERCE

EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.642-19 du Code de commerce et de l'ordonnance rendue le 4 avril 2022 par Monsieur le juge-commissaire

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SELAFA MJA**, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, mandataire judiciaire sis à BOBIGNY (93000), 14/16 rue de Lorraine, agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation de :

La SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 2.550 €, dont le siège social se situe 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, immatriculée sous le numéro 802 530 980 RCS BOBIGNY,

Fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BOBIGNY le 5 octobre 2021 et spécifiquement mandatée pour signer le présent acte par ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire du 4 avril 2022,

Ci-après dénommée « LE VENDEUR »
Ou « la société PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE »
D'une part,

ET :

La **société RATNA TEXTILES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, dont le siège social se situe 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, en cours d'immatriculation auprès du RCS de BOBIGNY, représentée par ses fondateurs :

- Madame Anishta GUNASEGARAM, née le 27 juin 1995 à NOISY LE GRAND (93), de nationalité française, demeurant 19 avenue de l'Europe – 92310 SEVRES,
- Monsieur Ratnasingam GUNASEGARAM, né le 26 avril 1963 à JAFFNA (Sri-Lanka), de nationalité française, demeurant 19 avenue de l'Europe – 92310 SEVRES, représenté par Madame Anishta GUNASEGARAM aux termes d'un pouvoir ci-annexé,
- Madame Subajini SUBRAMANIAM, née le 31 juillet 1968 à JAFFNA (Sri-Lanka), de nationalité française, demeurant 19 avenue de l'Europe – 92310 SEVRES, représenté par Madame Anishta GUNASEGARAM aux termes d'un pouvoir ci-annexé,
- Monsieur Romain GUNASEGARAM, né le 18 mai 2004 à SEVRES (92), de nationalité française, demeurant 19 avenue de l'Europe – 92310 SEVRES, représenté par Madame Anishta GUNASEGARAM aux termes d'un pouvoir ci-annexé,
- La société RATNA MARKET, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 19 avenue de l'Europe – 92310 SEVRES, immatriculée sous le numéro 832 844 203 RCS NANTERRE, représentée par Madame Anishta GUNASEGARAM, aux termes d'un pouvoir ci-annexé,

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Agissant en qualité de fondateurs de la société RATNA TEXTILES.

L'immatriculation de la société emportera reprise automatique des engagements présentement pris par les fondateurs précités agissant au nom et pour le compte de la société RATNA TEXTILES.

Tant que la société n'est pas immatriculée, elle n'est pas dotée de la personnalité morale. Aussi, la présente opération est réalisée pour le compte de la société en formation RATNA TEXTILES, dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6, 3e alinéa, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera automatiquement reprise par elle de la convention présente qui sera alors réputée avoir été conclue dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation devra intervenir au plus tard dans le délai d'un mois à compter des présentes.

À défaut d'immatriculation de la société dans ce délai, le fonds de commerce, objet des présentes, appartiendra définitivement à Madame Anishta GUNASEGARAM précité à titre personnel ;

Ci-après dénommée « L'ACQUÉREUR »
Ou « la société RATNA TEXTILES »
D'autre part,

PREALABLEMENT A LA CONVENTION QUI VA SUIVRE, IL EST RAPPELÉ ET EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Par jugement du 29 juillet 2021, le Tribunal de Commerce de BOBIGNY a arrêté le plan de cession de la société PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE au profit de la SELAS PHARMACIE DE PRESLES, 97 avenue de la République 93 800 EPINAY SUR SEINE (RCS 820 653 681). Le périmètre de ce plan de cession incluait la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et les stocks.

Par jugement en date du 5 octobre 2021, après homologation d'un plan de cession partielle, le Tribunal de Commerce de BOBIGNY a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire sans maintien de l'activité de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE, désignant en qualité de liquidateur judiciaire, la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE.

Il reste dépendre des actifs de cette société le droit au bail des locaux commerciaux sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE anciennement destinés à l'exercice de l'activité de pharmacie.

La SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, a procédé à des publicités sur les sites internet www.mjassocies.eu et ventes-actifs@cnajmj.fr.

Une date limite de dépôt des offres de reprise a été fixée au 25 novembre 2021 à 16h00.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Une seule offre de reprise a été déposée en l'étude de la SELAFA MJA dans le délai ci-dessus et une offre hors délai.

Le liquidateur judiciaire a alors déposé une requête aux fins d'examiner lesdites offres le 25 janvier 2022 et une audience a été fixée au 28 mars 2022, lors de laquelle le bailleur a autorisé la déspécialisation du fonds de commerce.

Après une suspension d'audience, les candidats repreneurs ont présenté leurs offres améliorative.

Aussi, au vu de ces dernières améliorations, Monsieur le Juge-Commissaire, Monsieur Daniel BAYON, a, dans une ordonnance du 4 avril 2022, dont une copie est ci-jointe, autorisé la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, précitée, à céder de gré à gré le droit au bail dépendant de la liquidation judiciaire de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE, sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, au profit de Madame Anishta GUNASEGARAM, pour le compte d'une société à constituer, moyennant le prix net vendeur de 18.000 € et aux autres charges et conditions exposées ci-après :

Autorisons le liquidateur judiciaire à céder de gré à gré le droit au bail de la société PHARMACIE FOCH SARL sis 97 avenue de la République 93800 EPINAY SUR SEINE à Madame GUNASEGARAM Awikta, 19 Avenue de L'Europe 92310 SEVRES pour le compte d'une société à constituer, moyennant le prix net vendeur de 18 000,00 €.

