

**VENTE D'UN FONDS DE COMMERCE D'INSTITUT DE BEAUTE,
ONGLERIE, ESTHETIQUE, COIFFURE ET VENTE DE PRODUITS
COSMETIQUES
DANS LE CADRE DU MANDAT JUDICIAIRE**

NAIL NOGENT



133, Grande rue Charles de Gaulle – 94130 NOGENT-SUR-MARNE

DATE DE DEPOT DES OFFRES : LE VENDREDI 26 JANVIER 2024 AVANT 16H00
En l'étude FIDES, 55, avenue Jean-Baptiste Champeval – 94000 CRETEIL

Par jugement en date du 6 décembre 2023, le Tribunal de commerce de CRETEIL a prononcé la liquidation judiciaire de la SAS NAIL NOGENT et a désigné la SELARL FIDES en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession du

**Fonds de commerce de la SAS NAIL NOGENT,
sis 133, Grande rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT-SUR-MARNE**

- **Activité exercée :** le service aux particuliers dans le domaine de l'esthétique par la pratique de soins hors d'un cadre réglementé tels que la manucure, la pédicure, l'épilation, le sport, l'amincissement

I- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1) Eléments incorporels

- la clientèle, l'achalandage,

S'agissant de la clientèle et l'ensemble des éventuels contrats et fichiers attachés aux activités de la société NAILS NOGENT : les candidats acquéreurs devront déclarer s'engager à faire leur affaire personnelle de toutes les formalités auprès de la CNIL, le cas échéant, et ce, sans recours contre la liquidation judiciaire.

- le droit au bail des locaux sis 133, Grande rue Charles de Gaulle – 94130 NOGENT-SUR-MARNE dont les caractéristiques sont les suivantes :

Bailleur	KGS PRESTIGE
Localisation	

Nature du bail	Bail commercial
Durée	Le bail commercial a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives qui a commencé à courir à compter du 15 février 2022 pour se terminer le 14 février 2031.
Description des locaux	Au rez-de-chaussée : une boutique lot n°1 située au rez-de chaussée à gauche de la porte de l'immeuble avec accès direct à la rue, arrière-boutique en surélévation de quatre marches avec droit au WC commun avec le lot n° 2 situé sur le palier. Au sous-sol : une cave lot n°8 face à l'escalier.
Destination	Onglerie – esthétique – institut de beauté – coiffure et vente de produits cosmétiques et accessoires, à l'exclusion de tous autres commerces.
Loyer annuel	20 828,76 € HT HC hors prestations diverses.
Dépôt de garantie	3 471.46 € correspondant à 2 mois de loyer mensuel. <i>Rappel : ce montant devra être reconstitué par le cessionnaire.</i>
Provision pour charges	70 € mensuel.
Clause particulière relative à la cession (*)	Droit de préférence : En cas de cession, « le bailleur aura un droit préférentiel pour se substituer à l'acquéreur aux conditions prévues. Celles-ci devront lui être notifiées au moins deux mois avant toute cession. » Clause d'agrément : « Le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur. » Clause relative à l'acte de cession : « La cession devra être constatée par un acte sous seing privé ou authentique au choix du bailleur, auquel le bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins un mois à l'avance ».

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE. LES CANDIDATS DEVRONT DECLARER AVOIR CONNAISSANCE DE LA SITUATION LOCATIVE ET S'ENGAGER EXPRESSEMENT A EN FAIRE LEUR AFFAIRE PERSONNELLE.

Selon les bilans présentés, les résultats des derniers exercices sont les suivants :

Exercice	CA HT	Résultat d'exploitation	Bénéfice ou perte
2022	183 500	(6 649)	(6 684)
2021	187 681	(322)	(643)

Le fonds de commerce a été acquis par la société NAIL NOGENT le 12 septembre 2014, moyennant le prix de 45 000 €.

2) Eléments corporels

- le matériel et mobilier selon inventaire établi par le Commissaire de justice *(ci-annexé(e))*.

L'ACQUEREUR PRENDRA LES ACTIFS EN L'ETAT ET FERA SON AFFAIRE PERSONNELLE S'IL Y A LIEU DE LA MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX AU REGARD DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN COURS.

II- Renseignements relatifs au personnel

La société NAIL NOGENT employait 1 salarié à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire.

Une procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du travail, reproduites ci-après :

Article L.1224-1 :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise. »

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et leurs conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du Mandataire Judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été communiqués ou le seraient ultérieurement.

Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Si un acquéreur potentiel souhaite prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc...), il convient d'en formuler expressément la demande. Ces documents seront communiqués sous réserve de leur existence.

Nous attirons enfin votre attention sur :

- **le droit de préemption des communes** prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Le présent dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils, autres qu'avocats, seront tenus de produire leur mandat et ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sauvage sur les lieux.

Le montant des commissions d'agence ou d'apporteurs d'affaires et leur bénéficiaire devra figurer dans la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix.

Le présent dossier ne donne en aucun cas le droit d'apposer des affiches sur le fonds dont la cession est envisagée.

Tout actif à céder peut être consulté librement sur le site du CONSEIL NATIONAL DES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES ET MANDATAIRES JUDICIAIRES (www.actify.fr).

* * *

ANNEXES :

- *Attestation d'indépendance et de sincérité du prix*
- *Déclaration sur l'origine des fonds*
- *Copie du bail commercial*
- *Inventaire du Commissaire de justice*

**POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE
CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.**

CONTENU DE L'OFFRE

1. L'OFFRE DE REPRISE

➤ **Périmètre de la reprise (*Les actifs repris*)**

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris.
En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

➤ **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées au présent cahier des charges.

➤ **Les revendications**

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dans une telle hypothèse, l'acquéreur s'engage à restituer les biens revendiqués sans recours ni contre la procédure collective ni contre le liquidateur dont la responsabilité ne saurait en aucun cas être engagée à cet égard.

2. PRECISIONS SUR LE CANDIDAT A LA REPRISE

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce. Le candidat repreneur devra impérativement être présent lors de l'audience d'ouverture des plis.

L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du pollicitant, le cas échéant tout élément justifiant cette qualité (mandat ad litem pour avocat, mandat et n° de carte professionnelle pour les professionnels de l'immobilier).

Les décisions seront notifiées directement aux pollicitants sauf élection de domicile

Le montant des commissions d'agence ou d'apporteur d'affaires et leurs bénéficiaires sont indiqués dans l'offre. Le candidat dont le mandataire aura procédé à l'affichage sauvage verra son offre rejetée.

➤ **Si l'acquéreur est une personne physique :**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➤ **Si l'acquéreur est une personne morale :**

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Désignation du représentant légal
- Composition du capital social
- Actionnaires/ associés (s'il s'agit d'une personne morale donner la répartition de son capital social)
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

➤ **Existence d'un conseil, agence immobilière ou intermédiaire :**

Si un conseil, une agence ou un intermédiaire assiste le candidat acquéreur, ce dernier devra impérativement préciser la nature et le montant de la rémunération qu'il s'engage à leur verser.

3. LE PRIX

➤ **Il doit être déterminé**

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : En sus du prix, l'acquéreur prend à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge et de radiation des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le Mandataire Judiciaire Liquidateur, qui établira les actes avec le concours du conseil du repreneur, le cas échéant.

➤ **Ventilation du prix entre les éléments repris**

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

➤ **Garantie**

- ➔ En cas de financement par le biais de fonds propres : un **chèque de banque** ou une caution bancaire valable 6 mois minimum tirée ou émanant d'un établissement bancaire français, libellé à l'ordre de l'Etude FIDES, à hauteur de l'intégralité du prix proposé.
- ➔ En cas de financement par recours à un prêt bancaire : **chèque de banque de 20% du prix offert libellé à l'ordre de l'Etude FIDES, ainsi que l'accord pour le prêt bancaire.**

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

4. FRAIS ANNEXES

En sus du prix, l'acquéreur s'engage à prendre à sa charge :

- **Les frais de rédaction d'acte**

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le Mandataire Judiciaire Liquidateur, qui établira les actes avec le concours du conseil du repreneur, le cas échéant.

