

RCS : EVRY
Code greffe : 7801

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de EVRY atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 02598
Numéro SIREN : 851 498 535
Nom ou dénomination : FOOD THAI

Ce dépôt a été enregistré le 03/09/2020 sous le numéro de dépôt 14511

Greffe du tribunal de commerce d'Evry



Acte déposé en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 03/09/2020

Numéro de dépôt : 2020/14511

Type d'acte : Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire
Démission de directeur général
Changement de président

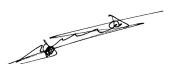
Déposant :

Nom/dénomination : FOOD THAI

Forme juridique : Société par actions simplifiée à associé unique

N° SIREN : 851 498 535

N° gestion : 2019 B 02598



FOOD THAI
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 5 00 €

Siège social : 1, Rue Victor Hugo – 91290 ARPAJON
Siret : 851 498 535 00018 - APE 5610C

Acte déposé au Greffe du Tribunal de Commerce d'EVRY	
	Le 03 SEP. 2020 Numéro : 14511

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'an deux mille vingt, le trente et un juillet, à 14 heures, les associés de la société se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation faite par la gérance.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque associés de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Monsieur Hamer BOUAZZA, préside la séance en sa qualité de Président associé.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le Président, permet de constater que les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 100 actions, sur les 100 actions formant le capital de la société. Le Président constate que les associés présents ou représentés possèdent ensemble plus de la moitié des parts. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- La feuille de présence à l'Assemblée,
- Les copies des lettres de convocation,
- Le rapport de la gérance,
- Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

Puis, le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Monsieur le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur les résolutions suivantes :

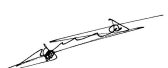
- démission du Président
- nomination du nouveau Président
- démission du Directeur Général
- questions diverses

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne acte à Monsieur Hamer BOUAZZA de sa démission des fonctions de président à compter de ce jour.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Certifié conforme
 



DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide de nommer Monsieur Gibraïl BOURAHEL en tant que Président à compter de ce jour.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITE

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne acte à Monsieur Hamer BOUAZZA de sa démission des fonctions de Directeur Général à compter de ce jour et sans remplacement.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée des associés confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès verbal constatant la présente délibération en vue de toutes formalités devant être effectuées.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITE

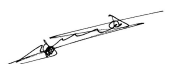
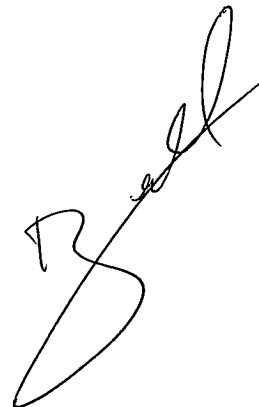
De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la gérance, les associés présents et les mandataires des associés représentés.

Fait à ARPAJON
Le 31 juillet 2020

Le Président



L'associé



Greffe du tribunal de commerce d'Evry



Acte déposé en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 03/09/2020

Numéro de dépôt : 2020/14511

Type d'acte : Acte sous seing privé
Cession de parts

Déposant :

Nom/dénomination : FOOD THAI

Forme juridique : Société par actions simplifiée à associé unique

N° SIREN : 851 498 535

N° gestion : 2019 B 02598



CESSION DE 100 ACTIONS
« FOOD THAI »
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 EUROS
SIEGE SOCIAL : 1 RUE VICTOR HUGO
91 290 ARPAJON
851 498 535 RCS EVRY

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Hamer BOUAZZA, né le 22 février 1985 à Courcouronnes (91), de nationalité Française.

Demeurant 25 Rue du Bois Aubert 91 830 LE COUDRAY MONTCEAUX.

Ci-après dénommée « **LE CEDANT** »,

D'une part,

ET :

Monsieur Gibrail BOURAHHEL, né le 5 août 1991 à Corbeil Essonnes (91), de nationalité Française.

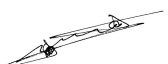
Demeurant 59 Ter Bd Henri Dunant 91 100 CORBEIL ESSONNES.

Ci-après dénommés ensemble ou séparément « **LE CESSIONNAIRE** »,

D'autre part,

LES SOUSSIGNES DE PREMIERE ET DE DEUXIEME PART SONT CHACUN
DESIGNES COMME ETANT UNE "**PARTIE**" ET ENSEMBLE SONT DESIGNES EN TANT QUE
"**PARTIES**".

HB GB



TITRE I TITRES OBJET DE LA CESSION

CHAPITRE 1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

- **Forme sociale :** La Société « **FOOD THAI** » ci-après dénommée « **SOCIETE** » a été constituée le 16 mai 2019 sous forme de Société par actions simplifiée. Elle est immatriculée sous le numéro 851 498 535 RCS EVRY. Les derniers statuts à jour de la **Société** figurent en **annexe n°1**. L'extrait d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés figure en **annexe n°2**.
- **Objet social et activité déclarée au registre du commerce et des Sociétés :**

Elle a pour objet « l'activité de restauration, la vente de plats cuisinés spécificités thaïlandaise, à consommer sur place ou à emporter et de commerce de toutes denrées alimentaires, la fabrication et la production de tous produits et plats afférents à cette activité, ».
- **Siège social :**

Le siège social de la **SOCIETE** est situé à ARPAJON 91290, 1 Rue Victor Hugo.
- **Durée de la Société :** la durée de la **SOCIETE** est fixée à 99 ans.
- **Filiales et participations :**

La Société ne possède pas de titres de participation et ne contrôle aucune filiale.

CHAPITRE 2. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE – AVANT LA CESSION DES ACTIONS

Répartition du capital

Le capital social de la société ainsi constitué, s'élève à 500 € était divisé en 100 actions réparties entre, **Monsieur Hamer BOUAZZA** dont la répartition est ci-dessous :

HB EB



Monsieur Hamer BOUAZZA

Propriétaire de , ci..... 100 actions

Total 100 actions

Le **CEDANT** déclare être régulièrement propriétaire des 100 actions composant le capital social sans aucune restriction ni réserve, et qu'aucune part sociale quelconque n'est susceptible d'être revendiquée à quelque titre que ce soit par quelque tiers que ce soit.

Le **CEDANT** déclare que les actions composant le capital social de la Société « **FOOD THAI** » sont de libre disposition entre ses mains, qu'aucune action n'est nantie ou saisie, et que ces actions ne font l'objet d'aucune promesse de vente ou d'achat en tout ou en partie. Il garantit ainsi le **CESSIONNAIRE** d'une jouissance sereine et paisible des actions objet des présentes.

CHAPITRE 3. DIRECTION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Le Président est :

Monsieur Hamer BOUAZZA

CHAPITRE 4. DECLARATIONS RELATIVES AU FONDS DE COMMERCE

1. Sur la consistance du fonds

La Société n'est pas propriétaire d'un fonds de commerce.

La Société a le droit d'utiliser le nom **FOOD THAI** dont elle a la pleine propriété et la jouissance. Aucun droit quant à l'utilisation de ce nom n'a été donné à des tiers et une telle utilisation ne viole aucun droit pouvant appartenir à de tels tiers.

La Société n'est propriétaire d'aucune marque ni brevet.

2. Sur le droit au bail

La Société dispose d'un droit au bail signé le 16/04/2019 figure en **annexe 3**.

Suite aux échanges de mail du 21 juillet et du 24 juillet 2020, la société de gestion ne s'oppose pas à la cession envisagée sous réserve de transmettre les documents demandés, **annexe 4**.

3. Sur le résultat d'exploitation réalisé :

Chiffres d'affaires HT

Résultats

HB GB

3



Création
Du 28/06/2018 au 31/07/2020 (création société)

4. Déclarations du CEDANT

Le CEDANT déclare :

- que la Société « **FOOD THAI** » n'est pas en état de cessation de paiement et n'est pas soumise à une procédure de règlement judiciaire ou liquidation judiciaire ;
- que le matériel n'est pas saisi et qu'il n'est l'objet d'aucun contrat de crédit bail, location ou emprunt.
- qu'aucune inscription de privilège ou de nantissement n'a été donnée à la date de la présente cession.

CHAPITRE 5. COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE

La société « **FOOD THAI** » clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année. Pour le premier exercice la date de clôture est fixée au 31 décembre 2020.

Sauf ce qui est indiqué au présent acte, la Société « **FOOD THAI** » est valablement propriétaire, sans contestation, restriction, ni réserve quelconque, de tous les éléments d'actifs figurant à son bilan au 31 décembre.

La Société « **FOOD THAI** » n'a procédé à aucune distribution de dividendes

Toutes les déclarations fiscales et sociales ont continué à être effectuées de manière régulière. Les différents livres et documents comptables et/ou juridiques requis par la réglementation en vigueur ont été régulièrement tenus ; ils reflètent la situation exacte et à jour de la **SOCIETE**. La **SOCIETE** est à jour du paiement de ses impôts et cotisations sociales de toutes natures.

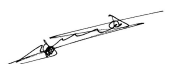
CHAPITRE 6. ETATS DES EMPRUNTS - LOCATIONS - LEASING

Sauf ce qui a été énoncé au présent acte, la société « **FOOD THAI** » n'a pas contracté d'emprunts, de locations et de leasing.

CHAPITRE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Sauf ce qui est éventuellement énoncé au présent acte, la société « **FOOD THAI** » n'a pas contracté d'autres engagements hors bilan. A ce titre le CEDANT déclare que la **SOCIETE** n'a donné pour le compte de tiers aucun engagement solidaire que ce soit sous forme d'acte de cautionnement, aval ou autrement.

AB GB



CHAPITRE 8 ASSURANCES

La Société « **FOOD THAI** » est assurée de manière adéquate auprès de compagnies notoirement solvables tant pour ses biens que pour les risques inhérents à son activité telle que décrite aux présentes. La **SOCIETE** est à jour de toutes ses obligations au titre de ces polices et aucun fait n'est intervenu pouvant justifier la résiliation de ces polices par les compagnies concernées.

CHAPITRE 9. PERSONNEL

Le **PROMETTANT** déclare que la Société « **FOOD THAI** » n'emploie aucun salarié.

CHAPITRE 10. REGULARITE JUDICIAIRE. ETAT DES PROCEDURES ET LITIGES

La Société « **FOOD THAI** » n'est partie, tant en demande qu'en défense, à aucun procès, action ou procédure judiciaire, administrative, prud'homale, de nature fiscale, sociale ou autre.

CHAPITRE 11. DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

1. La Société « **FOOD THAI** » bénéficie de toutes les autorisations administratives requises pour exercer leur activité.

Le **CEDANT** n'a pas connaissance de causes de révocabilité ou de limitation de la durée de ces autorisations.

2. A l'exception de ce qui est indiqué au présent acte, la Société « **FOOD THAI** » a la pleine et entière propriété de l'ensemble des biens et droits mobiliers, corporels et incorporels, apparaissant dans les comptes sociaux, à l'exception de ceux qui ont été cédés ou acquis postérieurement dans le cours normal de ses affaires. Elle n'a pas conclu de contrat de location, crédit bail, ou leasing quelconque à l'exception des contrats listés aux présentes. Ces biens et droits sont libres de tout privilège, hypothèque, gage, nantissement, charges ou réclamations quelconques.