Donnons acte au candidat acquéreur de ce qu'il s'engage à régler en sus du prix entre les mains du liquidateur judiciaire le dépôt de garantie,

Rappelons que le cessionnaire :

- assumera le transfert des risques et charges à compter de l'ordonnance à intervenir ;
- prendra également à sa charge les loyers, l'assurance et les autres charges locatives à compter de la présente ordonnance ;

- **Disons** que conformément au cahier des charges, les actes seront rédigés par le Conseil de la SELAFA MJA, es-qualité de liquidateur judiciaire de la société PHARMACIE FOCH SARL, à charge pour le cessionnaire, s'il le souhaite, de se faire assister de son propre conseil à ses frais ;

- **Disons** que les frais et honoraires liés à la cession seront pris en charge par le cessionnaire en sus du prix offert ;

- **Ordonnons** l'entrée en jouissance à compter de la date de la présente ordonnance.

Les parties conviennent que l'adresse du fonds de commerce est le 53 boulevard Foch et non le 97 avenue de la République tel qu'indiqué sur l'ordonnance ci-dessus.

Cette ordonnance est exécutoire de plein droit et est aujourd'hui définitive à défaut d'exercice de voie de recours dans les délais et conditions légales ainsi que l'atteste le certificat de non-appel ci-annexé.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

CESSION DE DROIT AU BAIL

Par les présentes, la **SELAFA MJA,** prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE ès qualités, cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, en l'état et sans garantie, à la **société RATNA TEXTILES,** représentée par Madame Anishta GUNASEGARAM, qui l'accepte, le droit au bail dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

- **Le droit au bail** concernant des locaux d'exploitation sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, pour le temps qui reste à courir jusqu'à son expiration et dont le bailleur est la SCI GALLON, 18 avenue Louise – 95230 SOISY SOUS MONTMORENCY, dont les principales charges et conditions sont exposées ci-après ;

Etant ici précisé que la présente cession est exclusive de tout autre élément d'actif.

RAPPEL DES PRINCIPALES CHARGES ET CONDITIONS DU DROIT AU BAIL CEDE

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à SOISY SOUS MONTMORENCY du 28 juin 2019, dont une copie figure en annexe, la SCI GALLON susvisée a donné à bail commercial à la société PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE, des locaux commerciaux ci-après désignés.

1.1. Désignation

Au sein d'un immeuble collectif sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE :

- Au rez-de-chaussée : une boutique à usage de pharmacie d'une superficie de 70 m² avec espace de vente d'environ 35 m², arrière-boutique et W,
- Sous-sol : deux réserves et un bureau d'une surface totale de 70 m².

Tels que lesdits lieux existent, comportent et se poursuivent avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels que l'Acquéreur déclare connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du contrat de bail précité et des locaux.

Il dispense expressément le rédacteur des présentes de reprendre toutes les stipulations contenues dans ce contrat de bail, seules les principales charges et conditions étant présentement rapportées.

1.2. Nature de l'activité autorisée

Le bail autorise l'exploitation de l'activité de « *PHARMACIE* », à l'exclusion de toute autre.

Le bailleur a expressément autorisé l'exercice par l'Acquéreur de l'activité *de « prêt-à-porter »* lors de l'audience du 28 mars 2022.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

1.3. Durée

Ledit bail a été consenti au profit de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er juillet 2019 pour expirer le 30 juin 2028 avec faculté de résiliation par le preneur à la fin de chaque période triennale au moins six mois à l'avance par exploit d'huissier.

1.4. Loyer

Lors de la conclusion du bail, le loyer mensuel s'élevait à la somme de 1.350 € hors taxes et hors charges payable trimestriellement d'avance.

Ce loyer est indexé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'INSEE, le dernier indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2018, soit 114,06.

En sus du loyer, une provision sur charges trimestrielle de 450 € hors taxes est appelée concomitante avec l'appel de loyer.

1.5. Dépôt de garantie

Le bail ci-dessus rappelé stipule que le preneur a versé au bailleur un dépôt de garantie représentant trois mois de loyers hors taxes, soit 4.050 euros.

Conformément aux termes de son offre de reprise, l'Acquéreur précité a réglé préalablement aux présentes, en sus du prix offert, par virement bancaire, ledit dépôt de garantie entre les mains de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, liquidateur judiciaire de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE.

La SELAFA MJA en consent bonne et valable quittance.

Compte tenu de ce remboursement entre les mains de la SELAFA MJA es qualité de liquidateur judiciaire de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE, l'ACQUEREUR est subrogé dans les droits et obligations du Vendeur en qualité de preneur du bail à l'égard du bailleur.

Lorsqu'il restituera les clés des locaux, il sera créancier du bailleur au titre du remboursement du dépôt de garantie.

1.6. Stipulations applicables en cas de cession

Il est rappelé l'article intitulé « Cession du bail » du bail relatif à la présente opération, à savoir :

« CESSION DU BAIL

Le locataire ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer en tout ou en partie des locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ».