Les honoraires du rédacteur d'actes ainsi choisi sont en principe compris entre **3% et 6% HT du prix de cession avec un plancher forfaitaire fixé à 3 000 € HT.**

- **Les droits d'enregistrement**

Pour la bonne information du candidat, les frais d'enregistrement sont calculés de la façon suivante :

Droit d'enregistrement et taxes additionnelles pour les mutations à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle (en pourcentage sur chaque fraction taxable)

Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Entre 23 000 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Entre 107 001 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

- **Les frais de publication**

Ceux-ci sont évalués aux alentours de 500 €.

- **Les frais de la procédure de purge et de radiation des inscriptions existant sur le fonds de commerce**

Ces derniers peuvent osciller entre 800 € et 1 500 € HT.

Ces coûts sont communiqués à titre purement indicatif étant précisé qu'ils sont amenés à varier en fonction de l'avocat intervenant, de la complexité du dossier et du temps passé.

5. REMBOURSEMENT DU DEPÔT DE GARANTIE

L'acquéreur devra rembourser en sus du prix offert entre les mains de la SELARL FIDES, ès qualités de liquidateur, le dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

Ce remboursement devra intervenir **selon chèque de banque, déposé en l'étude avant rédaction des actes de cession.**

6. LES ATTESTATIONS ET DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER

Le candidat acquéreur doit impérativement joindre à son offre :

- **La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix conformément à l'article L642-3 du Code de commerce, après l'avoir dûment remplie, datée et signée.**

En présence d'une agence, conseil ou intermédiaire, l'attestation devra impérativement contenir le montant total des sommes que le candidat acquéreur s'oblige à verser (commissions, frais, honoraires etc.) et l'identité de son bénéficiaire.

- **La déclaration sur l'origine des fonds, après l'avoir dûment remplie, datée et signée.**
- **Le contrat liant le candidat acquéreur à son conseil, agence ou intermédiaire.**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

1. VISITES

Pour les demandes d'emprunt de clé (agences immobilières), contacter Madame Elsa CAILLET : ec@fides.fr

2. LE DEPOT DE L'OFFRE

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté à l'étude FIDES située 55, avenue Jean-Baptiste Champeval 94000 CRETEIL avant le **VENDREDI 26 JANVIER 2024 AVANT 16H00**.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

Les offres seront étudiées par le liquidateur au regard de leur recevabilité et des modalités financières.

Le liquidateur n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

3. DESIGNATION DU CESSIONNAIRE

Le mandataire judiciaire désignera le cessionnaire par LRAR sous quinzaine à compter de la date limite du dépôt des offres.

Le Mandataire judiciaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

4. L'ENTREE EN JOUISSANCE

Celle-ci interviendra à l'issue de la purge du droit de préférence du bailleur.

Cependant, le repreneur désigné sera tenu de supporter toutes les charges afférentes aux actifs repris à compter de la date à laquelle il aura été désigné comme le cessionnaire des actifs repris.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

ANNEXES

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
SOU MIS AUX ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE
ET AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Jean Marie CLOUT, né le 10 octobre 1974 à PARIS, de nationalité française, demeurant 12 allée Georges Pompidou à 94300 VINCENNES

Monsieur Emmanuel CLOUT, né le 25 octobre 1968 à PARIS, de nationalité française, demeurant 8 rue Marcel Duchamp à 75013 PARIS

Représentés par leur mandataire, la société KGS PRESTIGE, SARL dont le siège social est situé 3 rue Guénot 75011 PARIS, représentée par Monsieur Alain SAAL, dûment habilité pour le représenter aux fins du présent acte de renouvellement aux termes d'un mandat de gestion

dénommé le « BAILLEUR » d'une part,

ET :

La société NAIL NOGENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 5.000 €, dont le siège social est situé au 133, Grande Rue du Général de Gaulle à NOGENT SUR MARNE (94170), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 808 328 462.

Représentée aux fins des présentes par Madame Sarah CHEKLY, épouse DITCHI (née le 30 mars 1985 à PARIS, de nationalité française, demeurant 10 bis, rue Jean Pigeon à CHARENTON-LE-PONT - 94220)

Agissant en qualité de Présidente.

dénommée le « PRENEUR » d'autre part,

EXPOSE PREALABLE

1/- Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NOGENT du 15 février 2013, Monsieur et Madame CLOUT Daniel ont donné à bail commercial à la SARL JOLY SUCCESS dans un immeuble sis au 133, Grande Rue Charles de Gaulle à 94130 NOGENT :

- Au rez-de-chaussée : Une boutique lot n° 1 situé au rez-de-chaussée à gauche de la porte de l'immeuble avec accès direct à la rue, arrière-boutique en surélévation de quatre marches avec droit au W-C commun avec le lot n° 2 situé sur le palier.

- Au sous-sol : Une cave lot n°8 face à l'escalier.

Cette location a été consentie pour une durée de 9 (NEUF) années à compter du 15 février 2013 pour finir le 14 février 2022, moyennant un loyer annuel en principal de 16.800 Euros (seize mille huit cent Euros) hors taxes et hors charges, soit 1400 € HT (mille quatre cents Euros) payables mensuellement par virement bancaire, à terme à échoir, outre un montant forfaitaire mensuel de charges de 70 Euros (soixante-dix Euros).

Le PRENEUR ayant versé la somme de deux mille huit cents Euros (2.800 Euros) à titre de

dépôt de garantie, étant précisé qu'en cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Ce bail a été consenti pour l'activité de « Commerce de détail de cigarettes électroniques, objets cadeaux et compléments alimentaires »

- 2/ Par acte sous seing privé en date du 12 septembre 2014, la SARL JOLY SUCCESS s'est engagé à céder son droit au bail à la société NAIL NOGENT, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, tenant notamment à la déspécialisation du bail commercial et à l'agrément du BAILLEUR.
- 3/ Par un avenant en date du 23 décembre 2014, le Bailleur a consenti à modifier la clause II, intitulée « Occupation Jouissance » en y substituant comme seules activités autorisées dans les lieux :

« Onglerie - esthétique - institut de beauté - coiffure et vente de produits cosmétiques et accessoires, à l'exclusion de tous autres commerces ».
- 4/ Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 25 mai 2023, la société NAIL NOGENT a formé une demande de renouvellement de ce bail commercial, à compter du 15 février 2022, aux mêmes charges et conditions que le bail venant à expiration au 14 février 2022.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

DESIGNATION DES LIEUX

Dans un immeuble sis à 133, Grande Rue Charles de Gaulle à 94130 NOGENT :

Au rez-de-chaussée : Une boutique lot n° 1 situé au rez-de-chaussée à gauche de la porte de l'immeuble avec accès direct à la rue, arrière-boutique en surélévation de quatre marches avec droit au W-C commun avec le lot n° 2 situé sur le palier.

Au sous-sol : Une cave lot n°8 face à l'escalier.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les exploiter déjà depuis 2014, et que ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après. Il s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie de locaux non compris dans la désignation qui précède. De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble et dans les parties communes de celui-ci.

DUREE – ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est **renouvelé pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives** qui a commencé à courir à compter du **15 février 2022 pour se terminer le 14 février 2031.**

Toutefois « LE LOCATAIRE » aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant « LE BAILLEUR » par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire six mois au moins à l'avance, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

Toutefois, « LE BAILLEUR » pourra aux mêmes conditions dénoncer la présente location à l'expiration d'une quelconque période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce.