3. La Société « **FOOD THAI** » n'est pas en contravention avec les réglementations qui lui sont applicables, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de réglementation professionnelle, fiscale et des prix.

4. Aucune opération, de quelque nature que ce soit, en dehors du cours normal des affaires (y compris, sans que cette liste soit limitative, acquisition ou cession d'actif, de gage, passation ou réalisation de contrats dont le terme excède trois mois, modifications statutaires, consentement de prêts ou prise d'emprunt ou remboursement anticipé de dettes, changement d'exploitation) n'interviendra du jour de la signature des présentes et jusqu'à la date de cession des actions sociales objet des présentes.

HB GB



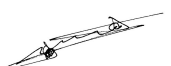
5. Le **CEDANT** déclare que la **Société** n'a pris aucun engagement résultant en une charge d'exploitation anormale qui n'aurait pas été au préalable autorisée par le **CESSIONNAIRE**, notamment il n'a pas augmenté les salaires du personnel ni consentir de prime, hors prime habituelle, sans l'accord écrit du **CESSIONNAIRE**.

6. Le **CESSIONNAIRE** dispense le **CEDANT** de rappeler dans le présent acte les opérations en cours et litige tel qu'indiqué dans l'acte.

7. Les comptes clients et effets à recevoir, ainsi que toutes autres créances qui figureront dans les comptes de la Société qui seront arrêtés à la date de la présente cession, sont recouvrables pour la totalité de leur montant non provisionné.

8. L'ensemble des énonciations et déclarations faites aux termes du présent acte n'omettent pas de faits qui seraient de nature à vicier le consentement du **CESSIONNAIRE**.

AD GB



CECI DECLARE, LES PARTIES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE II
CESSION D' ACTIONS

Par les présentes, **Monsieur Hamer BOUAZZA** cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit,

A Monsieur Gibrail BOURAHEL , qui accepte,

100 actions en Pleine Propriété qu'il détient dans le capital de la société « **FOOD THAI** »

CHAPITRE 1. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des 100 actions cédées à compter de ce jour, avec tous les droits y attachés et en aura la jouissance.

A cet effet, le **CEDANT** met et subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous leurs droits et actions attachés aux actions cédées. Les actions cédées sont entièrement libérées. Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit à toute distribution de dividendes ou répartition de réserves qui pourrait intervenir à compter de la même date, la cession étant réalisée « coupon attaché ».

Il est ici précisé qu'il n'a été délivré aucun titre représentatif des actions présentement cédées et que leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pris connaissance des statuts sociaux, des actes modificatifs et de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées des associés et les acceptent.

CHAPITRE 2. DECLARATIONS FISCALES

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent :

- que le **CEDANT** est libre, sur le plan fiscal, de tout engagement de conservation des actions cédées,

- que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les actions cédées ne confèrent pas la jouissance de droits immobiliers. En conséquence, les droits d'enregistrements sont calculés au taux de 0,1%.

AB GB



CHAPITRE 3. AGREMENT DES CESSIONS PAR LES ASSOCIES

Le **CESSIONNAIRE** étant déjà associé de la Société « **FOOD THAI** » et devenant propriétaire de l'intégralité des actions aucun agrément préalable n'est nécessaire.

CHAPITRE 4. REMISES DES PIECES

Les parties déclarent que l'ensemble des documents juridiques de la société seront remis au **CESSIONNAIRE**.

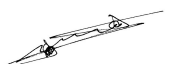
Les **PARTIES** prendront rendez-vous avec l'établissement bancaire titulaire du compte courant de la société « **FOOD THAI** » immédiatement après la signature de la présente cession afin de procéder aux modifications de signatures des moyens de paiement.

CHAPITRE 5. DECLARATION DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare, garanti et se porte fort du fait que la société « **FOOD THAI** » a été gérée, jusqu'à la date de la réalisation de la cession en bon père de famille, dans le cadre d'opérations résultant de son activité courante ou habituelle, conforme aux usages de la profession.

Le **CEDANT** déclare qu'aucun événement ou fait susceptible d'affecter défavorablement la situation financière, juridique, économique, patrimoniale, fiscale et sociale de la **SOCIETE** n'est survenu.

10 GB



TITRE III LE PRIX

CHAPITRE 1. PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global ferme et définitif de **CINQ CENT EURO** (500 euros) pour l'ensemble des 100 actions présentement cédées, en pleine propriété.

CHAPITRE 2. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus le prix de cession des actions qui composent le capital de la Société « **FOOD THAI** » a été arrêté à la somme forfaitaire et définitive de cinq cent euros (500 €) pour les 100 actions.

Le **CESSIONNAIRE** paye ce jour, comptant par un chèque bancaire de cinq cent euros (500 €), à l'ordre de **Monsieur Hamer BOUAZZA**, qui reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

CHAPITRE 3. CONVENTION DE GARANTIE DE PASSIF

Monsieur Hamer BOUAZZA ci dessous appelé « **Le Garant** » consent au profit du « **CESSIONNAIRE** » la garantie de passif telle que définie ci-après.

Article 1 - Objet

« **Le garant** » garantit le **CESSIONNAIRE**, ou ses successeurs ou ayants droit au prorata des titres de la société « **FOOD THAI** » qu'ils détiendraient, de toute augmentation du passif ou apparition de passif nouveau, ou tout engagement hors bilan notamment fiscal et social ayant son origine antérieurement à la date de cession, qui viendrait à se révéler postérieurement à celle-ci et qui n'aurait pas été comptabilisée, suffisamment provisionnée ou inscrite dans le l'arrêté des comptes de la société à la date cession.

En conséquence, le **Garant** s'engage :

A rembourser la totalité du passif supplémentaire non comptabilisé ou non suffisamment provisionné ou couvrir l'engagement hors bilan à titre de réduction du prix des actions de la société au **CESSIONNAIRE** de façon à ce que ledit **CESSIONNAIRE** ne subisse aucun dommage, perte ou diminution de la valeur des actions de la société achetées et à rétablir la situation nette de la société telle qu'elle

HB GB

9



ressortira dans le l'arrêté des comptes de la société à la date cession et ce, à due concurrence du prix de cession des actions.

A verser dans la caisse sociale de la société, si le remboursement total du prix des actions n'était pas suffisant pour couvrir les montants dus au titre de la présente garantie, toutes sommes nécessaires à rétablir la situation nette de la société à l'arrêté des comptes de la société à la date cession., de telle sorte que le **CESSIONNAIRE** et/ou ses successeurs ou ayants droit ne soient pas lésés et ne subissent aucun préjudice par rapport aux situations comptables présentées lors de sa prise de participation.

Article 2 - Mise en jeu de la garantie

Pour pouvoir mettre en jeu la présente garantie, le **BENEFICIAIRE** devra avoir avisé le garant dans les 10 jours de la réception par lui de toute réclamation et notamment, de toute vérification fiscale, parafiscale ou sociale, dont la Société « **FOOD THAI** » pourra faire l'objet et l'avoir mis à même d'assurer la défense de leurs intérêts. Il préviendra « **le garant** » par lettre recommandée avec AR à l'adresse suivante 25 Rue du Bois Aubert 91 830 LE COUDRAY MONTCEAUX ou à toute autre adresse que le garant communiquerait à la société « **FOOD THAI** » par lettre recommandée avec AR.

Article 3 - Déclenchement de la garantie

En outre, cette garantie ne se déclenchera que si l'augmentation de passif ou le passif hors bilan non révélé, représentait une somme supérieure à 1 000 €. Cependant, la garantie alors déclenchée couvrira l'ensemble des sommes dès le premier euro, mais sous déduction des suppléments d'actif circulant ou diminution de passifs exigibles qui auraient pu se révéler sur la même période que celle couverte par la présente garantie et dont « **le garant** » pourra justifier.

Article 4 - Durée

La durée de la présente garantie est de 3 années, sauf en matière fiscale ou sociale où elle est portée à la durée de la prescription applicable.

Article 5 - Cause

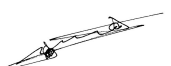
Cette garantie de passif directement liée à une prise de participation majoritaire par le « **BENEFICIAIRE** » dans le capital de la société de telle sorte que son caractère commercial n'est pas contesté.

Article 6 - Clause de médiation

Aussi, tous litiges auxquels la présente garantie de passif pourrait donner lieu et notamment, tant pour sa validité, son interprétation que son exécution, seront soumis à une procédure de médiation. Le médiateur sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce d'Evry.

ND GB

10



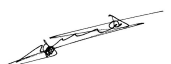
A défaut d'issue amiable, le tribunal de commerce d'Evry sera seul compétent de tout litige entre les parties.

Article 7 - Copie et annexes

Les soussignés reconnaissent qu'une copie des présentes et de leurs annexes leur a été remise et font élection de domicile aux adresses mentionnées dans la désignation.

HB

GB



TITRE III

CONDITIONS PARTICULIÈRES

CHAPITRE 1. MISE A JOUR DES STATUTS - DIRECTION DE LA SOCIETE – ACCOMPAGNEMENT DU BENEFICIAIRE

Lors d'une Assemblée Générale devant se tenir à l'issue de la présente signature, **Monsieur Hamer BOUAZZA** présentera sa démission de son mandat de Président et de Directeur général sans indemnité d'aucune sorte.

CHAPITRE 2. CAPACITE DES PARTIES

Chacune des Parties déclare et garantit pour son propre compte et pour ce qui le concerne, qu'il a la pleine capacité pour conclure la présente convention, exécuter les obligations qui sont les siennes aux termes de la dite convention et bénéficier des droits qui y sont stipulés.

Le **CEDANT** déclare également qu'il a la qualité nécessaire pour transférer l'intégralité des droits sur les actions sociales et qu'il n'a besoin d'aucun consentement, agrément, autorisation ou décision de justice à l'effet de conclure et d'exécuter la présente convention qui n'ait pas, à ce jour, été déjà obtenu.

CHAPITRE 3. EXHAUSTIVITE

La présente convention traduit de manière exhaustive l'intégralité des accords entre les Parties concernant la transaction qui en est l'objet.

CHAPITRE 4. NULLITE

Si une des dispositions de la convention devait être illégale, nulle ou inacceptable, entièrement ou pour partie, du fait d'une disposition légale, cette disposition ou la partie de cette disposition devra être considérée comme ne faisant pas partie de cette convention mais la légalité, validité ou applicabilité du reste de la convention n'en sera pas affectée, sauf le cas des conditions essentielles ou déterminantes. Dans une telle hypothèse, les Parties se concerteront afin de substituer à la stipulation déclarée nulle une disposition licite ayant un effet économique équivalent.