Lors de l'audience du 28 mars 2022, le bailleur a indiqué qu'il donnait son accord pour une cession du droit au bail commercial à la société RATNA TEXTILES afin d'y exercer l'activité de *« prêt-à-porter »*.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Le bailleur a également expressément renoncé à :

- Autoriser expressément la cession du droit au bail des locaux sis 55 boulevard Foch – 93 800 EPINAY SUR SEINE dépendant de la liquidation judiciaire de la société PHARMACIE FOCH REPUBLIQUE au profit de Mme GUNASEGARAM Awikta agissant pour le compte d'une société à constituer,
- Autoriser l'exercice de l'activité de prêt à porter dans les locaux susvisés dont je suis le bailleur,
- Renoncer à participer à la signature de l'acte de cession du droit au bail ci-dessus évoqué à intervenir,
- Renoncer à ce que l'acte de cession me soit signifié par voie d'huissier au profit de l'envoi en LRAR d'un original de l'acte de cession dûment enregistré.

L'ACQUEREUR s'engage dès ce jour envers le Bailleur à se porter caution solidaire du Vendeur et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres accessoires comme pour l'entière exécution de toutes les conditions du bail, pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

La présente cession ne concerne que le droit au bail de locaux commerciaux et intervient dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

Aussi, l'ACQUÉREUR dispense expressément la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, ès qualités, ainsi que le rédacteur des présentes d'avoir à indiquer l'origine de propriété du fonds de commerce présentement cédé et ce, par dérogation à l'article L.141-1 du Code de commerce.

Toutefois, à titre d'information, il est précisé sur l'extrait K bis de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE qu'elle a créé son fonds de commerce à compter du 16 juin 2014 et que le bail objet de la présente cession a débuté à compter du 1er juillet 2019.

ARTICLE 3 - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR précité est propriétaire du droit au bail présentement cédé à compter de ce jour, à l'occasion de la signature des actes de cession contenant quittance du paiement du prix de cession entre les mains de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, ès qualités.

L'ACQUÉREUR en a la jouissance à compter rétroactivement du jour de l'ordonnance, soit à compter du **4 avril 2022 à 00h00.**

Aussi, à compter de cette date, l'ACQUEREUR supporte l'ensemble des loyers et charges afférents à ce droit au bail, objet des présentes et ce, avant même le transfert de propriété dudit droit au bail intervenant ce jour.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ARTICLE 4 - PRIX DE VENTE DU DROIT AU BAIL

La présente vente de droit au bail est ici consentie et acceptée moyennant le prix de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000) euros hors taxes, hors frais et hors charges.

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX DE VENTE DU DROIT AU BAIL CEDE

L'ACQUEREUR a réglé préalablement aux présentes le prix de cession de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000 €) ainsi qu'il suit :

- par la remise d'un chèque de banque n°0042415 tiré sur la CAISSE D'EPARGNE du 25 novembre 2021 d'un montant de 12.000 €,
- le solde, soit la somme de 6.000 €, a été réglé préalablement à ce jour par virement.

La SELAFA MJA consent bonne et valable quittance du paiement intégral du prix de cession du droit au bail objet des présentes.

ARTICLE 6- CHARGES ET CONDITIONS DE LA PRESENTE CESSION

La présente cession de droit au bail a lieu sous les charges et conditions générales et particulières suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et à accomplir :

A. **En ce qui concerne L'ACQUÉREUR :**

La présente cession a lieu sous les charges et conditions particulières suivantes que L'ACQUÉREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

1° Prendre le droit au bail présentement cédé dans l'état où il s'est trouvé le jour de son entrée en jouissance ci avant cité, sans aucune garantie de la part du VENDEUR ou de la part de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, ès qualités, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix ci-dessus mentionné pour quelque cause que ce soit, en raison de l'état de liquidation judiciaire de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE.

2° Faire son affaire personnelle de la déspécialisation du bail et de toute autre modification du bail présentement cédé, sans aucun recours à l'encontre des organes de la procédure collective ou de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE.

3° Avoir pris connaissance du cahier des charges remis aux candidats à la reprise établie par la SELAFA MJA préalablement au dépôt des offres de reprise.

4° Satisfaire à toutes les charges, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires en raison de la présente cession, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soit en rien inquiété ou recherché à ce sujet.

5° Supporter tous impôts, taxes, droits, cotisations, loyers et charges, mises en recouvrement de son chef, et dont le fait générateur serait postérieur à la date de son entrée en jouissance.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

6° Être pleinement assuré au titre des risques liés à la jouissance du droit au bail objet des présentes ainsi qu'il en a justifié préalablement aux présentes auprès de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, ès qualités. Il a justifié avoir souscrit une police d'assurance dommages pour les locaux ainsi loués.

7° Faire son affaire personnelle de la reprise ou de la souscription des contrats liés à l'exploitation du droit au bail objet des présentes sans recours de quelque nature que ce soit à l'égard de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, ès qualités, tels les contrats d'approvisionnement des fluides.