ACTIVITES AUTORISEES

Les lieux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de :

« Onglerie - esthétique - institut de beauté - coiffure et vente de produits cosmétiques et accessoires, à l'exclusion de tous autres commerces ».

Etant entendu que les lieux loués devront conserver leur destination telle que prévue au règlement de copropriété et aux présentes.

La destination des lieux loués indiqués ci-dessus est stipulée à l'**exclusion de toute autre** et sans que le preneur puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions du titre VII du décret du 30 septembre 1953 intitulé « *de la déspecialisation* ».

L'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités ci-dessus indiquées n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation des locaux, étant rappelé que l'activité est exercée depuis de nombreuses années.

Il devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créés à quelque titre que ce soit.

Les autorisations obtenues, le preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommage-intérêts équivalant au préjudice subi par le bailleur (telle que perte de la commercialité, dommages et intérêts envers la copropriété, etc.).

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des copropriétaires ou autres occupants de l'immeuble.

GARNISSEMENT ET UTILISATIONS :

Garnissement : le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantités et valeur suffisantes pour répondre à tout moment au paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Maintien en état d'utilisation : le preneur devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN - JOUISSANCE

Le preneur s'engage :

- 1°) à prendre les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir réclamer aucune réparation modification ou aménagement quelconque, ni aucun travail de quelque nature que ce soit, soit présentement, soit pendant toute la durée du bail.
 - 2°) A entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 605 du Code Civil et les travaux prescrits par l'Administration, sont à la charge du PRENEUR. Ledit PRENEUR devant supporter les travaux de gros entretien, d'entretien et les charges afférentes aux lieux loués et celles imputables aux dits lieux en vertu des dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble.
- Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; s'il y a lieu, il fera ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et conduits de fumées. Il supportera les frais de réparation ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations.

En revanche les grosses réparations, telles que prévues par l'article 606 du Code Civil, resteront à la charge du bailleur.

- 3°) A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.
- 4°) A jouir des lieux loués en bon père de famille ; il devra exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.
- 5°) A aviser le BAILLEUR immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.
- 6°) A déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux.

- 7°) A ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre et plus généralement tous travaux définis à l'article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sans l'autorisation expresse préalable et écrite du BAILLEUR. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et risques du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du PRENEUR. En outre, le PRENEUR devra obtenir et faire son affaire personnelle, à ses frais, de toutes les autorisations nécessaires.
- 8°) A ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du BAILLEUR ou de son représentant, qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention, aux frais du PRENEUR, de l'architecte du BAILLEUR.
- 9°) A laisser en fin de bail ou en cas de départ anticipé, tous travaux soit d'installation bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession sans indemnité d'aucune sorte même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative. Plus précisément, la propriété de ces travaux sera ipso facto acquise au BAILLEUR dès leur réalisation. Toutefois le BAILLEUR pourra, s'il préfère, exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR. Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le PRENEUR resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.
- 10°) A souffrir sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle vingt et un jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse résulter pour lui, le PRENEUR n'aura aucun recours contre le BAILLEUR et ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du code civil.
- 11°) A supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage, ou de conditionnement d'air.
- 12°) A laisser au BAILLEUR ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les six mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le BAILLEUR préviendra le PRENEUR, autant que faire se peut, suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.
- 13°) A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charges auprès du BAILLEUR.
- 14°) A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.
- 15°) A n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués. A n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositions permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

- 16°) A prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables : s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.
- 17°) A ne poser, à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le BAILLEUR. Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du BAILLEUR et celui de la copropriété s'il y a lieu. En cas d'autorisation, le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.

Il est en revanche rappelé que le commerce exploité par la société NAIL NOGENT dispose déjà d'enseignes, posées avant le présent acte de renouvellement. Ces enseignes, telles qu'elles existent, peuvent être conservées. L'alinéa précédent ne s'applique qu'à de nouvelles enseignes ou à toute modification de celles existantes.

- 18°) A n'empiéter ni sur le trottoir au droit des lieux loués, ni dans les parties communes de l'immeuble.
- 19°) A n'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer du fait de toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR.
- 20°) A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ; il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires et à la tranquillité des copropriétaires de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses, charges et conditions du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont il lui a été remis un exemplaire, ce qu'il reconnaît. Il sera tenu pour responsable vis-à-vis du BAILLEUR de tous manquements aux dispositions du règlement de copropriété que ce soit de son fait, de celui de son personnel, de ses clients, fournisseurs, visiteurs, etc.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toute somme que le BAILLEUR aura eu à verser du fait du trouble de jouissance du PRENEUR.

- 21°) A exercer lui-même les actions contre les auteurs de troubles.
- 22°) A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlement et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la Police, l'Inspection du Travail, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

En outre, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

- 23°) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.
- 24°) En cas de décès du PRENEUR, si celui se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

25°) Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

RESPONSABILITE ET RECOURS :

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le PRENEUR l'obligation de reconstruire.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui louer.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR, et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis-à-vis des tiers.

CESSION :

« LE PRENEUR » à la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce strictement la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Toutefois, le bailleur aura un **droit préférentiel** et pour se substituer à l'acquéreur aux conditions prévues. Celles-ci devront lui être notifiées au moins **deux mois avant toute cession**.

Le bailleur pourra exercer son droit préférentiel de substitution dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification susvisée. A défaut, il perdra ce droit pour la cession considérée.

Dans tous les autres cas, le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille **l'agrément préalable du bailleur**. Ce dernier aura alors toute liberté pour accepter ou refuser une telle cession. Il pourra alors fixer toutes conditions à une telle cession, à sa convenance.

En cas de cession du droit au bail joint à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour la totale exécution des clauses et conditions du bail, en ce compris les éventuelles réparations locatives ou encore les indemnités d'occupation. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail restant à courir et son renouvellement éventuel. Le preneur et leurs successeurs ne pourront invoquer le bénéfice de discussion.

En cas de cession du droit au bail, le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence et substitution aux mêmes conditions que celles prévues au présent paragraphe.

La cession devra être constatée par un acte sous seing privé ou authentique au choix du bailleur, auquel le bailleur (ou son mandataire) sera appelé à concourir par notification effectuée au moins un mois à l'avance, compte tenu du délai précité de deux mois minimum, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation et garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

La cession sera signifiée au bailleur dans les termes de l'article 1690 du code civil.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession y compris l'apport du droit au bail à une société. Le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droits au présent bail.

SOUS-LOCATION :

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du PRENEUR. A cet égard, il est précisé que les dispositions de la loi du 21 décembre 1984, relative à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploitée par le PRENEUR, celui-ci devra notifier au BAILLEUR cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR.

IMPOTS ET TAXES :

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété et recherché à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition.

Le preneur aura l'obligation de supporter en outre la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux lieux loués et de rembourser au BAILLEUR une quote-part dans la différence entre les impôts et taxes tels qu'ils sont liquidés actuellement et le seront pour les années à venir du bail.

ASSURANCE :

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Ces polices devront en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation. Le

preneur devra, également, s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de ses préposés.

Plus généralement, le preneur devra souscrire toutes assurances afin de garantir les lieux loués et l'activité exercée, et ce, sans que le bailleur n'ait à souffrir d'un quelconque dommage, direct ou indirect, et d'une quelconque action à son encontre.

Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Cette obligation du preneur constitue une clause essentielle du bail sans laquelle le bailleur n'aurait pas conclu le présent bail

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour la copropriété soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantir contre toutes les réclamations du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ou des voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

LOYER :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 20.828,76 €uros hors charges, hors taxes et hors prestations diverses à compter du 15 février 2022 que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes et paiements égaux et à échoir.

Ce loyer n'est pas assujéti à la TVA. Toutefois, le bailleur ou son successeur se réserve le droit d'opter pour la TVA. Il devra alors en informer le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois avant l'application de la TVA.