CHAPITRE 5. NOTIFICATIONS

Toute demande, notification ou autre communication en vertu du présent acte sera considérée comme régulièrement faite si elle est faite par écrit et remise en main propre contre récépissé ou envoyée sous pli recommandé avec avis de réception, et adressée au domicile et siège social indiqué en en-tête des présentes ou tout autre adresse notifiée par l'une quelconque des Parties à l'autre dans la forme indiquée ci-dessus.

HB GB

12



CHAPITRE 6. FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par part égale entre le Promettant et le bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement. Les honoraires sont dès à présent fixés à la somme de 1 000 € H.T au titre du présent protocole.

Les honoraires des conseils propres à chacune des parties seront supportés par la partie qui les aura engagés.

Les frais, droits et honoraires relatifs aux modifications statutaires de la société « FOOD THAI » seront à la charge de celle-ci.

CHAPITRE 7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de domicile, savoir :

- le **CEDANT** à son domicile, tel qu'indiqué en tête des présentes,
- le **CESSIONNAIRE**, au domicile, tel qu'indiqué en tête des présentes.

CHAPITRE 8. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige, toute contestation qui pourrait naître entre les parties ou en conséquence des présentes sera soumis aux juridictions des Tribunaux d'EVRY

CHAPITRE 9. ANNEXES

Font partie intégrante des présentes, les annexes suivantes :

Annexes 1 : Les statuts

Annexe 2 : l'extrait d'immatriculation

Annexe 3 : le bail commercial

Annexe 4 : mails, non opposition la cession d'actions

Fait à ARPAJON
En quatre originaux
Le 31 juillet 2020


Monsieur Hamer BOUAZZA


Monsieur Gibrail BOURAHHEL

HB GB

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
ETAMPES
Le 06/08/2020 Dossier 2020 00017636, référence 9104PF61 2020 A 03746
Enregistrement : 25 € Penalité : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros
Le Contrôleur des finances publiques



Annexe 1

STATUTS

FOOD THAI

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 euros

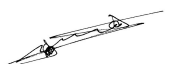
Siège social :

**1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON**

Certifié conforme 31/12/2019.

MIS A JOUR LE 31 DECEMBRE 2019

LB LB LB GB



LES SOUSSIGNES :

Monsieur Brahim BOUSSOUAR

né le 25 janvier 1985 à CORBEIL ESSONNES (91),
demeurant 8 B Rue de la Papeterie, 91 100 CORBEIL ESSONNES
de nationalité française,

Monsieur Hamer BOUAZZA,

né le 22 février 1985 à COURCOURONNES (91),
demeurant 25 Rue Bois Aubert, 91 830 LE COUDRAY MONTCEAUX
de nationalité française,

ci-après dénommés "les actionnaires",

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée constituée par le présent acte.

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables à cette forme sociale, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder à l'offre de titres financiers, à condition que le montant par investisseur ou que la valeur nominale du titre dépasse les seuils fixés par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, directement et/ou indirectement, En France et dans tous pays :

- L'activité de restauration, la vente de plats cuisinés spécificités thaïlandaise, à consommer sur place ou à emporter et,
- De commerce de toutes denrées alimentaires, la fabrication et la production de tous produits et plats afférents à cette activité.

Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

AB GB HS 2



Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination sociale : **FOOD THAI**

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

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à:

**1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON**

Il peut être transféré en tout endroit par décision extraordinaire des actionnaires ou par décision du Président, qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par les actionnaires.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, être prorogée une ou plusieurs fois sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective de l'actionnaire sur convocation du Président ou du directeur général un an au moins avant la date d'expiration de la société. A défaut, tout actionnaire peut demander au Président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice afin de provoquer l'assemblée et la décision ci-dessus prévues.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Apports en numéraire

Lors de la constitution, les actionnaires, soussignés, apporte à la Société une somme de **Cinq Cent euros (500,00 euros)** correspondant à 100 actions de 5 € de nominal, ces actions souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après :

- Monsieur Brahim BOUSSOUAR, la somme de **250 Euros**
- Monsieur Hamer BOUAZZA, la somme de **250 Euros**

Soit un total de **500 Euros**

HB

GB

HB

3



Les actionnaires déclarent et reconnaissent que ladite somme a été souscrite intégralement et libérée en totalité, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire établi le 16/05/2019, laquelle somme a été déposée au crédit du compte ouvert au nom de la société en formation, auprès de la banque SOCIETE GENERALE de MENNECY (91).

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **Cinq Cent (500) euros**.

Il est divisé en **cent (100) actions d'une valeur nominative de cinq (5) euros chacune**, de même catégorie, entièrement libérées, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Monsieur Hamer BOUAZZA, 100 actions numérotées de 1 à 100, **100 actions**

Total égal au nombre d'actions composant le capital **100 actions**

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision des actionnaires.

Les actionnaires peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

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

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision des actionnaires qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

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

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

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

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

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action

HB GB HS 4



personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

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

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 11 – MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

La transmission des actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre des mouvements ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les 30 jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

Les dispositions des articles 12 à 16 ne sont pas applicables lorsque la société ne comporte qu'un actionnaire.

ARTICLE 12 – AGREMENT

1 - Les actions de la société ne peuvent être cédées, y compris entre actionnaires, qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

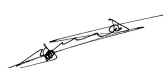
2 - La demande d'agrément doit être notifiée au Président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité de dirigeants, montant et répartition du capital.

Le Président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.

HB GB

HB

5



3 - La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.

4 - Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le délai d'un mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément, la société doit dans un délai de 3 mois à compter de la décision de refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions de l'actionnaire cédant soit par des actionnaires, soit par des tiers.

Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les 6 mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec l'accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil,

ARTICLE 13 – NULLITE DES CESSIONS D'ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation de l'article 12 ci-dessus sont nulles.

ARTICLE 14 – MODIFICATION DANS LE CONTROLE D'UNE SOCIETE ACTIONNAIRE

1 - En cas de modification du contrôle d'une société actionnaire, celle-ci doit en informer le président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 30 jours à compter du changement du contrôle. Cette notification doit indiquer la date du changement du contrôle et l'identité du ou des nouvelles personnes exerçant ce contrôle.

Si cette notification n'est pas effectuée, la société actionnaire pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions prévues à l'article 16 des présents statuts.

2 - Dans les 30 jours de la réception de la notification visée au 1 ci-dessus, la société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de cet actionnaire. Si cette procédure n'est pas engagée dans le délai susvisé, elle est réputée avoir agréé le changement de contrôle.

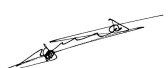
3 - Les dispositions du présent article s'appliquent à l'actionnaire qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, d'une scission ou d'une dissolution.

ARTICLE 15 – EXCLUSION

Est exclu de plein droit tout actionnaire faisant l'objet d'une procédure de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire.

WB GB H7

6



Par ailleurs, l'exclusion d'un actionnaire peut être prononcée dans les cas suivants :

- changement de contrôle d'une société actionnaire ;
- violation des statuts ;
- faits ou actes de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de marque de la société ;
- exercice d'une activité concurrente de celle de la société ;
- révocation d'un actionnaire de ses fonctions de mandataire social ;

L'exclusion d'un actionnaire est décidée par l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés. L'actionnaire dont l'exclusion est soumise à l'assemblée ne prend pas part au vote, et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- information de l'actionnaire concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles ;
- information identique de tous les autres actionnaires ;
- lors de l'assemblée générale, l'actionnaire dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

L'actionnaire exclu doit céder la totalité de ses actions, dans un délai de 30 jours à compter de l'exclusion, aux autres actionnaires au prorata de leur participation au capital.

Le prix des actions est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-3 du code civil.

La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la société.

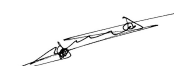
Le prix des actions de l'actionnaire exclu doit être payé à celui-ci dans les 30 jours de la décision de fixation du prix.

ARTICLE 16 – GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Pour toute cession intervenant entre actionnaires ou au profit de la société dans le cadre des présents statuts, il sera conclu entre les parties une garantie d'actif et de passif sur les actions cédées. Cette garantie sera négociée de bonne foi suivant les usages en la matière. En cas de difficulté, cette convention est établie à frais communs par un avocat désigné par les parties.

HB GB HJ

7



Cette garantie sera arrêtée sur la base d'une situation comptable de la société à la date de cession des actions. Cette situation sera établie par la société et certifiée par son commissaire aux comptes.

Sauf accord contraire des parties, la garantie d'actif et de passif sera proportionnelle en pourcentage à la quote-part du capital cédé. Son délai de mise en jeu sera celui de la prescription en matière fiscale.

En outre, des garanties réelles ou personnelles pourront être demandées au cédant. En tout état de cause, le cédant ne pourra pas refuser d'accorder les mêmes que celles qui lui auront été convenues dans son projet de cession au profit d'un tiers.

ARTICLE 17 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

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

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

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

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

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

TITRE IV – ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE - COMMISSAIRES AUX COMPTES - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

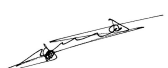
ARTICLE 18 - PRESIDENT DE LA SOCIETE

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, actionnaire ou non de la Société.

L'actionnaire peut désigner un Président non-actionnaire de la société.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient présidents en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

AB GB HS



Le Président est nommé sans limitation de durée. Il peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'en prévenir les actionnaires un mois au moins à l'avance.

Le Président est :

Monsieur Hamer BOUAZZA, né le 22 février 1985 à COURCOURONNES (91) et de nationalité française.

Demeurant à LE COUDRAY MONTCEAUX (91), 25 Rue du Bois Aubert.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des actionnaires. Le Président remplaçant est désigné pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

La société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que seule la publication des statuts suffise à constituer une preuve.

Le Président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

La rémunération du Président est fixée par une décision collective des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers. Elle peut être fixe.

Les fonctions du Président prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du Président peut être prononcée à tout moment par décision collective des actionnaires prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Le délai de préavis de trois mois commence à courir lors de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la révocation.

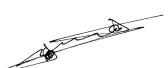
ARTICLE 19 - DIRECTEUR GENERAL

La société peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux, portant le titre de directeur général qui est investi des mêmes pouvoirs que le Président.

La rémunération ou l'absence de rémunération des fonctions de directeur général est fixée par une assemblée.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de directeur général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales qu'ils étaient directeurs généraux leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

HB GB HJ 9



Le directeur général est nommé sans limitation de durée. Il peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'en prévenir les actionnaires ou les actionnaires un mois au moins à l'avance.

En cas de décès, démission ou empêchement du directeur général d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il sera pourvu ou non à son remplacement par décision collective des actionnaires.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que seule la publication des statuts suffise à constituer une preuve.

Les fonctions du directeur général prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du directeur général peut être prononcée à tout moment par décision collective des actionnaires prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Le délai de préavis de trois mois commence à courir lors de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la révocation.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président ou l'un de ses dirigeants doivent être mentionnées sur le registre des décisions, et ce, même si le Président n'est pas un des actionnaires.

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et les actionnaires non dirigeant ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, doivent donner lieu à l'établissement d'un rapport du Président ou du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, qui doit être présenté à l'approbation de les actionnaires.