8° Payer comptant ce jour tous les droits, frais et honoraires des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

9° Faire son affaire personnelle de toute demande d'autorisation de quelque nature que ce soit afférente à la présente reprise du droit au bail, aux travaux d'aménagement des locaux, à l'installation de la nouvelle enseigne et, en règle générale, de tout ce qui concerne la présente acquisition, l'implantation de la nouvelle activité, auprès du bailleur et des autorités compétentes.

10° Avoir complété la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix fournie par la SELAFA MJA ainsi que le questionnaire d'origine des fonds dûment complétés en annexes.

B. <u>En ce qui concerne le Vendeur :</u>

Le VENDEUR, quant à lui, sera tenu de respecter les dispositions de l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge-Commissaire le 4 avril 2022, dont une copie figure en annexe.

En qualité de séquestre du prix de cession, il devra veiller à ne disposer du prix au profit des créanciers que sur la justification qu'il n'existe plus aucune inscription sur le droit au bail objet des présentes.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR :

L'ACQUÉREUR déclare :

- Qu'il est régi par le droit français,
- Qu'il a une connaissance suffisante des éléments cédés objet des présentes,
- Que la présente cession intervenant dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, il dispense le VENDEUR visé en tête des présentes des énonciations concernant les chiffres d'affaires et les résultats commerciaux réalisés aux cours des trois dernières années ainsi que de l'année en cours tel que prévu par l'article L.141-1 I 3°) et 4°) du Code de commerce ainsi que la présentation des livres comptables, renonçant en outre à la formalité du visa des livres comptables tel que prévu à l'article L.141-2 du Code de commerce,
- Qu'il renonce expressément à se prévaloir ultérieurement du défaut d'énonciation de ces éléments pour prétendre à la nullité de la présente opération,

DocuSign Envelope ID: 35780262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Il déclare s'engager :

- à ne pas céder dans les 24 mois suivant le jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire le droit au bail présentement à acquis,
- à ne pas céder durant 5 ans le droit au bail repris à l'ancien dirigeant de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE ou à ses parents ou alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement.

ARTICLE 8 - ETAT DES INSCRIPTIONS DE PRIVILEGES ET DE NANTISSEMENTS GREVANT LE FONDS DE COMMERCE - PURGE

L'état des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de BOBIGNY le 13 janvier 2021 révèle que le fonds de commerce présentement cédé est grevé des inscriptions suivantes de privilège de nantissement suivante, à savoir :

- Une inscription de privilège de nantissement à l'égard du CREDIT LYONNAIS, 18 rue de la République – 69002 LYON, élisant domicile en l'étude de Maître Yann NOBLESSE, huissier de justice, 24 rue du Chemin Vert – BP 21 – 93001 BOBIGNY CEDEX, en date du 18 juin 2014, numéro 432, pour un montant de 403.121 €,
- Une inscription de privilège de nantissement à l'égard du CREDIT LYONNAIS, 18 rue de la République – 69002 LYON, élisant domicile en son agence sise Centre Commercial de Bobigny, 2 boulevard Maurice Thorez – 93000 BOBIGNY, en date du 22 août 2018, numéro 458, pour un montant de 153.536 €,
- Une inscription de privilège de vendeur à l'égard la PHARMACIE HOSTELET-VALLON, 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, élisant domicile en son siège social, en date du 13 janvier 2021, numéro 57, pour un montant de 490.000 €.

En application des dispositions de l'article R.642-10 2ème alinéa et de l'article R.642-38 du Code de commerce, l'ACQUEREUR diligentera à ses frais une procédure de purge et de mainlevée et de radiation des inscriptions de privilège de nantissement grevant le fonds de commerce présentement vendu, le VENDEUR étant déchargé de toute obligation et responsabilité de ce chef.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES

Les articles L.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme instituent au profit des Communes un droit de préemption en cas de cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux se situant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, délimité par décision du conseil municipal.

Aux termes d'un courrier en date du 6 avril 2022 adressé en recommandé avec accusé de réception et reçu le 7 suivant, la Mairie d'EPINAY SUR SEINE a été sollicitée afin qu'elle indique si elle entendait exercer son droit de préemption ou non sur la présente cession de fonds de commerce. Une copie de cette correspondance accompagnée de la Déclaration d'Intention d'Aliéner est ci-jointe.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

A défaut d'avoir répondu à la demande de purge du droit de préemption ci-dessus dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ci-dessus, la Mairie est considérée comme ayant renoncé à exercer ce droit de préemption sur la présente cession.

ARTICLE 10 - PUBLICITE - FORMALITES

La présente cession fera l'objet d'une publication sous forme d'avis au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

Les formalités d'enregistrement du présent acte ainsi que les formalités auprès du Registre du Commerce et des Sociétés seront réalisées à la diligence et aux frais de l'ACQUÉREUR.

L'ACQUÉREUR s'engage, à effectuer à ses frais et en temps utiles toutes formalités consécutives à la présente cession, de sorte que le VENDEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 11 - INFORMATION SUR L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Il est rappelé à l'ACQUEREUR les dispositions suivantes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées dont il déclare avoir une parfaite connaissance, à savoir :

- « La loi numéro 2005–102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mentale) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne la circulation, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe cinq catégories en fonction du public reçu :

- plus de 1500 personnes : première catégorie
- de 701 à 1500 personnes : deuxième catégorie
- de 301 à 700 personnes : troisième catégorie
- moins de 300 personnes (sauf cinquième catégorie) : quatrième catégorie

Au-dessous du seuil minimum fixé par la réglementation de sécurité (article R 123–14 du CCH), dans cette catégorie :

- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif
- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. »

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour LE VENDEUR : en l'étude de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, mandataire judiciaire sis à BOBIGNY (93000), 14/16 rue de Lorraine.