MODALITES DE REGLEMENT :

Ce loyer sera payable tous les mois, terme à échoir, au siège du mandataire du bailleur par virement ou prélèvement bancaire

INDEXATION DU LOYER :

Les parties conviennent d'indexer automatiquement et sans demande préalable le loyer tous les ans à la date anniversaire du bail.

Le précédent bail, signé le 15 février 2013, faisait expressément référence à l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Puisque l'ICC n'est plus un indice de référence du bail commercial depuis septembre 2014 et qu'il continuait néanmoins d'être appliqué en raison de la date de signature du bail initial, il est convenu entre les parties, que dorénavant, et pour la première fois à compter du 15 février 2023, l'indexation se fera en plus ou en moins selon l'évolution de l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC). Elle se fera automatiquement et sans autre formalité.

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir la date des indices suivants :

- indice de base : dernier indice trimestriel publié à la date de signature du présent acte de renouvellement, soit indice de référence du 3ème trimestre 2022, ayant une valeur de 126,13
- indice de révision : indice du MEME trimestre de l'année suivante.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

CHARGES

Le preneur devra par ailleurs s'acquitter des charges qui lui sont imputables, suivant l'état récapitulatif dont il a été précédemment fait état

Ces charges sont évaluées à un forfait mensuel de 70 €, qui sera payable en même temps que le loyer.

Les régularisations de ces charges devront intervenir à l'initiative du bailleur une fois par an. Le preneur devra alors procéder au paiement du solde éventuellement du.

La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus correspond à celle affectée aux différents copropriétaires au prorata des tantièmes de charges de copropriété affectés aux lots loués. A savoir :

- 134/1.000èmes des charges communes générales pour le lot n° 1
- et 14/1.000èmes des charges communes générales pour le lot n° 8.

En cas de trop versé, il sera procédé à sa déduction de l'appel mensuel de loyers et charges suivant la régularisation.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur supporte un dépôt de garantie pour garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Le bailleur dispose déjà d'un dépôt de garantie constitué à hauteur de 2.800 €. Il est désormais porté à la somme de 3.471,46 €, correspondant à deux mois de loyer mensuel, au 15 février 2022. A la signature des présentes, le preneur s'engage à verser le complément, soit la somme de 671,46 €.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle ne sera pas productive d'intérêts. Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.

Les loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, le dépôt de garantie restera au bailleur de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi, sans préjudice de tous autres.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses des conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR. Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %), plus un intérêt fixe au taux des avances sur titre de la Banque de France, majoré de trois points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée et du dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

RESTITUTION DES LOCAUX :

En cas de départ du PRENEUR pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter ses locaux aux jours et heures ouvrables et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra, par ailleurs, prévenir le BAILLEUR de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire aux recettes des impôts les déclarations légales.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du PRENEUR, dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des

réparations à effectuer incombant au PRENEUR, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où le PRENEUR dûment convoqué ne serait pas présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectuée hors sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

MODIFICATION – TOLERANCE – INDIVISIBILITE :

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'avenant au présent acte.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'un ou l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR et le PRENEUR restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de co-preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi, sans préjudice de tous autres. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué proportionnellement à la variation du loyer.

RAPPORTS TECHNIQUES

1- Diagnostic amiante :

En application des dispositions de l'article R.1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur doit remettre au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués. Le Preneur reconnaît avoir reçu le dossier technique en date du 19 juillet 2023 établi par la société EXPERTIMMO, joint aux présentes

Il résulte de ce diagnostic que la Société EXPERTIMMO n'a constaté aucune présence d'amiante dans les locaux loués, à l'exception d'un conduit en fibrociment soumis à vérification périodique.

2- Etat des Risques et Pollutions – Etat des Nuisances Aériennes

En application du Code de l'environnement et du Code de l'Urbanisme, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique a été établi par la Société EXPERTIMMO. Ce diagnostic est joint aux présentes.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du Code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

3-Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le Bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique en date du établi par la Société EXPERTIMMO.

Suite à sa visite, et après ne pas avoir observé de système de chauffage, la société EXPERTIMMO a précisé : « Il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel, il n'est pas possible d'établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes " énergie " et " climat". Le diagnostic se limite aux constatations et aux descriptifs.»

FRAIS :

Le PRENEUR supportera tous les frais et honoraires afférents aux présentes et à leurs suites et plus généralement, à tous actes consécutifs à la situation locative. Pour le présent acte, les frais s'élèveront à 650 € HT au profit du cabinet KGS Prestige

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

Le BAILLEUR : au siège de son mandataire, la société KGS PRESTIGE 3 rue Guénot 75011 PARIS

Le PRENEUR: dans les lieux loués.

Fait à Paris, en trois exemplaires
Le 18 juillet 2023

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

P.J. : Annexes

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur
Diagnostic amiante
D.P.E.
E.R.M.N.T
Diagnostic plomb

INVENTAIRE CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES IMPUTABLES AU PRENEUR

A - DEFINITION

Sont imputés au locataire, les dépenses de toutes natures engagées par le bailleur à savoir :

I - CHARGES :

Conservation et entretien de l'immeuble

- Nettoyage, entretien, réparations, remplacement, rénovations, modernisation, vérification, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les différentes parties de l'immeuble, espaces extérieurs y compris, qu'elle qu'en soit la cause, vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation. Le Bailleur conservera, à sa charge, la quote-part des travaux dus à la vétusté ou aux mises aux normes visées ci-dessus, mais pour la seule partie relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.
- Entretien, nettoyage, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation),
- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études,
- Rémunérations et charges sociales, médecine du travail, formation continue du gardien ou employé immeuble s'il y en a, ou de tout personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par les entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien,
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, abonnements, contrats de maintenance de tous éléments d'équipement et tous éléments nécessaires à la sécurité, protection contre l'incendie, achat/abonnements et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères,
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs existants ou futurs, frais de recherche et traitement de l'amiante, du plomb, des termites et mérules dans les parties communes et/ou équipement communs existants ou futurs.
- Système de chauffage, ventilation climatisation s'ils existent, (contrat entretien - combustible- travaux d'entretien ou de mise en conformité et remplacement même liés à la vétusté),
- Eau froide, chaude,
- Electricité et éclairage des parties communes, y compris l'abonnement

Administration de l'immeuble

- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances,

II - IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES :

- Impositions, taxes et redevances ou leur remboursement concernant la contribution sur les revenus locatifs (C.R.L.), le droit de bail, taxes ou redevances d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, taxes de voiries, l'impôt foncier, les taxes additionnelles à la taxe foncière, taxes communales, de syndicat de communes, intercommunales, départementales, T.S.E. GRAND PARIS, taxes additionnelles et taxes de gestion de la fiscalité, T.V.A.
- Taxes sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage, taxes sur les surfaces commerciales,

-Tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement et tous impôts taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelle que forme que ce soit, notamment en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, et ce, quel que soit le mode d'imposition et de redevable légal.

B REPARTITION

1) Comme indiqué aux termes du bail, dont le présent inventaire constitue une annexe indivisible, seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que les cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte, resteront à la charge du Bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursées par le Preneur à hauteur de sa quote-part déterminée ci-dessous.

Toutefois, en cas de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le Preneur, même si elles concernent des travaux relevant de l'article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d'embellissement (réparation ou mise en conformité)

2) La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera répartie entre les différents copropriétaires **au prorata des tantièmes affectés aux lots loués. A savoir : 134/1.000èmes des charges communes générales pour le lot n° 1 et 14/1.000èmes des charges communes générales pour le lot n° 8.** Le remboursement des charges ci-dessus, à hauteur de la quote-part du Preneur ainsi définie s'effectuera par ailleurs suivant les modalités prévues au bail.