En application des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, sont communiquées au Commissaire aux Comptes, s'il en existe un. Tout actionnaire a le droit d'en obtenir communication.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

HB GB Hb

10



ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Si la société remplit les conditions légales d'appartenance à un groupe ou si elle vient à répondre à l'un des critères définis légalement et tirés du nombre de salariés, du chiffre d'affaires ou du total du bilan, le contrôle légal de la société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décision collective des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices.

En outre, tout actionnaire pourra demander à la société de charger le commissaire aux comptes ou tout autre expert désigné par lui, d'accomplir toutes missions de contrôle comptable, d'audit ou d'expertise qu'il jugerait nécessaire, soit dans la société elle-même, soit dans ses filiales.

ARTICLE 22 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2323-62 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

TITRE V – DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 23 DOMAINE RESERVE A LA COLLECTIVITE DES ACTIONNAIRES

Les actionnaires est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,
- dissolution de la Société,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- nomination, révocation et rémunération du Président et du Directeur Général,

Les actionnaires ne peuvent pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions des actionnaires font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence des actionnaires sont de la compétence du Président.

HB GB HB

11



TITRE VI – EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2020.

ARTICLE 25 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Il établit également, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Les actionnaires approuvent les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

AB GB HS

12



Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, les actionnaires peut prélever toutes sommes qu'il ou elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Le surplus est attribué aux actionnaires sous forme de dividende.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par les actionnaires, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par les actionnaires. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les actionnaires peuvent décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, aux conditions fixées par la loi.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de les actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 28 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre

HB GR HB 13



mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter les actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision des actionnaires doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

TITRE VII – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 29 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision des actionnaires à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

TITRE VIII - DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par les actionnaires.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Les actionnaires peuvent l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

Lorsque les actionnaires est une personne morale, la dissolution de la Société entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société entre les mains de les actionnaires, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

TITRE IX – CONTESTATIONS

HB GR HB

14



ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

31.1 - Tribunaux compétents

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre actionnaires et la société, soit entre actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents (celui du lieu de domicile du défendeur).

31.2 - Clause compromissoire

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement au sujet des affaires sociales, sont soumises à arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre unique, chacune des parties désignera un arbitre, dans les 15 jours de la constatation du désaccord sur ce choix, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la partie la plus diligente à l'autre.

Les deux arbitres seront chargés de désigner un troisième arbitre dans le délai de 15 jours suivant la nomination du dernier arbitre nommé.

Dans le cas où l'une des parties refuserait de désigner un arbitre ou à défaut d'accord sur le choix du troisième, l'arbitre sera désigné par le Président du tribunal de commerce du siège social, saisi par la partie la plus diligente.

Les arbitres doivent statuer dans un délai de deux mois à compter de la désignation du tribunal arbitral. Ils statueront en amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties renonçant à la voie de l'appel à l'encontre de la sentence à intervenir.

Les frais d'arbitrage seront partagés entre les parties.

TITRE X – CONSTITUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 32 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

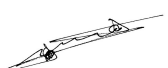
Les actionnaires ont établi un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

Monsieur Brahim BOUSSOUAR, actionnaire et Président, est expressément habilité à accomplir les actes et à prendre les engagements suivants :

HB CB

HB

15



- Prendre toutes dispositions et tous engagements au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre de son début d'activité.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 33 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

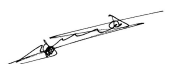
Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

MIS A JOUR LE 31 DECEMBRE 2019

HB

GB

HB



FOOD THAI

Société par actions simplifiée
Au capital de 500 euros
Siège social : 1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la SOCIETE GENERALE, agence de MENNECY (91), au nom et pour le compte de la société en formation, où ont été déposés les fonds représentant la libération de la totalité en numéraire du capital social, soit la somme de 500 Euros (Cinq Cent euros).

MIS A JOUR LE 31 DECEMBRE 2019

HB
GB

HB 17





Annexe 2

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 26 juillet 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	851 498 535 R.C.S. Evry
Date d'immatriculation	12/06/2019
Dénomination ou raison sociale	FOOD THAI
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	500,00 Euros
- Mention n° 13616 du 12/06/2019	L'activité artisanale déclarée a été enregistrée sous condition suspensive de l'immatriculation au répertoire des métiers. La justification de cette immatriculation doit être fournie au greffe dans le mois de la date déclarée du début de cette activité. Faute pour l'assujetti de respecter ce délai, le greffier procède comme il est dit au 2ème alinéa de l'article R 123-100 du code de commerce.
Adresse du siège	1 Rue Victor Hugo 91290 Arpajon
Activités principales	L'activité de restauration, la vente de plats cuisinés spécificités thaïlandaise à consommer sur place ou à emporter. Commerce de toutes denrées alimentaires, la fabrication et la production de tous produits et plats afférents à cette activité.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 12/06/2118
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2020

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président - Directeur général

Nom, prénoms	BOUAZZA Hamer
Date et lieu de naissance	Le 22/02/1985 à Courcouronnes (91)
Nationalité	Française
Domicile personnel	25 Rue du Bois Aubert 91830 Le Coudray-Montceaux

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	1 Rue Victor Hugo 91290 Arpajon
Activité(s) exercée(s)	L'activité de restauration, la vente de plats cuisinés spécificités thaïlandaise à consommer sur place ou à emporter. Commerce de toutes denrées alimentaires, la fabrication et la production de tous produits et plats afférents à cette activité.
Date de commencement d'activité	16/05/2019
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

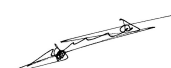
HB

GR

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce.

COMPARUTION

ENTRE :

SELECTIRENTE Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 24.445.968 Euros, dont le siège social est 303, square des Champs Elysées - 91026 Evry cedex, immatriculée sous le N°414 135 558 RCS Evry, représentée par

Représentée par son Gérant la Société SOFIDY, Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Evry, Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE,

Au titre d'une convention de délégation de gestion en date du 23 octobre 1997 modifiée par 2 avenants du 14 janvier 2003 et du 2 août 2006, par laquelle SELECTIRENTE confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement de financement et d'arbitrage décidés par SELECTIRENTE mais également la charge de la gestion administrative et immobilière de SELECTIRENTE.

Représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Président du directoire, et Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général, nommés par délibération du Conseil de Surveillance de SOFIDY, en date du 26 mars 2019, lui-même représenté par Monsieur Michael RICCIARELLI, en qualité de Directeur Patrimoine Commerces,

Ci- après dénommée LE BAILLEUR

Soussigné d'une part.

ET :

La Société FOOD THAI, Société par actions simplifiée au capital de 500 € dont le siège social sera au 1 rue Victor Hugo 91290 ARPAJON représentée aux fins des présentes par Monsieur Brahim BOUSSOUAR né le 25 janvier 1985 à Corbeil -Essonne (91100) de nationalité Française demeurant 8 rue de la Papeterie 91100 Corbeil -Essonne en qualité de Président.

Monsieur Brahim BOUSSOUAR signe le **bail définitif** au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles ainsi qu'il résulte de la comparution ci-dessus.

Monsieur Brahim BOUSSOUAR déclare qu'il aura la position de mandataire social dans la société en cours d'immatriculation, et/ ou en même temps que celle d'associé et qu'il se soumettra aux obligations suivantes :

Monsieur Brahim BOUSSOUAR s'engage, dans un délai **d'un mois** à compter du jour de la signature du **présent bail**, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite Société. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf si le Bailleur préfère faire jouer

1 AB GB B.B AR



la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Monsieur Brahim BOUSSOUAR se porte fort, promettant ratification, de l'exécution des obligations résultant de la présente clause par la société en cours d'immatriculation, et ce vis-à-vis du Bailleur qui accepte.

Ci-après dénommée LE PRENEUR

Soussigné d'autre part.

CECI AYANT ETE RAPPELE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

SOMMAIRE.

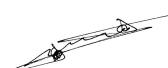
COMPARUTION	1
SOMMAIRE.	2
ARTICLE 1 – DESIGNATION	3
ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 – LOYER	5
ARTICLE 5 - INDEXATION	6
ARTICLE 6 – CHARGES	7
ARTICLE 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE	8
ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSION - APPORT	8
ARTICLE 9 - ENTRETIEN - TRAVAUX	9
ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LIEUX	10
ARTICLE 11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE	11
ARTICLE 12 - ASSURANCE	11
ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES	13
ARTICLE 14 - TOLERANCES	14
ARTICLE 15 – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION	14
ARTICLE 16 – PREEMPTION	15
ARTICLE 17 – NANTISSEMENT	15
ARTICLE 18 – LOCATION GERANCE	16
ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE	16
ARTICLE 20- CLAUSE RESOLUTOIRE	16
ARTICLE 21 – DROIT DE PREFERENCE	17
ARTICLE 22 - FRAIS	17
ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	17
ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE	17
ANNEXES :	18
DECLARATION DE SINISTRE INDEMNISE	18
	19

WB

GB

B.B

NR



La SA SELECTIRENTE donne en location à titre commercial conformément aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, priment toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

Le présent bail est un contrat librement négocié entre les Parties. Celles-ci reconnaissent avoir reçu toutes les informations jugées déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil permettant la signature des présentes.

Au surplus, les parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent chacune le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat, et renoncent à l'entière des droits découlant dudit article.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Un local à usage de commerce, en pied d'immeuble d'un immeuble en copropriété sis à ARPAJON (Essonne) – 1, rue Victor Hugo,

Désignation de l'ensemble immobilier :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			ha	a	ca
AE	847	1 RUE VICTOR HUGO	0	3	39

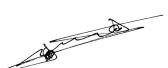
Désignation du bien immobilier :

Ledit local, identifié comme étant le lot numéro 6 (six) de ladite copropriété, se situe dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée un magasin avec arrière boutique ayant son entrée rue Victor Hugo représentant les 73/666^{ème} (soixante treize/ soixante six millièmes) de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 180 /1000^{ème} (cent quatre vingt/ millièmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

D'une superficie privative d'environ 44,15 m² (quarante-quatre mètres carrés) Carrez environ.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur

HB GB B.B AK



d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les lieux loués ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer ; en conséquence, et par dérogation à l'article 1720 du code civil, le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment : les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

Par dérogation à l'article 1721 du code civil, le bailleur ne garantit pas le preneur contre les vices ou défauts cachés qui pourraient affecter les lieux loués.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements dans la mesure où ces travaux ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil susvisé sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du Preneur et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le Preneur.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des locaux au PRENEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement. Cet état des lieux pourra être joint au présent bail, ou à défaut, conservé par le Preneur et le Bailleur.

ARTICLE 3 - DUREE

3.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 17 avril 2019 pour finir le 16 avril 2028.

3.2 Le preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, c'est à dire en avisant le bailleur par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le Bailleur disposera de la même faculté conformément aux dispositions des articles L.145-4, L145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.