Pour L'ACQUÉREUR : en son siège social.

En vue de la parution de la publicité légale, il est élection de domicile, dans le cadre de la présente cession, en l'étude de la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Charles Axel CHUINE, mandataire judiciaire sis à BOBIGNY (93000), 14/16 rue de Lorraine, pour la réception et la validité des oppositions pouvant émaner de créanciers de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE précité.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS SUR LA CESSION DES BIENS SOUMIS À LA T.V.A.

Conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, le transfert du droit au bail dépendant de la liquidation judiciaire du VENDEUR entre deux personnes redevables de la TVA, est exonéré de TVA.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 635.2.5 5°) du Code Général des Impôts, le présent acte de cession sera enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date.

Cette formalité d'enregistrement sera effectuée aux frais et à la diligence de l'Acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1712 du Code Général des Impôts.

En vertu de l'article 719 du Code Général des Impôts, les droits d'enregistrement relatifs à la cession de l'entreprise sont assis sur le prix de vente du droit au bail majoré des charges augmentatives du prix, de sorte que les droits dus par l'ACQUEREUR s'élèveront à la somme de 25 €.

ARTICLE 15 - AFFIRMATION DE SINCERITE

En application des dispositions de l'article 850 du Code Général des Impôts, les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes, des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le rédacteur des présentes affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni contredit, ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de prix.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ARTICLE 16 – DECHARGE DU REDACTEUR – FRAIS – DROITS

Les parties soussignées donnent décharge entière, définitive et sans réserve au rédacteur des présentes, et considèrent que sa mission, qui a uniquement consisté à transcrire les conventions autorisées par Monsieur le Juge Commissaire, est terminée à leur entière satisfaction.

ARTICLE 17 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour faire toutes publications, requérir toutes inscriptions et, plus généralement, accomplir toutes formalités afférentes à la présente cession.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les litiges et contestations de toutes sortes auxquelles les présentes pourraient donner lieu, tant pour leur validité que pour leur interprétation, seront soumis au Tribunal de Commerce de BOBIGNY.

ARTICLE 19 : SIGNATURE – PREUVE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le présent acte est signé sur support électronique conformément à la règlementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.

A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

Date de signature : le document sera réputé signé à la date à laquelle le dernier des signataires aura apposé sa signature.

LE VENDEUR
La SELAFA MJA
Représentée par Maître Charles Axel CHUINE

L'ACQUEREUR
La SAS RATNA TEXTILES
Représentée par ses fondateurs
Madame Anishta GUNASEGARAM

Monsieur Ratnasingam GUNASEGARAM
(pouvoir)

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Madame Subajini SUBRAMANIAM
(pouvoir)

Monsieur Romain GUNASEGARAM
(pouvoir)

RATNA MARKET
(pouvoir)

ANNEXES

- Statuts de la société « RATNA TEXTILES »,
- Pouvoirs des associés fondateurs,
- Ordonnance rendue par Monsieur le Juge-Commissaire le 4 avril 2022,
- Certificat de non-appel du 5 mai 2022,
- Etat des inscriptions grevant le fonds de commerce de la SELARL PHARMACIE FOCH-REPUBLIQUE,
- Courrier adressé à la Mairie d'Epinay sur Seine afin de purger le droit de préemption et copie de l'avis de réception,
- Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix,
- Questionnaire complété sur l'origine des fonds.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

RATNA TEXTILES
SAS au capital de 100 euros
Siège social : 53 Boulevard Foch
93800 ÉPINAY-SUR-SEINE
En cours d'immatriculation au RCS de BOBIGNY

STATUTS

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

LES SOUSSIGNES :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R 224-2 du Code de commerce, il est précisé que les présents statuts ont été signés par

Madame Anishta GUNASEGARAM
Née le 27/06/1995 à Noisy-le-grand (93)
Demeurant au 19 avenue de l'europe 92310 Sèvres
De nationalité française
Célibataire

Monsieur Ratnasingam GUNASEGARAM
Né le 26/04/1963 à Jaffna (Sri-Lanka)
Demeurant au 19 avenue de l'europe 92310 Sèvres
De nationalité française
Marié

Madame Subajini SUBRAMANIAM
Née le 31/07/1968 à Jaffna (Sri-Lanka)
Demeurant au 19 avenue de l'europe 92310 Sèvres
De nationalité française
Mariée

Monsieur Romain GUNASEGARAM
Né le 18/05/2004 à Sèvres (92)
Demeurant au 19 avenue de l'europe 92310 Sèvres
De nationalité française
Célibataire

Les soussignés ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée qu'ils ont convenu d'instituer.