Résumé de l'expertise n° 23507019

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **133 Grande rue Général de Gaulle**

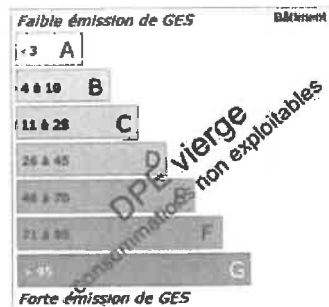
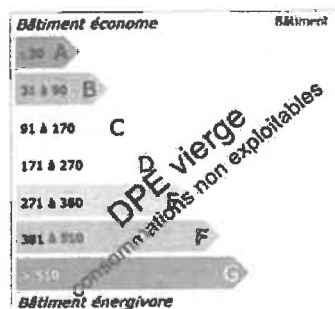
Commune : **94130 NOGENT SUR MARNE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Etage RDC, Lot numéro 1 et 2

Périmètre de repérage : **Local commercial comprenant pièce 1, dégagement, WC, pièce 2, Placard buanderie, pièce 3 - sous-sol : Cave**

Prestations	Conclusion
Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
Etat des Risques et Pollutions	Cf : documents ci-joints
DPE	Consommation estimée : Indéterminée Estimation des émissions : Indéterminée Estimation des coûts annuels : Indéterminée Méthode : Facture N° ADEME : 2394T2428623W



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)Numéro de dossier : 23507019
Date du repérage : 19/07/2023**Références réglementaires et normatives**

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 133 Grande rue Général de Gaulle Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage RDC, Lot numéro 1 et 2 Code postal, ville : .. 94130 NOGENT SUR MARNE
Périmètre de repérage : Local commercial comprenant pièce 1, dégagement, WC, pièce 2, Placard buanderie, pièce 3 - sous-sol : Cave
Type de logement : Néant
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : <1949

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : INDIVISION CLOUT Adresse : C/O KGS Prestige 3 rue Guenot 75011 PARIS
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : INDIVISION CLOUT Adresse : C/O KGS Prestige 3 rue Guenot 75011 PARIS

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	POLI JONATHAN	Opérateur de repérage	LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC	Obtention : 30/07/2021 Échéance : 29/07/2028 N° de certification : 524
Raison sociale de l'entreprise : EXPERTIMMO PARIS (Numéro SIRET : 49016174200039) Adresse : 152 bd de Chanzy, 93100 MONTREUIL Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 10243759104 - 1/06/2024				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 19/07/2023, remis au propriétaire le 19/07/2023
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Rez-de-chaussée - Pièce 1	Coffrage	Absence de trappe d'accès
Rez-de-chaussée - Pièces 1, 2, 3, placard buanderie, WC, dégagement	Plénum	Absence de trappe de visite, Impossibilité d'investigation approfondie non destructive.
Sous-Sol - Cave	Toutes	Absence de clef

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B")

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse :
Numéro de l'accréditation Cofrac :



3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «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 cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifuges, Faux plafonds	Flocages
	Calorifuges
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Gâines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gâines et Coffres Horizontaux	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 coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (trasses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardages bitumineux
	Bardages en ciment
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Rez de chaussée - Pièce 1,
Rez de chaussée - Dégagement,
Rez de chaussée - WC,**

**Rez de chaussée - Pièce 2,
Rez de chaussée - Placard buanderie,
Rez de chaussée - Pièce 3**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Pièce 1	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture
Rez de chaussée - Dégagement	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture
Rez de chaussée - WC	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture
Rez de chaussée - Pièce 2	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture
Rez de chaussée - Placard buanderie	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture
Rez de chaussée - Pièce 3	Sol : Carrelage Mur : Placoplatre et Peinture Plafond : Placoplatre et Peinture Mur : Plâtre et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 18/07/2023
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/07/2023
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 01 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.



5. – Résultats détaillés du repérage**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)**

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **NOGENT SUR MARNE**, le **19/07/2023**

Par : **POLI JONATHAN**



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 23507019****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes 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.

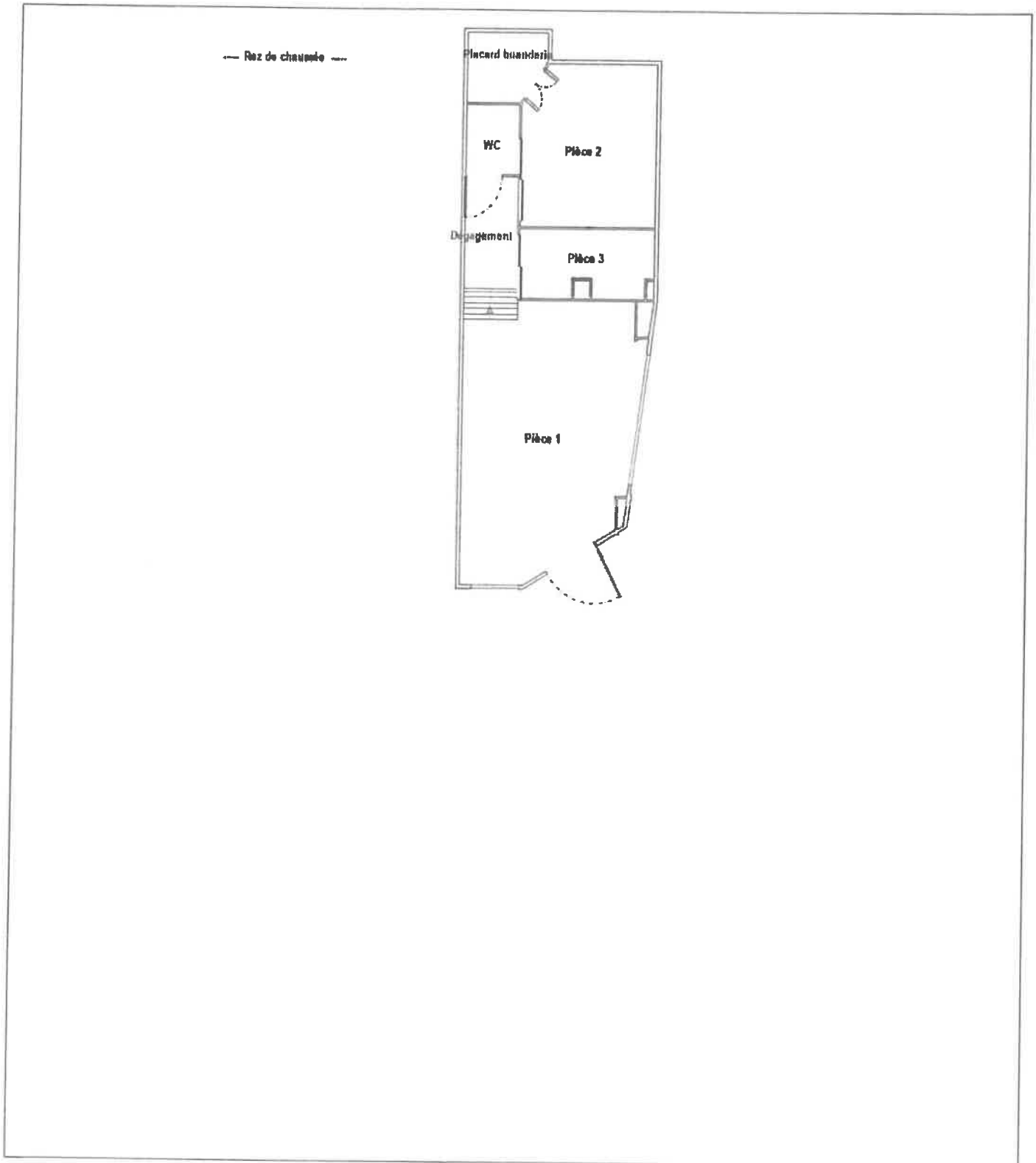
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.













Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de 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.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : INDIVISION CLOUT Adresse du bien : 133 Grande rue Général de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s)	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont



ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.
---	--	---

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité 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, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc..

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire 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 et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par 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 prévue à l'article R1334-20, 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 mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

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 cinq fibres par 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.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, 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, consistant 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.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, 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, consistant 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.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) 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 fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - 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 et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. 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.

1. Informations générales

a) 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 cancérigènes 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). Dans le cas d'empoussièrément important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) 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 cancérigène, 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 opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » 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.

2. 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 compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher 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, 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 prenant les mesures nécessaires pour éviter tout 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.

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. 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.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

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. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

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.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux



déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité 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.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

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

- 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) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). 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'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents



**GROUPE G.S.A****SARL EXPERTIMMO PARIS**
152 BD CHANZY
93100 MONTREUIL

Fait à Paris, le 02 Juin 2023

ATTESTATION RESPONSABILITE CIVILE
VALABLE DU 01/06/2023 au 01/06/2024

Nous soussignés GROUPE GSA sis 5 Rue Magellan 75008 PARIS attestons que SARL EXPERTIMMO PARIS a souscrit par notre intermédiaire auprès de la Compagnie AXA France sis 313 TERRASSES DE L'ARCHE 92727 NANTERRE CEDEX un contrat R.C. PROFESSIONNELLE police n° 10243759104 à effet du 25/05/2018.

Ce contrat a pour but de couvrir les conséquences liées au titre des activités suivantes :

- Etablissement des rapports de diagnostic relatifs à l'accessibilité pour les personnes handicapées dans les bâtiments existants relevant du public et des installations existantes ouvertes au public.
- Etablissement du registre public d'accessibilité pour le compte des chefs d'entreprise
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Diagnostic amiante avant vente
- Dossier technique amiante
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat parasitaire relatif à la présence d'insectes xylophages, à larves, nidificateurs et de champignons lignivores
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat des servitudes Risques et d'information sur les Sols (ESRIS)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Loi Bourin
- Diagnostic amiante avant travaux / démolition
- Diagnostic d'intoxication au plomb peinture (DRIP)
- Diagnostic technique SRU mise en copropriété
- Extension Loi carrez
- Etat de conformité de la sécurité des piscines
- Diagnostic déchets de chantier
- Diagnostic technique global (DTG)

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile encourue en cas de dommages corporels et matériels causés à des tiers à l'occasion des prestations fournies par la Société.

Cette attestation est faite pour servir et valoir ce que de droit, et ne peut en aucun cas engager les assureurs au-delà des dispositions particulières du contrat auquel elle se réfère.

**GROUPE GSA COURTIER D'ASSURANCES****Siège Social : Immeuble Le Magellan – 5 Rue Magellan – 75008 PARIS Tél : 01 46 22 21 00**www.groupegsa.com

Société Française de Courtiers en Responsabilité Civile Professionnelle et en Interim au sein du 152 bd Chanzy et 15802 du Centre des Assurances. Tél : 01 46 22 21 00 - Fax : 01 46 22 21 00
SIREN : 490 161 742 - SIRET : 490 161 742 0001 - N° de RCS : 490 161 742 - N° de TVA : 212 7500815 - N° de TVA Intracommunautaire : FR15023500815 - N° de TVA Extérieure : FR15023500815
Site Internet : www.groupegsa.com - Adresse Email : contact@groupegsa.com - Adresse Email : info@groupegsa.com





**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°524**

Monsieur POLI Jonathan

Amiante sans mention Selon arrêté du 02 juillet 2018	Amiante Date d'effet : 30/07/2021 - - Date d'expiration : 29/07/2028
DPE individuel Selon arrêté du 02 juillet 2018	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 23/11/2021 - - Date d'expiration : 22/11/2028
Electricité Selon arrêté du 02 juillet 2018	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 30/07/2021 - - Date d'expiration : 29/07/2028
Gaz Selon arrêté du 02 juillet 2018	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 23/11/2021 - - Date d'expiration : 22/11/2028
Plomb sans mention Selon arrêté du 02 juillet 2018	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 23/11/2021 - - Date d'expiration : 22/11/2028
Termites métropole Selon arrêté du 02 juillet 2018	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 31/12/2021 - - Date d'expiration : 30/12/2028

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 31/12/2021, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siege : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 39 30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
ENTREP 01 LE CERTIFICAT V011 du 10 01 2022



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2019/03125 du 08 | 10 | 2019 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune
133 Grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N		1Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non
prescrit	anticipé	approuvé <input checked="" type="checkbox"/>	date 21 11 2018
1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
inondations	autres Mouvements de terrain		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		2Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N		1Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
prescrit	anticipé	approuvé	date
1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
inondations	autres		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		2Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M		1Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
prescrit	anticipé	approuvé	date
1Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :			
mouvement de terrain	autres		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		1Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
1Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé		1Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
1Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :			
effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé		1Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé en zone de prescription		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
1Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
1Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.		Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

L. B.

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible

Zone 2
faible

Zone 3
modérée

Zone 4
moyenne

Zone 5
forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui

Non

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui

Non

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait du plan des servitudes du POS/PLU (anciennes carrières) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)

Cartes des aléas et du zonage réglementaire du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 1 planche A4 (échelle 1/10 000)

Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

Copie de la carte des aléas (étude du BRGM - échelle 1/50 000) et du zonage réglementaire du risque mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.risques-naturels.com

180



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL DE MARNE

Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial

Bureau de l'environnement et des procédures
d'utilité publique

Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Pôle interdépartemental de prévention
des risques naturels

Arrêté n° 2019/03125 du 08/10/19
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la
commune de Nogent-sur-Marne

LE PREFET DU VAL DE MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
- VU** l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Mame dans le département du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21 novembre 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2015/2388 du 31 juillet 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Nogent-sur-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2019/2115 du 10 juillet 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne modifiant l'arrêté 2015/2362 du 31 juillet 2015 ;

CONSIDÉRANT l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement ;
SUR la proposition de la Secrétaire générale de la préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté n°2015/2388 est abrogé.

1 SD

ARTICLE 2 : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Nogent-sur-Marne, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain,
- inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine,
- mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

ARTICLE 3 : Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1^{er} août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain »,
- le plan de prévention du risque inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007,
- l'arrêté préfectoral n°2018/3848 du 21 novembre 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

ARTICLE 4 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances. Le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

ARTICLE 5 : Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Nogent-sur-Marne, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 6 : Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de Nogent-sur-Marne, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne :

<http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2015/2388 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Nogent-sur-Marne.

ARTICLE 8 : La Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses, le Maire de Nogent-sur-Marne, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Île-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur régional et interdépartemental
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Jérôme GOELLNER



Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Nogent-sur-Marne

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 à L 125-7 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° **2019/03125** du **8 octobre 2019** mis à jour le _____

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

Prescrit	date	1 ^{er} août 2001	aléa	Mouvements de terrain par affaissements et effondrements
Approuvé		12 novembre 2007		Inondation de plaine
Approuvé		21 novembre 2018		Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse

Les documents de référence sont :

Arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 01/08/2001	Consultable sur Internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Note de présentation PPRI de la Marne et de la Seine du 12/11/2007		<input checked="" type="checkbox"/>
Arrêté d'approbation du PPRI de la Marne et de la Seine du 12/11/2007		<input checked="" type="checkbox"/>
Arrêté d'approbation du PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 21/11/2018		<input checked="" type="checkbox"/>

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

date _____ effet _____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet _____

4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte zone 5	moyenne zone 4	modérée zone 3	faible zone 2	Très faible zone 1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

oui non

6. Information relative à la pollution des sols

La commune est concernée par un secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui non