ARTICLE 4 – LOYER

- 4.1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges de 10 800 € (DIX MILLE HUIT CENT EUROS), que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en quatre termes égaux et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois le 17 avril 2019.
- 4.2 Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.
- 4.3 Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.
- 4.4 Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.
- 4.5 Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.
- 4.6 A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.
- 4.7 Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.
- 4.8 Il est convenu que lors des renouvellements du présent bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au montant du dernier loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit loyer.
- 4.9 Sans faire obstacle à l'article précédent qui fixe un minimum concernant le montant du loyer du bail renouvelé, les parties conviennent également que lors du renouvellement du bail, le loyer ne sera pas soumis à la règle du plafonnement définie par l'article L 145-34 du code de commerce-ainsi qu'à la règle dite du « plafonnement du déplafonnement ».

Par conséquent, si le loyer indexé ou révisé, s'avérait sous-évalué par rapport au loyer que le bailleur pourrait obtenir si le local était vacant, le loyer de renouvellement devra alors correspondre, qu'il soit fixé amiablement par les parties ou après désignation d'un expert judiciaire, non pas à la valeur locative telle que définie par l'article L 145-33 du code de commerce, mais à un loyer de marché et cela dès la première année du bail renouvelé.

Les parties ou les experts judiciaires, ne pourront donc retenir comme références pour déterminer ce loyer de marché, que les loyers de baux récents (signés depuis moins de trois ans)

GB

5

AB

B-B

MA



et pour des locaux comparables(en terme de qualité, de superficie, de localisation géographique...), à l'exclusion de toutes références de loyer correspondant à des baux renouvelés à l'amiable ou judiciairement. Cependant, en cas d'absence ou d'insuffisance de références de ce type, les parties ou les experts pourront retenir des références de loyers de baux renouvelés à l'amiable ou judiciairement.

Les baux récents comprennent notamment : les locations conclues, avec ou sans cession de droit au bail ou versement d'un pas de porte, depuis moins de trois ans par rapport à la date d'effet de la demande ou du congé avec offre de renouvellement, ainsi que tous les baux conclus entre cette date d'effet et celle à laquelle l'expert est saisi, ou celle à laquelle les parties parviennent à un accord. Tant que les parties ne sont pas parvenues à un accord et/ou qu'un expert n'a pas été désigné, les parties peuvent donc prendre comme références des nouvelles locations pour leurs négociations. Il sera bien sûr tenu compte des éventuels prix des cessions ou des droits d'entrée selon les méthodes habituellement retenues, comme celle par exemple de la décapitalisation.

Compte tenu de l'exclusion de la notion de valeur locative telle que définie par l'article L 145-33 du code de commerce, les parties ou les experts ne pourront pas tenir compte des charges, impôts, taxes ou toutes autres obligations, mis à la charge du preneur par le bail, pour pratiquer des abattements sur le loyer de marché.

4.10 En cas de maintien dans les lieux à l'expiration du bail, le Preneur paiera au Bailleur une indemnité correspondant au montant du dernier loyer facturé augmenté de cinquante pourcent de ce montant de loyer.

A titre exceptionnel, le BAILLEUR s'engage à participer au financement des travaux d'amélioration des locaux à hauteur de 2 700 € HT HC (deux mille sept cent euros HTHC), qui seront remboursés au PRENEUR sur présentation de factures acquittées.

ARTICLE 5 - INDEXATION

5.1 Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice INSEE des Loyers Commerciaux.

5.2 La variation du loyer se fera en vertu de la présente clause, le 17 avril et pour la première fois le 17 avril 2020 le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

5.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

5.4 Pour l'application de la présente clause, et pour se conformer aux dispositions de l'article L 112-1 al.2 du code Monétaire et Financier, il est précisé ce qui suit :

Pour la première indexation, en année N + 1, le loyer de base sera celui indiqué au bail

* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du 4^{ème} trimestre 2018 soit 114.06

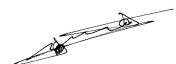
GB

6

AB

B.B

At



* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, appelé indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

A partir de la deuxième indexation, et donc à partir de l'année N + 2, le nouveau loyer de base sera le loyer révisé l'année précédente

* l'indice de référence correspondra à l'indice de variation de l'année précédente

* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, l'indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

Et ainsi de suite pour les années N + 3, N + 4...

5.5 Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

5.6 Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE 6 – CHARGES

6.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété indiquées sur les décomptes adressés par le syndic, de chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères), et tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts, ainsi que la taxe sur les locaux commerciaux si les locaux y sont assujettis, les assurances de l'immeuble, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, d'amélioration (notamment celles ayant pour but d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble), et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

6.2 Le PRENEUR remboursera au Bailleur les frais de gérance de l'immeuble, les frais de gestion (3% du loyer HT et HC, hors frais de gestion des loyers), et/ou les honoraires du syndic,

6.3 Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice. La provision est fixée à 500 € (cinq cent euros) par trimestre.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

6.4 Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente

GB

7

AD

B-B

At



à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc.) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'amenée des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires.

Le PRENEUR accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le PRENEUR sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

6.5 La transmission des documents visés par l'article L.145-40-2 du code de commerce pourra s'effectuer sous la forme dématérialisée.

ARTICLE 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR occupera les lieux loués, par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'usage exclusif de «Petite restauration sur place ou à emporter sans extraction professionnelle et sans nuisance ».

Au regard de l'activité autorisée, Le Preneur s'engage à fournir une attestation de vérification et d'entretien annuelle de ses installations. Le Preneur s'engage également à mettre en place un nouveau système d'extraction avec accord préalable de la copropriété dans l'hypothèse où celui existant ne correspondrait pas au besoin de son activité et/ou serait insuffisant.

ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSIION - APPORT

Le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des locaux, après accord du BAILLEUR et il restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

Le PRENEUR pourra céder ses droits au présent bail après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire et après avoir purgé le droit de préemption du bailleur. Par dérogation aux articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du code de commerce, le PRENEUR restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pour une durée limitée à 10 ans après avoir été informé de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et

GB

8

AB

B.B

MA



gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Il est à noter que cette solidarité cédant/cessionnaire n'est pas seulement conjointe mais qu'elle est également réciproque dans le temps. Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes ou autres, et à l'exécution du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail. Par conséquent, si, au jour de la cession, par exemple, le preneur était débiteur de loyers ou de toutes autres sommes, garantie solidaire de ces sommes serait due par le preneur, bien qu'elles soient antérieures à la cession.

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail, et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. L'agrément du bailleur sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'actions de la personne morale détentrice du droit au bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnaire majoritaire.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN - TRAVAUX

9.1 Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte.

9.2 Il aura la charge des réparations, grosses et petites autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté (sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil), et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail

Dans la commune intention des parties, l'article 606 du code civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations, réparations que les parties entendent faire supporter au seul bailleur.

C'est pourquoi les parties ont tenu à reproduire au présent bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du bailleur. Ainsi, cet article ne pourra jamais porter à discussion entre les parties et les diverses interprétations jurisprudentielles ne pourront faire obstacle à la commune intention des parties, cette dernière s'imposant au juge en cas de procédure.

Article 606 : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier

Toutes les autres réparations sont d'entretien »

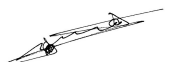
GB

9

AB

B-B

AF



Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

- 9.3 Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.
- 9.4 Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.
- 9.5 Il prendra toutes précautions contre le gel.
- 9.6 Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.
- 9.7 Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc...sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Par dérogation à l'article 555 du code civil, tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 9.8 Il s'engage à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes en rendant l'exécution obligatoire.
- 9.9 Il s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.
- 9.10. D'une manière générale, et sans attendre les prescriptions ou injonctions des autorités administratives, il s'engage à se tenir informé en permanence de l'évolution des législations, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'accès aux handicapés..., et à exécuter à ses frais les travaux devenus nécessaires, afin que le bailleur ne puisse jamais être inquiété.
- 9.11 Il s'engage à respecter mais également à faire respecter les réglementations et normes relatives à la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée de son bail. Dans le cas de travaux ou d'opération, et quel que soit le donneur d'ordre, il assure la coordination générale des mesures de prévention. En outre, il établit les plans de prévention pour son compte et pour le compte du bailleur et s'engage à informer sans délai ce dernier de tout événement pouvant présenter un risque.
- 9.12 Le preneur s'engage par ailleurs à spontanément informer le bailleur, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LIEUX

- 10.1 Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état de réparation ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

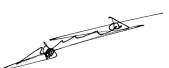
GB

10

AB

B-B

AK



- 10.2 A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.
- 10.3 Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.
- 10.4 Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

- 11.1 Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.
- 11.2 Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.
- 11.3 Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.
- 11.4 Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.
- 11.5 le preneur devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade

ARTICLE 12 - ASSURANCE

- 12.1 Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, sa perte d'exploitation limitée à deux ans de loyer, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR ;

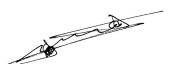
GB

AB

11

B.B

MF



Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire, son assureur et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

- 12.2** Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 12.3** Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie certifiée conforme de ses polices, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.
- 12.4** Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.
- 12.5** Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 12.6** Il devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :
- a). En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
 - b). En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
 - c). Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités.
 - d). En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
 - e). En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur une canalisation commune masquée par un coffrage établie par le BAILLEUR ; le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
 - f). En cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, ou tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des interruptions.
 - g). En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- 12.7** Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (CIDRE, détériorations immobilières en cas de vol...), le preneur accepte de supporter seul le coût

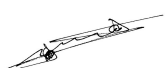
GB

12

AB

B.B

AR



des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le bailleur ou son assureur.

ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

- 13.1** Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix.

- 13.2** Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Equipeement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci-dessus

- 13.3** Donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

- 13.4** Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

GB

AB

B.B

NR



13.5 N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

13.6 Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

13.7 Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

13.8 Le preneur déclare être parfaitement informé et avoir reçu du bailleur tous les documents nécessaires et/ou obligatoires, mêmes s'ils ne sont pas mentionnés en annexe, notamment tous les diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, tel que prévu à l'article L 271.4 du code de la construction et de l'habitat

Le bailleur rappelle également au preneur que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

En cas de cession, le cédant restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire pour toutes les obligations décrites au présent bail, et notamment celles indiquées ci-dessus qui devront être expressément reprises dans l'acte de cession.

13.9 Le preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur (qui dans le cadre d'appel public à l'épargne, peut être amené à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire afin d'illustrer ses documents d'informations) à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des locaux loués et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité, contre le bailleur pour la reproduction des marques, enseignes, vitrines (...) pouvant appartenir au Preneur.

En cas d'utilisation par le Preneur de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le Bailleur ne soit pas inquiété.

13.10 Le preneur s'engage à communiquer annuellement au bailleur le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitation du local objet des présentes.

ARTICLE 14 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

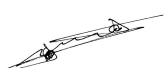
ARTICLE 15 – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

GB

AD

BB

AF



Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le Preneur devra :

- Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le locataire devra toujours exercer dans les locaux une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social de la société preneuse ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE 16 – PREEMPTION

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du bailleur.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE 17 – NANTISSEMENT

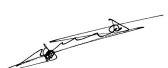
Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissemements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

CS

AB

B.B

AT



En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

ARTICLE 18 – LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra effectuer aucune location gérance.