ARTICLE 1 - FORME

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts.
Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.
Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.
Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L. 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ARTICLE 2 - OBJET

La Société continue d'avoir pour objet :

- Achat et Vente de prêt-à-porter femmes, enfants, hommes, vente de chaussures, maroquinerie, bijoux ;
- Commerce de détail de tissus et de textiles en magasin spécialisé,
- Importation-exportation de tous produits non règlementés,
- Vente de tous objets de décoration, de petits mobiliers, d'articles d'art de la table, vaisselle, linge de maison, bibelots, accessoires, produits de beauté, épicerie fine, ainsi que tous produits connexes, accessoires pouvant se rattacher à l'objet social ; conseil en agencement d'intérieur.
- Et toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société ou tous objets similaires ou connexes.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : " **RATNA TEXTILES** ".

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **53 BOULEVARD FOCH 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**

Il peut être transféré en tout endroit par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la plus prochaine décision collective des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années (99) à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés apportent à la Société :

Madame Anishta GUNASEGARAM apporte à la société la somme de **cinquante euros (50)** euros, correspondant à **cinquante (50)** actions de numéraire, d'une valeur nominale d'un **(1)** euro chacune, souscrites en totalité et libérées entièrement.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Monsieur Ratnasingam GUNASEGARAM apporte à la société la somme de **vingt euros (20)** euros, correspondant à **vingt (20)** actions de numéraire, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, souscrites en totalité et libérées entièrement.

Madame Subajini SUBRAMANIAM apporte à la société la somme de **vingt euros (20)** euros, correspondant à **vingt (20)** actions de numéraire, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, souscrites en totalité et libérées entièrement.

Monsieur Romain GUNASEGARAM apporte à la société la somme de **dix euros (10)** euros, correspondant à **dix (10)** actions de numéraire, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, souscrites en totalité et libérées entièrement.

Le total des apports formant le capital social de la société est donc de **Cent (100)** Euros.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **Cent (100)** euros.

Il est divisé en **Cent (100)** actions d'un (1) euro chacune, de même catégorie, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous moyens et selon toutes modalités, prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Président dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque la collectivité des associés décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les propriétaires d'actions existantes autres que des actions de préférence sans droit de vote auxquelles est attaché un droit limité aux dividendes, aux réserves ou au partage de l'actif de liquidation, ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription en cas d'émission d'actions de numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.

Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et la collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Si la collectivité des associés ou, en cas de délégation le Président, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux associés qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II - La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés. Les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

III - La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 9 - LIBÉRATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.

Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de quatre-vingt-dix 90 jours suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

ARTICLE 12 - PRÉEMPTION

La cession des actions de la Société à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après :
L'associé cédant doit notifier son projet au Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro R.C.S., identité des associés et des dirigeants), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Dans un délai de quinze (15) jours de ladite notification, le Président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposeront d'un délai de trente (30) jours pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au Président le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai de trente (30) jours, le Président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.
Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

ARTICLE 13 - AGRÉMENT

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

L'agrément n'est pas nécessaire entre conjoints, ascendants et descendants.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois (3) mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois (3) mois l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelé.
Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.
La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

ARTICLE 14 - LOCATION DES ACTIONS

Les actions peuvent être données en location à une personne physique sous les conditions et limites prévues aux articles L. 239-1 à 239-5 du Code de commerce.

Le contrat de location est constaté par un acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement ou par un acte authentique, et comportant les mentions prévues à l'article R. 239-1 du Code de commerce.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Pour être opposable à la Société, il doit lui être signifié par acte extrajudiciaire ou être accepté par son représentant légal dans un acte authentique.

Le locataire des actions doit être agréé dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus pour le cessionnaire d'actions.

Le défaut d'agrément du locataire interdit la location effective des actions.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du locataire à côté du nom de l'associé dans le registre des titres nominatifs de la Société. A compter de cette date, la Société doit adresser au locataire les informations dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Le droit de vote appartient au bailleur dans les assemblées statuant sur les modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société et au locataire dans les autres assemblées. Pour l'exercice des autres droits attachés aux actions louées, notamment le droit aux dividendes, le bailleur est considéré comme le nu-propriétaire et le locataire comme l'usufruitier.

A compter de la délivrance des actions louées au locataire, la Société doit lui adresser les informations dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-68 du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions louées doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat, ainsi qu'à la fin de chaque exercice comptable lorsque le bailleur est une personne morale. L'évaluation est certifiée par un Commissaire aux Comptes.

Le bail est renouvelé dans les mêmes conditions que le bail initial. En cas de non-renouvellement du contrat de bail ou de résiliation, la partie la plus diligente fait procéder à la radiation de la mention portée dans le registre des titres nominatifs de la Société.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

ARTICLE 15 - MODIFICATIONS DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le Président peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la Société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article suivant.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non-régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société et auxquelles les répartitions au profit des actions pourraient donner lieu.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux actions résultant d'apports en industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 17 - INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux consultations collectives.

ARTICLE 18 - DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

18.1. Président :

La société est représentée à l'égard des tiers par un président qui est soit une personne physique salariée ou non, associée ou non de la société, soit une personne morale associée ou non de la société.

La personne morale président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Lorsqu'une personne morale est nommée président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions simplifiée.

Au cours de la vie sociale le président est renouvelé, remplacé et nommé par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité des associés présents ou représentés.

La durée du mandat du président est déterminée lors de sa nomination, elle peut être d'une durée déterminée ou indéterminée.