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Extrait du plan des servitudes du POS/PLU (anciennes carrières) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)

Cartes des aléas et du zonage réglementaire du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 1 planche A4 (échelle 1/10 000)

Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

Copie de la carte des aléas (étude du BRGM - échelle 1/50 000) et du zonage réglementaire du risque mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « ma commune face aux risques »

Date _____

Le Préfet de département _____

Sites internet _____

Mise à jour : _____




1 SA

NOGENT-SUR-MARNE

Zonage réglementaire



Légende :

-  Zone bleu foncé, fortement exposée (B1)
-  Zone bleu clair, moyennement exposée (B2)
-  Zone verte, faiblement exposée (B3)



 PRÉFET DU VAL-DE-MARNE	 bregm
--	--

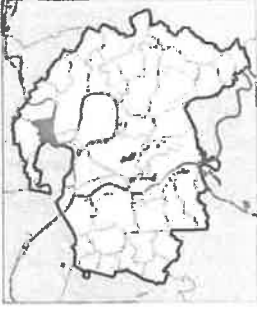
BRGM
BUREAU REGIONAL DE GÉOLOGIE ET DE MINÉRIE



PRÉFET
DU VAL-DE-MARNE

1

NOGENT-SUR-MARNE
Allées



172
38,39

171
38,57

170
38,78

Point Nivelétrique

N° du point Nivelétrique	152
Niveau barométrique	
Cote de la cote de 1824	35,68
Cote de la cote de 1818	

Allées

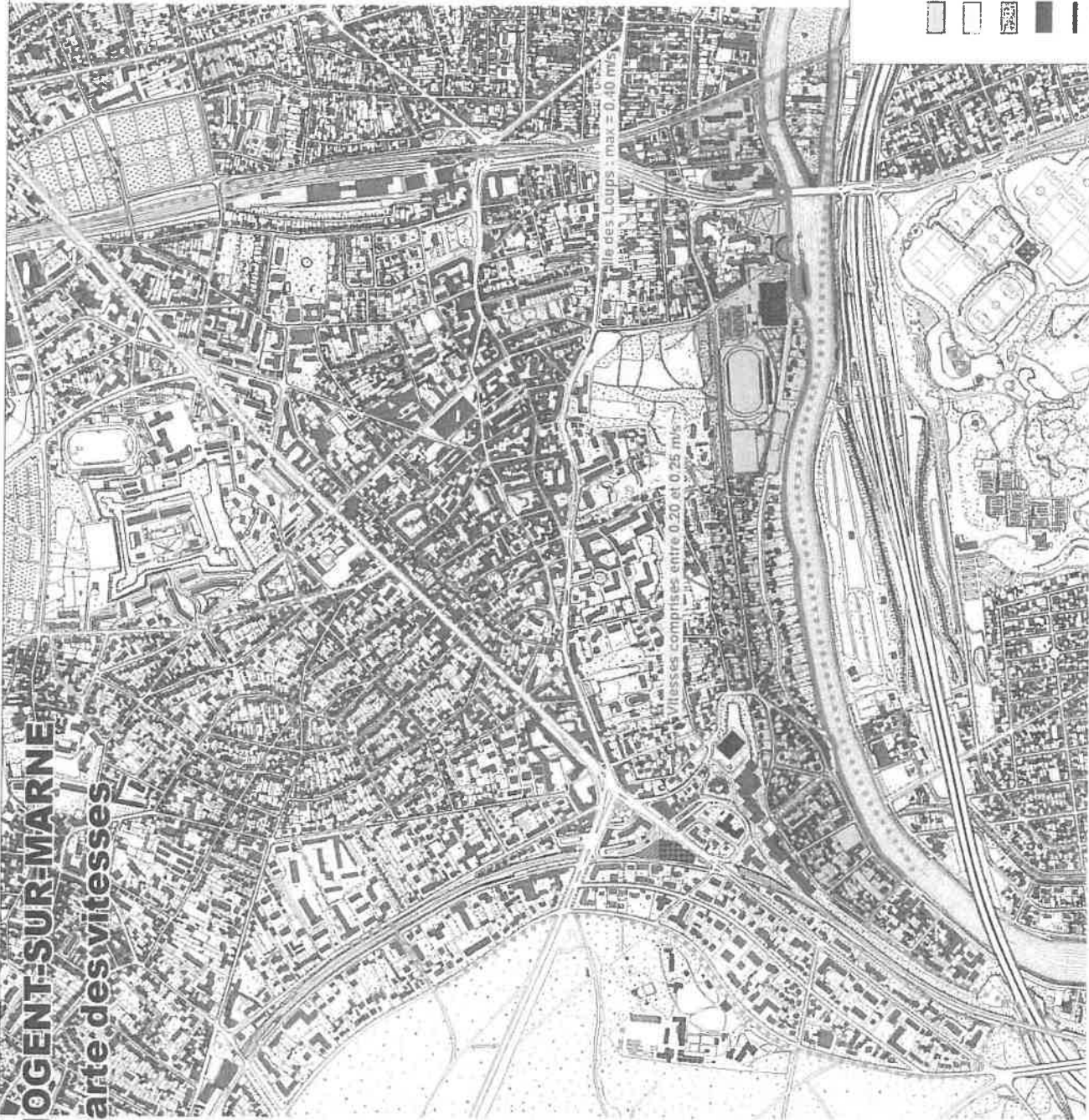
Submersion comprise entre 0 m et 1 m
 Submersion comprise entre 1 m et 2 m
 Submersion supérieure à 2 m

Echelle : 1/10000








18

NOGENT-SUR-MARNE

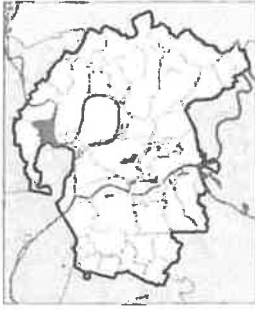
Carte des vitesses



LEGENDE

-  Vitesse inférieure à 0,2 m/s
-  Vitesse comprise entre 0,2 m/s et 0,5 m/s
-  Vitesse comprise entre 0,5 m/s et 1,0 m/s
-  Vitesse supérieure à 1,0 m/s
-  Merges : zone de transition, vitesses fortes
-  Zone de survitesse
-  Limite communale

NOGENT-SUR-MARNE
Zonage réglementaire




—	Limite communale
—	Hydrographie
—	Cours 1910
■	Zone rouge (de grand développement)
□	Zone verte (Espaces réservés de loisirs)
■	Zone orange foncé (Autres espaces aménagés en allées fort et très fort)
□	Zone orange clair (Autres espaces aménagés en allées allées)
■	Zone violet foncé (Zones urbaines denses en allées fort et très fort)
□	Zone violet clair (Zones urbaines denses en allées allées)
■	Zone bleue (Centres urbains)

République Française
 Île-de-France
 Métropole de la Région Île-de-France
 Direction des Services Urbains
 Direction de l'Urbanisme
 Direction des Services Techniques

18

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.c)

N° : 23507019 N° ADEME : 2394T2428623W Valable jusqu'au : 18/07/2033 Le cas échéant, nature de l'ERP : U: Établissements de soins Année de construction : ... Avant 1948	Date (visite) : 19/07/2023 Diagnosticteur : . POLI JONATHAN Signature : 
--	--

Adresse : 133 Grande rue Général de Gaulle (Etage RDC, N° de lot: 1 et 2) 94130 NOGENT SUR MARNE
 Bâtiment entier Partie de bâtiment (Pied d'immeuble) S_{th} : 33 m²

Propriétaire : Nom : INDIVISION CLOUT Adresse : C/O KGS Prestige 3 rue Guenot 75011 PARIS	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :
--	---