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

19.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 2700 € (DEUX MILLE SEPT CENT EUROS), correspondant à un terme de loyer HC.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.

19.2 Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

19.3 Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt: il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

19.4 En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à un terme de loyer HC ou plus si le bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

19.5 En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, il est bien entendu que le bailleur pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au preneur qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE 20- CLAUSE RESOLUTOIRE

20.1 Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une

GB

16

AB

B.B

MT



simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

- 20.2** En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

ARTICLE 21 – DROIT DE PREFERENCE

Par dérogation à l'article L.145-46-1 du code de commerce, il n'est pas accordé de droit de préférence au Preneur.

ARTICLE 22 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Concernant les frais d'état des lieux :

-Si l'état des lieux est effectué par une entreprise missionnée par le bailleur : les frais seront refacturés au réel dès réception de la facture de l'entreprise qui est intervenue

- Si l'état des lieux est effectué par le bailleur, les frais demandés au preneur s'élèveront à la somme de 300 € HT

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

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

Pour le BAILLEUR en son siège social

Pour le PRENEUR en les lieux loués.

GB

17

MB

B.B

AR



Fait en deux exemplaires

A EVRY, le 16/04/2019

LE PRENEUR

Boussu

LE BAILLEUR

R

ANNEXES :

- 1 - La Déclaration de sinistre indemnisé,
- 2 - L'annexe Travaux,
- 3 - La Répartition des charges et impôts liés au Bail,
- 4 - Les plans,
- 5 - L'Etat des Risques et Pollution
- 6 - La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante,
- 7 - Le Diagnostic de Performance Energétique,
- 8 - L'Annexe Technique pour les locaux ERP de 5^{ème} catégorie,
- 9 - L'autorisation de travaux (modèle de lettre pour information),
- 10 - L'Attestation d'Assurance.

DECLARATION DE SINISTRE INDEMNISE

GB

AB

B.B



SELECTIRENTE Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 24.445.968 Euros, dont le siège social est 303, square des Champs Elysées - 91026 Evry cedex, immatriculée sous le N°414 135 558 RCS Evry, représentée par

Représentée par son Gérant la Société SOFIDY, Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Evry, Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE,

Au titre d'une convention de délégation de gestion en date du 23 octobre 1997 modifiée par 2 avenants du 14 janvier 2003 et du 2 août 2006, par laquelle SELECTIRENTE confie à SOFIDY la préparation et l'exécution des programmes d'investissement de financement et d'arbitrage décidés par SELECTIRENTE mais également la charge de la gestion administrative et immobilière de SELECTIRENTE.

Représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Président du directoire, et Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général, nommés par délibération du Conseil de Surveillance de SOFIDY, en date du 26 mars 2019, lui-même représenté par Monsieur Michael RICCIARELLI, en qualité de Directeur Patrimoine Commerces,

Ci- après dénommée LE BAILLEUR

Pour le local commercial d'une superficie 44,15 m² environ, situé dans un immeuble en copropriété sis à ARPAJON (Essonne) - 1 rue Victor Hugo, constituant le lot n° 6 de l'immeuble

Déclare

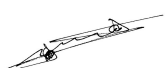
☒ Ne pas avoir eu connaissance, ni déclaré de sinistre ayant donné lieu à indemnisation reconnue dans le cadre de catastrophe naturelle ou technologique

☐ Avoir eu connaissance ou avoir déclaré un ou des sinistres ayant donné lieu à indemnisation, reconnue dans le cadre de catastrophe naturelle ou technologique, il en communique alors la nature ci-dessous sur cette page.

Fait à EVRY, le 16/04/2019

Signature du BAILLEUR
SA SELECTIRENTE

Signature du PRENEUR



ANNEXE TECHNIQUE :

GB AB

Ce document ne peut en aucun cas se substituer à la réglementation en vigueur. En cas de contradiction avec les textes réglementaires, ce sont ces derniers qui font foi



Travaux

Pour toute modification de ses aménagements intérieurs et extérieurs, le locataire transmet au bailleur une demande précisant les travaux envisagés et en particulier :

- Plan de l'existant et du projet
- Descriptif des travaux

Le locataire s'engage à respecter toutes les règles de construction et à faire réaliser ses travaux dans les règles de l'Art, conformément aux normes et règles en vigueur. Si des dispositions de sécurité sont modifiées, il fera valider le projet par un Organisme Agréé, qui délivrera un Rapport Initial de Contrôle Technique validant les choix retenus

Les travaux du locataire ne devront pas gêner l'exploitation des tiers, et un programme de travaux sera proposé tenant compte des différentes contraintes.

Avant toute intervention, le locataire doit transmettre une demande d'autorisation au bailleur en y joignant les éléments sollicités dans le document intitulé « Dossier Travaux ».

GB

WB

B.B

AK



DOSSIER TRAVAUX

Liste des pièces à fournir à titre indicatif

Local :	Surface :
Adresse :	Type – classement ERP :

COMPOSITION DOSSIER TRAVAUX	Observations
☐ Accord préliminaire du Bâilleur	
☐ Descriptif de travaux	
☐ Planning prévisionnel des travaux	
☐ Rapport d'examen du dossier bureau de contrôle	
☐ Plan de l'existant	
☐ Plan du projet au 1/50 ^{ème}	
☐ Élévation (s) façade couleur	
☐ Plans des installations techniques (préciser la liste des plans)	Ex : plomberie, climatisation, extraction, installation électrique, ..
COMPOSITION DOSSIER ERP	Observations
☐ formulaire de demande d'autorisation travaux (CERFA) ☐ D.P. ☐ A.T.	création de surface <20m² ou modification de façade (urbanisme) aménagement intérieurs sans création de surface
☐ Engagement du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre relative à la solidité des ouvrages	
☐ PV de résistance au feu des matériaux utilisés	
☐ Notice de sécurité du Maître d'ouvrage	
☐ Notice d'accessibilité handicapée	
☐ Plan de masse	
☐ Plan plafond	(facultatif : éclairage, ventilation, trappes)
☐ Plan de sécurité	
☐ Coupes projet au 1/50 ^{ème}	
☐ Élévation (s) façade + enseignes au 1/50 ^{ème}	
☐ ...	Suivant demandes spécifiques de la Mairie/Commission de Sécurité
PIECES CONTROLES FINAUX	Observations
	Date Observations
☐ Contrôle final dispositions constructives et moyens de secours	
☐ Contrôle final installations électriques	
☐ Contrôle de solidité des ouvrages	
☐ Passage commission de sécurité	
☐ Avis Commission de sécurité	
☐ Arrêté d'ouverture de l'établissement ERP	

GB

AB

B.P.

Annexe Technique

Page 2/11

AK



Ouverture au public pour les ERP

Il est rappelé que l'ouverture d'un Etablissement Recevant du Public (ci-après dénommé ERP) est soumise à une autorisation délivrée par l'autorité administrative, représentée par le Maire, qui vérifie la conformité des travaux d'aménagement, même s'ils consistent uniquement en une modification d'une partie des locaux. Ils doivent être conformes aux règles de sécurité fixées et en vigueur au moment de l'Instruction par les services compétents.

Le preneur et son maître d'œuvre sont pleinement responsables de leur chantier et de leurs aménagements et doivent à ce titre veiller au respect de toute règle ou réglementation applicable et notamment :

- Le Code du Travail,
- Le Règlement de Sécurité contre l'Incendie Relatif aux ERP,
- Le Code de la Santé Publique et notamment les dispositions relatives à l'amiante,
- Le code de l'environnement, et notamment la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Urbanisme et tous règlements d'urbanismes locaux (POS, PLU, etc.)
- etc.

Modalités de dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'aménager, de modifier, et d'ouverture au public :

La demande d'Autorisation de Travaux déposée en mairie est constituée d'un dossier comportant l'intégralité des pièces précisées dans le document intitulé « Dossier Travaux » permettant l'instruction de la demande par la Mairie et les sous-commissions compétentes (accessibilité, incendie). Il appartient au preneur de vérifier auprès du Service Urbanisme le contenu exact de ce dossier de manière à ce que son instruction permette de contrôler que toutes les règles de sécurité ont été prises en compte en phase projet.

Le preneur fait réaliser par un Organisme Agréé une mission de Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT), qui validera la conformité des choix retenus, les plans d'aménagements, et la notice de sécurité. Un exemplaire de l'intégralité du dossier est transmis au bailleur.

Le délai d'instruction de cette demande est de 5 mois maximum, une demande de complément d'information (notamment en cas de pièces manquantes) peut être faite dans un délai d'un mois suivant le dépôt. Des modifications peuvent alors être demandées, et elles devront être prises en compte lors de la réalisation des travaux

GB AB

M. H

Annexe Technique

Page 3/11

NR



Visite d'ouverture au public :

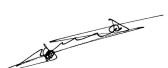
A l'issue des travaux, le Maire délivre un avis (favorable ou défavorable) en s'appuyant sur le Rapport de Vérification Après Travaux (RVAT) établi par un organisme agréé pour le compte du preneur. Le Procès-Verbal d'ouverture, certifiant la conformité des aménagements et des installations (avec des observations éventuelles) est remis par la mairie. Une copie sera transmise au bailleur.

Visites périodiques :

La Commission de Sécurité peut procéder à des visites périodiques pour s'assurer du respect des conditions de sécurité. Elle s'appuiera pour cela sur tous les documents attestant du bon état d'entretien et de fonctionnement des installations techniques, et en particulier sur les rapports de contrôles périodiques obligatoires.

A l'issue de la visite, le Maire délivre un avis (favorable ou défavorable) en émettant éventuellement des réserves. Le preneur procède à la levée des observations et transmet une copie de l'arrêté et des mesures prises au bailleur.