Le président, personne physique, ou le représentant de la personne morale président, peut être également lié à la société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Les fonctions de président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.
La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le président est révocable à tout moment par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité des associés présents ou représentés.
La décision de révocation du président peut ne pas être motivée et n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le président est révocable par le Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation du président personne morale ou du président personne physique, dont le mandat social n'est pas rémunéré, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la société d'indemnité de cessation de fonctions.

<u>Pouvoirs du président</u> :

Dans les rapports avec les tiers, le président représente la société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de son objet social.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux tiers.

La société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le président dirige, gère et administre la société ; notamment il :
- Etablit et arrête les documents de gestion prévisionnelle et rapports y afférents ;
- Etablit et arrête les comptes annuels et le rapport de gestion à présenter à l'approbation de la collectivité des associés ;
- Prépare toutes les consultations de la collectivité des associés.

Dans les rapports entre la société et son comité d'entreprise, le président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent les droits définis par les articles L.2323-62 à L.2323-67 du Code du travail.

Le président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

18.2. Directeur Général :

Désignation

Le Président peut donner mandat soit à une ou plusieurs personnes physiques, soit à une personne morale de l'assister en qualité de Directeur (s) Général (aux).

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Président, sous réserve de respecter un préavis un mois, lequel pourra être réduit lors de la décision du Président qui nommera un nouveau Directeur Général en remplacement du Directeur Général démissionnaire.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision du Président. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- exclusion du Directeur Général associé.

Rémunération

Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées dans la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé ; la collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux dudit exercice écoulé.

En application des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, sont communiquées au Commissaire aux Comptes, s'il en existe un. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

ARTICLE 21 - REPRÉSENTATION SOCIALE

Les délégués du comité social et économique exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ARTICLE 22 - DÉCISIONS COLLECTIVES

L'associé unique ou la collectivité des associés, selon le cas, est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,
- transformation de la Société,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- agrément des cessions d'actions,
- inaliénabilité des actions,
- suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
- augmentation des engagements des associés,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- conclusion de baux,
- tout recrutement, acte ou engagement ayant un impact financier de plus de 500,00 euros.

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

ARTICLE 23 - FORME ET MODALITÉS DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif, à l'exclusion d'un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au troisième jour précédant la décision collective à zéro heure, heure de Paris.

Toutefois, la Société prendra en considération les transferts de propriété de titres intervenant pendant ce délai de trois jours s'ils lui sont notifiés au plus tard la veille de la décision collective, à quinze heures, heure de Paris.

ARTICLE 24 - CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les assemblées générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite sept (7) jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.
Un ou plusieurs associés représentant au moins vingt (20) % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social dix (10) jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les cinq (5) jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Une feuille de présence est émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

ARTICLE 26 - RÈGLES DE MAJORITE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou par les présents statuts, seront prises à la majorité des deux tiers des actions ayant le droit de vote. Les autres décisions seront prises à la majorité simple des actions ayant le droit de vote.

Doivent être prises à l'unanimité des associés disposant du droit de vote les décisions collectives suivantes :
- celles prévues par les dispositions légales,
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés,

ARTICLE 27 - PROCÈS-VERBAUX DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés présents et représentés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 28 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés quinze (15) jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 29 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **premier janvier et finit le trente-et-un décembre.**

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2023.**

ARTICLE 30 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Lorsque la Société est une petite entreprise au sens des articles L123-16 et D123-200, 2° du Code de commerce, elle est dispensée de l'obligation d'établir un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, il établit un rapport spécial qui informe chaque année la collectivité des associés des opérations réalisées

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société à chacun des mandataires sociaux.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et, le cas échéant, du rapport du ou des Commissaires aux Comptes. Lorsque la Société établit des comptes consolidés, ceux-ci sont présentés, lors de cette décision collective, avec le rapport de gestion du groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 31 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les pertes, s'il en existe, sont réparties entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital durant toute la période relative à l'option pour les sociétés de personnes conformément à l'option souscrite à l'article 30 des présents statuts. Si l'option est rendue caduc pour toute raison (telles que la fin du délai accordé, la révocation de l'option, etc.), les pertes seront alors, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 32 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés ou, à défaut, par le Président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.
La collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

L'offre de paiement du dividende en actions doit être faite simultanément à chaque associé. Le prix des actions ainsi émises, qui ne peut être inférieur au montant nominal, est fixé dans les conditions visées à l'article L. 232-19 du Code de commerce ; lorsque le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'associé peut obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant dans le délai d'un mois la différence en numéraire ou recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en numéraire.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par la collectivité des associés, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la décision ; l'augmentation de capital de la Société est réalisée du seul fait de cette demande et ne donne pas lieu aux formalités prévues aux articles L. 225-142, L. 225-144 et L. 225-146 du Code de commerce.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 33 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 34 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision collective des associés aux conditions fixées par la loi.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

ARTICLE 35 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 36 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 37 - NOMINATION DU PRÉSIDENT

Le Président est nommé par une décision collective des associés délibérant dans les conditions et aux majorités prévues pour les décisions ordinaires.