Consommations annuelles d'énergie

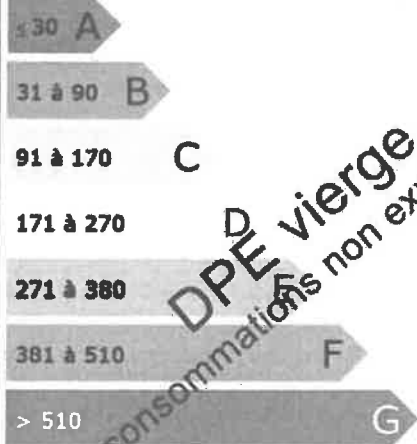
Période des relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales détail par usage en kWh _{EP}	Consommations en énergie primaire détail par usage en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie
Éclairage	-	-	-
Bureautique	-	-	-
Chauffage	-	-	-
Eau chaude sanitaire	-	-	-
Refroidissement	-	-	-
Ascenseur(s)	-	-	-
Autres usages	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

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 : - 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 : - kg eqCO₂/m².an
--	--



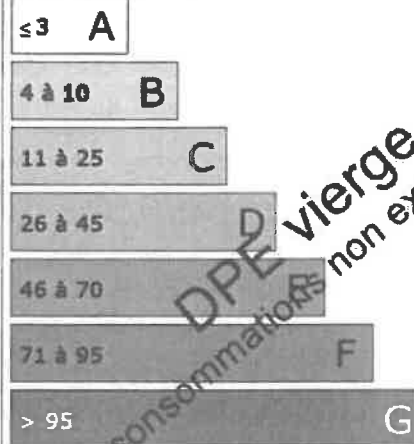
Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

18

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en briques pleines d'épaisseur 23 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en briques pleines non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation Mur en briques non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation Mur en briques donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 50 L
Toiture : Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton non isolé donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) pvc avec vitrage simple 44.2 Baies sans ouverture possible bois simple vitrage sans protection solaire	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

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 consommations 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 disposer de ces énergies, 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 produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

1-20

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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 eau 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); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Eteindre 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

Néant

1 90

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Planchers	Envisager la mise en place d'un isolant en sous face du plancher.
Ventilation	Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable.

Commentaires

Il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel, il n'est pas possible d'établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes " énergie " et " climat". Le diagnostic se limite aux constatations et aux descriptifs.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)**

Nom de l'opérateur : POLI JONATHAN, numéro de certification : 524 obtenue le 23/11/2021

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

1 81

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé « net vendeur ».

Déclare (cocher la case correspondante) :

- Ne pas être assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire.
- Etre assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire :

Déclare, le cas échéant, verser à

La somme de, au titre de commissions, frais ou honoraires ou autres.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à, le

Signature

DECLARATION SUR LE BENEFICIAIRE EFFECTIF ET L'ORIGINE DES FONDS

Formulaire pour les personnes physiques

A remplir si l'acquéreur est une personne physique

(cocher la ou les cases correspondantes)

- Le candidat à l'acquisition déclare qu'il est le seul bénéficiaire effectif de l'opération

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Nota : Joindre copie de la pièce d'identité

- Le candidat déclare qu'il n'est pas le seul bénéficiaire effectif de l'opération
Précisez l'identité de tous les bénéficiaires

Bénéficiaire 1

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Bénéficiaire 3

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Bénéficiaire 2

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Bénéficiaire 4

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Nota : Joindre copie de toutes les pièces d'identité

Le candidat déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :

- Par une **trésorerie disponible** (épargne) à hauteur de
- Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
Précisez les coordonnées de l'établissement de crédit :
- Par un **prêt familial** à hauteur de
Précisez l'identité du parent :

Si en direct :

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :

N° RCS :

Objet social/activité :

Adresse du siège :

Pays :

- Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Fait à, le

Signature

DECLARATION SUR LE BENEFICIAIRE EFFECTIF ET L'ORIGINE DES FONDS
Formulaire pour les personnes morales
A remplir si l'acquéreur est une société existante ou en cours de formation

Identification du bénéficiaire effectif

Pour les sociétés déjà constitués :

- Dénomination de la société :
- N° RCS :
- Désignation du représentant légal :

S'il s'agit d'une personne physique, remplir ci-dessous :

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

S'il s'agit d'une personne morale, remplir ci-dessous :

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

- Désignation des associés/actionnaires détenant plus de 25% du capital

Si ce sont des personnes physiques, remplir ci-dessous :

Associé/actionnaire 1

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 2

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 3

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 4

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Si ce sont des personnes morales, remplir ci-dessous :

Associé/actionnaire 1

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 2

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 3

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 4

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Pour les sociétés en cours de constitution

Le candidat devra préciser l'état civil des futurs associés ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital.

- Dénomination future de la société :
- Type de société (SA, SARL ; SNC etc.) :
- Désignation du futur représentant légal

Si personne physique

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Si personne morale

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

- Désignation des futurs associés/actionnaires qui détiendront plus de 25% du capital

Si ce sont des personnes physiques :

Associé/actionnaire 1

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 2

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 3

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 4

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Si ce sont des personnes morales :

Associé/actionnaire 1

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 2

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 3

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Associé/actionnaire 4

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

Provenance des fonds pour le financement de l'acquisition

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :

(cocher la ou les cases correspondantes) :

- Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de
- Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
Précisez les coordonnées de l'établissement de crédit :
- Par un **apport en compte courant d'associé** à hauteur de
- Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Fait à, le

Signature

N.Réf.: CR/AP -608931

V.Réf : 60019

N°greffe : 2023J00766

Juge commissaire : Monsieur CHAMPION Georges

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Après Jugement, le TRIBUNAL DE COMMERCE DE CRETEIL Centre Commercial de Créteil Soleil Immeuble Le Pascal 94049 CRETEIL CEDEX en date du 25 octobre 2023 a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire à l'encontre de :





SAS NAIL NOGENT
133 Grande rue Charles de Gaulle
94130 NOGENT-SUR-MARNE

Ce même Jugement m'a désigné en qualité de Commissaire de Justice et SELARL FIDES 55 avenue Jean Baptiste Champeval 94000 CRETEIL, Mandataire Judiciaire.

J'ai reçu mission le 30 octobre 2023, contacté Madame CHEKLY Sarah, Gérant, obtenu rendez-vous le 06 novembre 2023 et réalisé l'inventaire en sa présence.

Le détail de ces opérations se trouve dans les pages annexées aux présentes.



MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRIETE		Exploitation
1.	1 télévision SAMSUNG 65cm environ 	80
2.	5 chaises hautes - 2 tabourets - 1 pouf  	80
3.	3 pedispa 	300

MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRIETE		Exploitation
4.	1 comptoir en L 	100
5.	2 tables de massage manuelle  	80
6.	1 vapozone WEEL KO 	100
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRIETE		740

STOCK EN PROPRIETE		Exploitation
7.	Vernis à ongle ORI, entamés	NULLE
TOTAL STOCK EN PROPRIETE		NULLE
MATERIEL EN DEPOT		

AUPRES DE GRENKE LOCATION

CS 60017

67012 STRASBOURG CEDEX

Tel : 03.90.40.73.91 Fax : 03.90.40.74.90

Mail : cmoser@grenke.fr

8.	1 caisse POSLAB - imprimante à ticket	MEMOIRE
----	---------------------------------------	---------

AUPRES DE LA BRED

93160 NOISY LE GRAND

9.	1 TPE	MEMOIRE
TOTAL STOCK EN PROPRIETE		MEMOIRE

TOTAL GENERAL		740
----------------------	--	------------

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRIETE	740
TOTAL STOCK EN PROPRIETE	NULLE
MATERIEL EN DEPOT	
TOTAL STOCK EN PROPRIETE	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	740

*Et de tout ce que dessus dont détail annexé, nous avons fait et dressé le
Présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.*

A Meaux, le 14 novembre 2023

Adrien POTENTE