GB HB B. B. 12



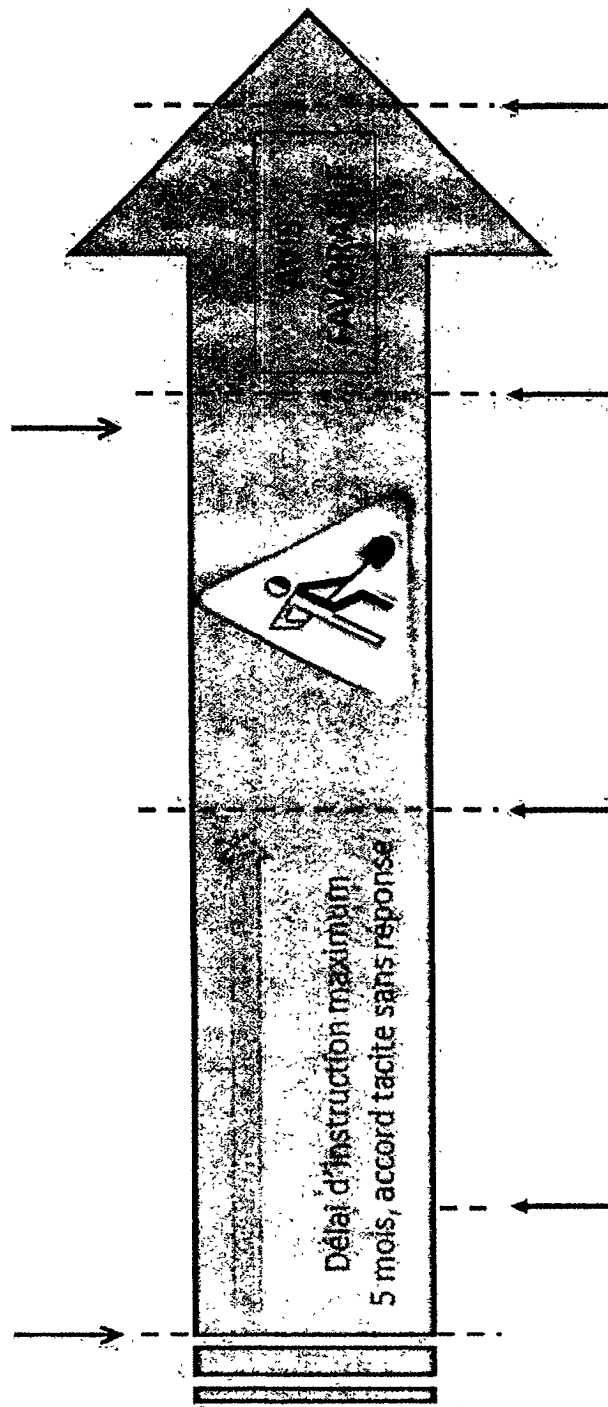
Autorisation de construire, aménager ou modifier un Etablissement Recevant du Public

Dépôt de la demande en mairie (L1111-8 CCH)

Formulaire CERFA ; descriptif travaux ; plans de masse, existant et projet ; notices de sécurité et accessibilité...
Rapport Initial Contrôle Technique (délivré par organisme agréé)

Demande d'ouverture au Maire (L123-1 CCH)

Attestation de fin de travaux conformes à la demande et observations
Rapport de Vérification
Après Travaux (délivré par organisme agréé)



Demande éventuelle de complément de pièces dans un délai d'un mois

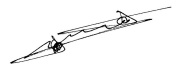
Autorisation de travaux du Maire avec observations éventuelles

Avis pour l'autorisation d'ouverture (après visite éventuelle)

Arrêté d'ouverture (PV de la commission de sécurité)

GB HB B.B

NA



Amiante – accessibilité – IGH – Groupement d'Etablissements

Amiante :

Conformément au Code de la Santé Publique le propriétaire a fait établir un Dossier Technique Amiante communiqué au preneur lors de la signature de son bail. Il ne contient qu'un simple diagnostic visuel : en cas de travaux de nature destructive, le locataire devra, sous sa responsabilité, réaliser un diagnostic complémentaire avant et après travaux suivant la réglementation en vigueur. Il fera son affaire des conclusions des rapports émis.

Il appartient au preneur de faire respecter par les entreprises toutes les dispositions réglementaires conformément au décret n°2006-761 du 30 juin 2006, relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et modifiant le code du travail, ainsi qu'aux décrets du 20/02/1992 et du 26/12/1994.

Accessibilité :

Les Etablissement Recevant du Public sont soumis à l'obligation d'accessibilité lors de leur aménagement ou modification. Il appartient à l'exploitant de réaliser les diagnostics et mettre en œuvre les solutions adéquates pour rendre son activité accessible aux Personnes en Situation de Handicap. Ce diagnostic, mis en place par l'arrêté du 21 mars 2007, analyse la situation de l'Etablissement au regard des obligations définies par les articles R 111-19-7 à R 111-19-12 du Code de la Construction de l'Habitation

Lors de travaux impactant son Etablissement, le locataire doit fournir une attestation de la prise en compte des règles d'accessibilité établie par un contrôleur technique ou une personne répondant à des critères de compétence et d'indépendance. Ces éléments seront vérifiés par la mairie (ou commission de sécurité), et les observations seront intégrées dans l'avis d'ouverture délivré par le Maire au même titre que les dispositions de sécurité incendie.

IGH :

Si l'Immeuble est soumis à la réglementation IGH, le locataire s'engage à suivre et à respecter l'évolution de la réglementation. Il s'oblige notamment à soumettre préalablement à toute modification de ses aménagements, ses plans d'aménagement au service de l'autorité compétente et obtenir l'approbation de cette dernière.

GB

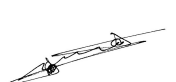
AB

B.B

Annexe Technique

Page 6/11

AK



Groupement d'Etablissements sous Responsabilité Unique

Conformément à l'article R 123-21 du CCH un groupement d'établissements voit les exploitations placées sous une direction unique (représentée par un Responsable Unique de Sécurité RUS) laquelle est délégataire des missions administrative, d'information, et de contrôle.

Le RUS est l'interlocuteur auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour le Groupement que pour chacun des Etablissements.

Il doit à ce titre centraliser et transmettre toute information relative à la sécurité du Groupement d'Etablissement (demande d'autorisation de travaux, visites de la Commission, traçabilité des opérations de maintenance et de vérification...).

Le preneur d'un local faisant partie d'un Groupement d'Etablissements veille à respecter la réglementation qui s'y applique et communique toute information aux autorités par l'intermédiaire du RUS.

GB

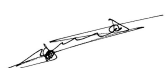
HB

B. B.

Annexe Technique

Page 7/11

AR



Vérifications Périodiques Obligatoires

Le Code du Travail prévoit un certain nombre de vérifications périodiques obligatoires pour garantir aux salariés l'utilisation d'installations en toute sécurité. En particulier, tous les équipements participant à la sécurité incendie des locaux sont soumis à des contrôles obligatoires, les ascenseurs doivent être entretenus par une entreprise spécialisée, et les dispositifs électriques doivent être vérifiés.

L'employeur fait procéder à tous les contrôles et peut, afin de faciliter la conservation et la consultation des informations, rassembler les documents dans un registre unique (Art L620-6 du Code du Travail).

Les éléments à archiver sont :

- Liste des équipements ou installations contrôlés ou vérifiés
- La date du contrôle ou de la vérification
- L'identité de la personne ou de l'organisme agréé chargé du contrôle ou de la vérification

Le chef d'établissement est alors tenu de respecter toutes les dispositions en vigueur notamment suivant :

- Le Code du Travail,
- Le Code de la Santé Publique et notamment les dispositions relatives à l'amiante,
- Le code de l'environnement,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Les normes en vigueur, notamment celles utilisées par les assurances (APSAD par exemple),
- Le Règlement de Sécurité contre l'Incendie Relatif aux ERP,

Le Code de la Construction et de l'Habitation (article R123-51) précise que dans les établissements soumis aux prescriptions des Etablissements Recevant du Public (ERP), il doit être tenu un **registre de sécurité** dans lequel tous les documents relatifs à la sécurité des personnes et des biens sont annexés et sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- L'autorisation d'ouverture de l'Etablissement (délivrance par la mairie)
- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie ;
- les dates des divers contrôles, vérifications et visites ainsi que les éventuelles observations
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

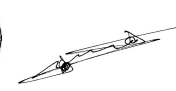
Une liste exhaustive des contrôles obligatoires est jointe. Le chef d'établissement vérifie le classement et la réglementation applicables à ses locaux et fait procéder aux vérifications nécessaires à la bonne exploitation et garantissant la sécurité des occupants. Lorsque l'avis d'un organisme agréé est imposé, ce dernier remplit le registre doit être tenu à disposition de la Commission de Sécurité, qui pourra y vérifier, de manière périodique et/ou inopinée le bon respect des dispositions réglementaire.

GB

AB

B-B

17



Vérifications réglementaires obligatoires

ELECTRICITE		Périodicité	Texte de référence
Ensemble des installations		Initiale 1 an	Art R4215-1 Cdt : par organisme agréé
Ensemble des installations		1 an	Art R4226-14 à 20 Arrêté du 10/10/2000 ERP du 1er groupe : par organisme agréé ERP 5ème catégorie : par organisme agréé IGH : par organisme agréé
Eclairage de sécurité : passage correct à la position de fonctionnement en cas de défaillance		4 ans	Cdt
Eclairage de sécurité : vérification de l'autonomie d'au moins 1h		1 mois	Art R4227-14 Art L231-1
Moyens et dispositifs de signalisation sur les lieux de travail		6 mois	Arrêté du 14/12/2011
Vérification des alimentations de secours des signalisations qui ont besoin d'une source d'énergie pour fonctionner sur les lieux de travail		6 mois	Arrêté du 04/11/1993
Dispositifs de protection contre la foudre		1 an	Art EL 19 pour les ICPE

INCENDIE		Périodicité	Texte de référence
Formation		6 mois	Art R4227/28/38/39 Cdt
Entraînement à la lutte contre l'incendie (dont exercice d'évacuation)		6 mois	
Installations de détection incendie		6 mois	Art MS73 Art R232-12-21 normes APSAD
Inspection visuelle, essai de fonctionnement (sources d'alimentation, détecteurs, alarmes...)		1 an + triennale	organisme agréé si SSI de catégorie A ou B
Systèmes de Sécurité Incendie			
Désenfumage			
Installations de désenfumage		1 an	Art DF10 Normes APSAD
Installations de désenfumage mécanique, systèmes d'alarme, de détection et de sécurité incendie, moyens de lutte contre l'incendie, dispositif d'obturation coupe feu (parting)		1 an	Art PS32 ERP
Moyens de Secours			
Moyens d'extinction et de secours : extincteurs		1 an + décennale	Visite de maintenance requalification périodique
Moyens d'extinction et de secours : Robinets Incendie Armés		1 an + quinquennale 6 mois	Art MS73 Décret du 16/09/2009 Art R232-12-21 normes APSAD
Installations fixes d'extinction automatique à eau type sprinkler		1 an + triennale + décennale	révision (vérification, essai, démontage)
Systèmes d'extinction automatique à eau de type sprinkler		6 mois	répreuve du bac de pression ERP et IGH
Installations techniques IGH (Immeuble Grande Hauteur)			
Installations de désenfumage		1 an	CNP/APPSAD
Moyens d'extinction et de secours		1 an	
Portes et vlets coupe-feu ou pare-flammes et systèmes de détection		1 an	
Systèmes d'extinction automatique à eau de type sprinkler		1 an	
Dispositif d'arrêt automatique des installations de ventilation-climalisation et clapets placés sur les circuits aérauliques non protégés au droit des parois ayant un rôle coupe-feu ou pare-flammes		1 an	
Appareils de cuisson destinés à la restauration		1 an	
Potential calorifique des éléments mobiliers dans les parties communes		1 an	
Potential calorifique des éléments mobiliers dans tous les locaux		5 ans	Art GH51

Annexe Technique

Page 9/11



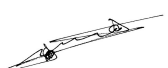
Vérifications réglementaires obligatoires