ARTICLE 38 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 39 - MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ

Madame Anishta GUNASEGARAM est autorisée à l'effet de passer les actes et de prendre pour le compte de la Société, les engagements suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire

Cet engagement sera repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 40 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS - FRAIS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour effectuer l'ensemble des formalités légales relatives à la constitution de la Société et notamment :
- Procéder à l'enregistrement des statuts auprès du Service des impôts compétent ;
- Signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- Procéder à toutes déclarations auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent ;
- Effectuer toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- A cet effet, signer tous actes et pièces, acquitter tous droits et frais, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire afin de donner à la Société présentement constituée son existence légale en accomplissant toutes autres formalités prescrites par la loi.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à Epinay-sur-Seine
Le

Madame Anishta GUNASEGARAM

Monsieur Ratnasingam GUNASEGARAM

Madame Subajini SUBRAMANIAM

Monsieur Romain GUNASEGARAM

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

ANNEXE

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

POUVOIR

Je soussigné :

Nom : GUNASEGARAM

Prénom : Ratnasingam

Domicile : 19 Avenue de l'Europe, 92310 SEVRES

Agissant en qualité d'associé fondateur de la société RATNA TEXTILES, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social se situe 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY.

Donne pouvoir à :

Madame Anishta GUNASEGARAM
19 avenue de l'Europe
92 310 SEVRES

A l'effet de :

Signer en mes lieu et place, en qualité d'associé fondateur de la SAS RATNA TEXTILES en cours d'immatriculation, l'acte de rachat du droit au bail des locaux commerciaux sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE dépendant de la liquidation judiciaire de la société PHARMACIE FOCH REPUBLIQUE dont le liquidateur judiciaire est la SELAFA MJA,

Et généralement faire le nécessaire afin que le transfert de propriété de ce droit au bail soit effectif au profit de la société RATNA TEXTILES.

Cette acquisition sera indivise entre tous les associés fondateurs de RATNA TEXTILES jusqu'à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. Une fois immatriculée, l'acquisition dont il s'agit ci-dessus sera reprise par la société RATNA TEXTILES.

A SEVRES
Le 22/06/22

M. GUNASEGARAM Ratnasingam
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour pouvoir »
"Bon pour pouvoir"

Mme Anishta GUNASEGARAM
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour acceptation de pouvoir »
"Bon pour acceptation de pouvoir"

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

POUVOIR

Je soussigné :

Nom : GUNASEGARAM

Prénom : Romain

Domicile : 19 Avenue de l'Europe, 92310 SEVRES

Agissant en qualité d'associé fondateur de la société RATNA TEXTILES, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social se situe 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY,

Donne pouvoir à :

Madame Anishta GUNASEGARAM
19 avenue de l'Europe
92 310 SEVRES.

A l'effet de :

Signer en mes lieu et place, en qualité d'associé fondateur de la SAS RATNA TEXTILES en cours d'immatriculation, l'acte de rachat du droit au bail des locaux commerciaux sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE dépendant de la liquidation judiciaire de la société PHARMACIE FOCH REPUBLIQUE dont le liquidateur judiciaire est la SELAFA MJA.

Et généralement faire la nécessaire afin que le transfert de propriété de ce droit au bail soit effectif au profit de la société RATNA TEXTILES.

Cette acquisition sera indivise entre tous les associés fondateurs de RATNA TEXTILES jusqu'à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. Une fois immatriculée, l'acquisition dont il s'agit ci-dessus sera reprise par la société RATNA TEXTILES.

A Sèvres
Le 22/06/22

M. GUNASEGARAM Romain
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour pouvoir »

"Bon pour pouvoir" Romain

Mme Anishta GUNASEGARAM
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour acceptation de pouvoir »

"Bon pour acceptation de pouvoir"

DocuSign Envelope ID: 357B0262-7BF4-401C-8421-FDCBD22FAD59

POUVOIR

Je soussigné :

Nom : SAS RATNA TEXTILES

Prénom :

Domicile : 19 Avenue de l'Europe, 92310 SEVRES

Agissant en qualité d'associé fondateur de la société RATNA TEXTILES, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social se situe 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY,

Donne pouvoir à :

Madame Anishia GUNASEGARAM
19 avenue de l'Europe
92 310 SEVRES

A l'effet de :

Signer en mes lieu et place, en qualité d'associé fondateur de la SAS RATNA TEXTILES en cours d'immatriculation, l'acte de rachat du droit au bail des locaux commerciaux sis 53 boulevard Foch – 93800 EPINAY SUR SEINE dépendant de la liquidation judiciaire de la société PHARMACIE FOCH REPUBLIQUE dont le liquidateur judiciaire est la SELAFA MJA.

Et généralement faire le nécessaire afin que le transfert de propriété de ce droit au bail soit effectif au profit de la société RATNA TEXTILES.

Cette acquisition sera indivise entre tous les associés fondateurs de RATNA TEXTILES jusqu'à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. Une fois immatriculée, l'acquisition dont il s'agit ci-dessus sera reprise par la société RATNA TEXTILES.

A SEVRES
Le 22/06/22

SAS RATNA TEXTILES
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour pouvoir »
"Bon pour pouvoir"

Mme Anishia GUNASEGARAM
Faire précéder la signature de la mention
« Bon pour acceptation de pouvoir »
"Bon pour acceptation de pouvoir"