LIAISONS VERTICALES (ascenseurs, escalators...)		Texte de référence
Ascenseurs et monte-charge		
Examen de conformité des ascenseurs	Initiale	ERP ; et avant remise en service, suite à une transformation importante ; par organisme agréé
Visite de vérification de l'état de fonctionnement de l'installation	6 semaines	CCH
Vérification périodique et essai des organes de sécurité (parachutes)	1 an	Art R4323-23 à 27
Contrôle technique de l'ensemble de l'installation	5 ans	Art R125-4
Vérification générale périodique des ascenseurs par rapport au risque incendie	5 ans	ERP
Ascenseurs et monte-charge	6 mois	IGH
Escaliers mécaniques		
Examen de conformité des escaliers mécaniques et trottoirs roulants	Initiale	ERP ; et avant remise en service, suite à une transformation importante
Vérification générale périodique des escaliers mécaniques et trottoirs roulants	1 an	Art AS10
Examen des chaînes et crémaillères des escaliers mécaniques et trottoirs roulants	6 mois	Art AS10
Portes et portails		
Portes et portails automatiques et semi-automatiques	6 mois	Art R4224-12/13

INSTALLATIONS TECHNIQUES		Texte de référence
Installation thermique		
Vérification de chaudière, nettoyage, réglage et évaluation des polluants	1 an	Arrêté du 15/09/2009
Existence et bon fonctionnement des appareils de mesure et de contrôle des installations thermiques	2 ans	Art R224-20 à 41
Rendement caractéristique des chaudières	2 ans	Décret 2009-649
Contrôle de la pollution atmosphérique	2 ans	Arrêté du 02/10/2008
Systèmes de climatisations et des pompes à chaleur réversibles d'une puissance supérieure à 12 kW	3 ans	Art R224-59-4
Contrôle d'étanchéité des éléments assurant le confinement des fluides frigorigènes utilisés dans les équipements frigorifiques et climatiques	5 ans	Décret 2010-349
Ventilation	3 mois	Art R543-75 à 123
	6 mois	Arrêté du 07/05/2007
	1 an	
Ventilation : examen des installations d'aération des locaux	1 an	Arrêté du 08/10/1987
Atmosphère explosive		
Équipements sous pression		
Inspection périodique des équipements sous pression de gaz	40 mois	Arrêté du 15/03/2000
Requalification périodique des autres équipements sous pression de gaz	10 ans	
Inspection périodique des récipients sous pression de vapeur	40 mois	
Requalification périodique des générateurs, récipients, appareils à couvercle amovible à fermeture rapide	10 ans	

Annexe Technique

Page 10/11



Vérifications réglementaires obligatoires

INSTALLATIONS TECHNIQUES	Périodicité	Texte de référence
Autres		
Vérification des réservoirs contenant des produits corrosifs	1 an	Art R4412-25
Installations fixes de gaz médicaux	1 an	Art U64
Appareils de cuisson destinés à la restauration	1 an	Art GC22
Appareils et installations utilisant des gaz combustibles	1 an	Art G230
Installations des espaces scéniques	1 an + triennale	Art L57
Installations de chauffage, ventilation, réfrigération, climatisation et conditionnement d'air et installations d'eau chaude sanitaire	1 an	Art CH58
Analyses Legionella (prélèvements au niveau des points critiques du réseau d'eau)	1 an	Arrêté du 01/02/2010
Contrôle des disjoncteurs	1 an	Art R1321-51
Prélèvement et analyse des eaux sanitaires	1 an	Art 1321-1 à 5 Arrêté 11/01/07
EQUIPEMENTS DE TRAVAIL ET DE MANUTENTION		
Presse de divers types, masticots, compacteurs à déchets, bennes à ordures ménagères, machines à cylindres	3 mois	Art R4323-23
Chariots automoteurs (à conducteur porté ou accompagnant)	6 mois	
Elevateurs de personnel motorisés (dont nacelles)	6 mois	
Appareils à bras pour l'élevage de personnel (dont nacelles)	3 mois	
Accessoires de levage	6 mois	
Ponts élévateurs pour véhicules	1 an	
Equipements de protection individuelle	1 an	
		Art R4323-22 à 28
		CdT ; et après accident, défaillance ou transformation
		Art R4323-99 à 106
		CdT

Annexe Technique

Page 11/11



AUTORISATION PROPRIETAIRE

Pour faire suite à votre dossier de demande de travaux cités en objet, nous vous confirmons l'accord du Propriétaire, la Société _____, représentée par _____ sous les réserves et conditions suivantes :

- Les travaux devront être réalisés selon les dossiers présentés en annexe, ceci aux frais du Locataire et sous sa responsabilité exhaustive, y compris en cas de dommages.
- Les travaux devront faire l'objet d'une autorisation des autorités compétentes (L.111-8 CCH).
- Les travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux règles de sécurité incendie, aux règles de l'hygiène et de la sécurité des personnes et aux réglementations et contraintes techniques de l'immeuble.
- Il appartient au Locataire de prendre des mesures conservatoires nécessaires pour la conservation de la pérennité de la structure de l'immeuble.
- Lors du percement des cloisons et/ou gaine technique, un calfeutrement coupe-feu devra être prévu à l'issue, et une casquette devra être installée au dessus du percement pour éviter tout risque d'infiltration.
- Les travaux une fois réalisés ne feront l'objet d'aucune réserve non levée.
- Le Locataire mettra à jour les plans DOE des lots concernés, et en fournira une copie au Bailleur.
- Le Locataire fait son affaire de toutes les démarches administratives liées aux travaux (déclarations de travaux, ...).
- Les éventuelles actions correctives aux nuisances causées par les travaux et par l'exploitation des nouveaux aménagements seront à la charge du locataire.
- Lors du départ des locaux, pour quelque raison que ce soit, le Locataire pourra assumer, à la demande du bailleur, la remise en état d'origine des locaux concernés par ces travaux lors de la dépose des équipements ainsi que le calfeutrement des passages de câble créés lors de la réalisation de cette prestation et divers trous.
- En cas de travaux de nature constructive et/ou destructive, le locataire devra réaliser un diagnostic amiante spécifique et en assumer toutes les conséquences

Pour la bonne règle, nous vous remercions de bien vouloir contresigner la présente, revêtu de votre cachet et indiquant la mention manuscrite « bon pour accord ».

PJ : Dossier Technique

GB

HB

M-B
AK



ETAT DES LIEUX D'ENTREE DANS LOCAL COMMERCIAL

PROPRIETAIRE : SELECTIRENTE - 303 Square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

LOCATAIRE : FOOD THAI, représenté par Mr Brahim BOUSSOUAR

ADRESSE DU LOCAL : 1, Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON

DESCRIPTIF : Local commercial avec vitrine et rideau métallique, composé d'une boutique et une arrière boutique avec wc et point d'eau.

ETAT du LOCAL : La porte d'entrée coté rue n'ouvre pas vers l'intérieur du fait de la hauteur du carrelage au sol. Elle n'ouvre donc que vers l'extérieur.

Les installations de l'ancien locataire "Toilettage pour chiens" sont restés sur place (baignoire, plan de travail) il convient donc de déposer ces installations et les évacuer.

Tous les murs sont à repeindre dans la partie boutique et l'arrière boutique est à refaire entièrement ainsi que les WC (peintures, sol, plafond, cuvette des wc à changer).

RELEVÉ EDF : Le relevé EDF n'a pu être effectué du fait de la coupure de fourniture.

Fait à ARPAJON, en 2 exemplaires, le 16 avril 2019.

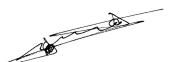
Le locataire.



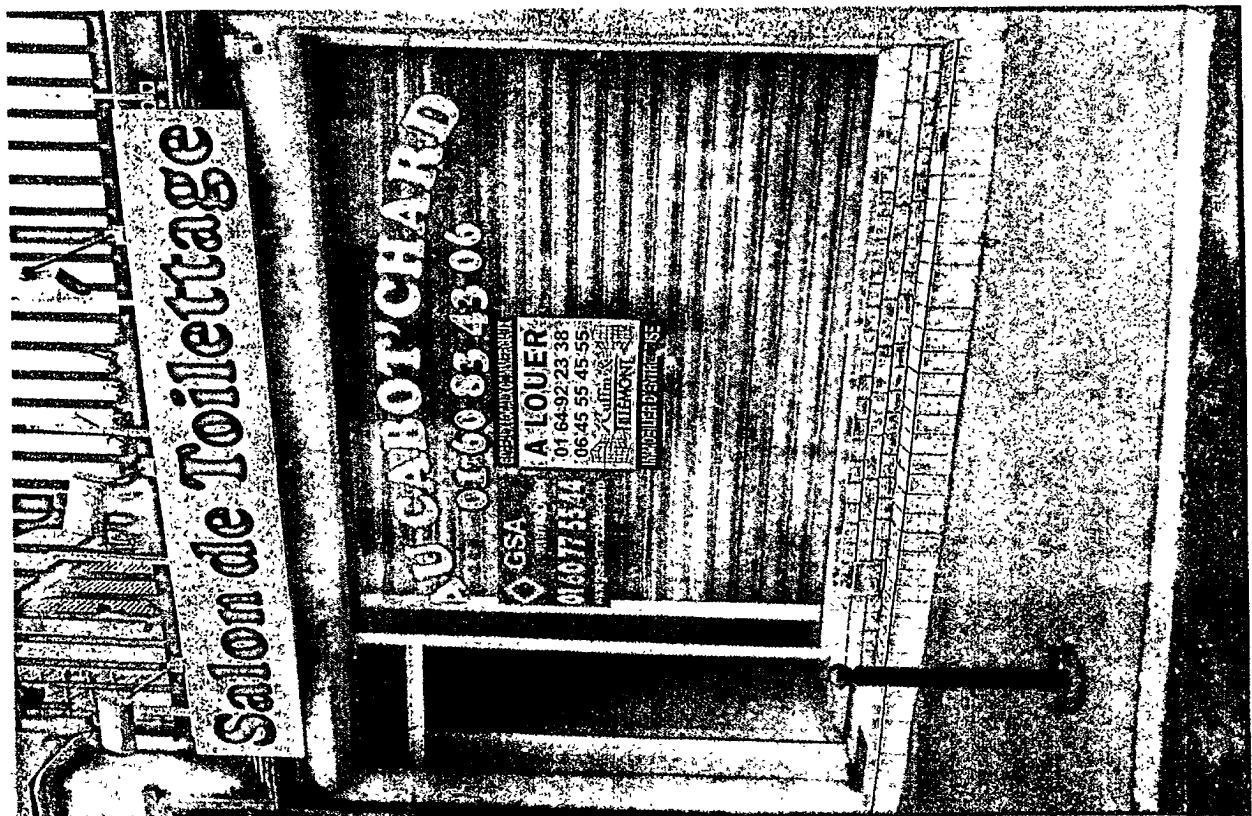
AB

GB

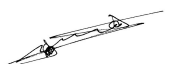
P.J. Photos du local



KB

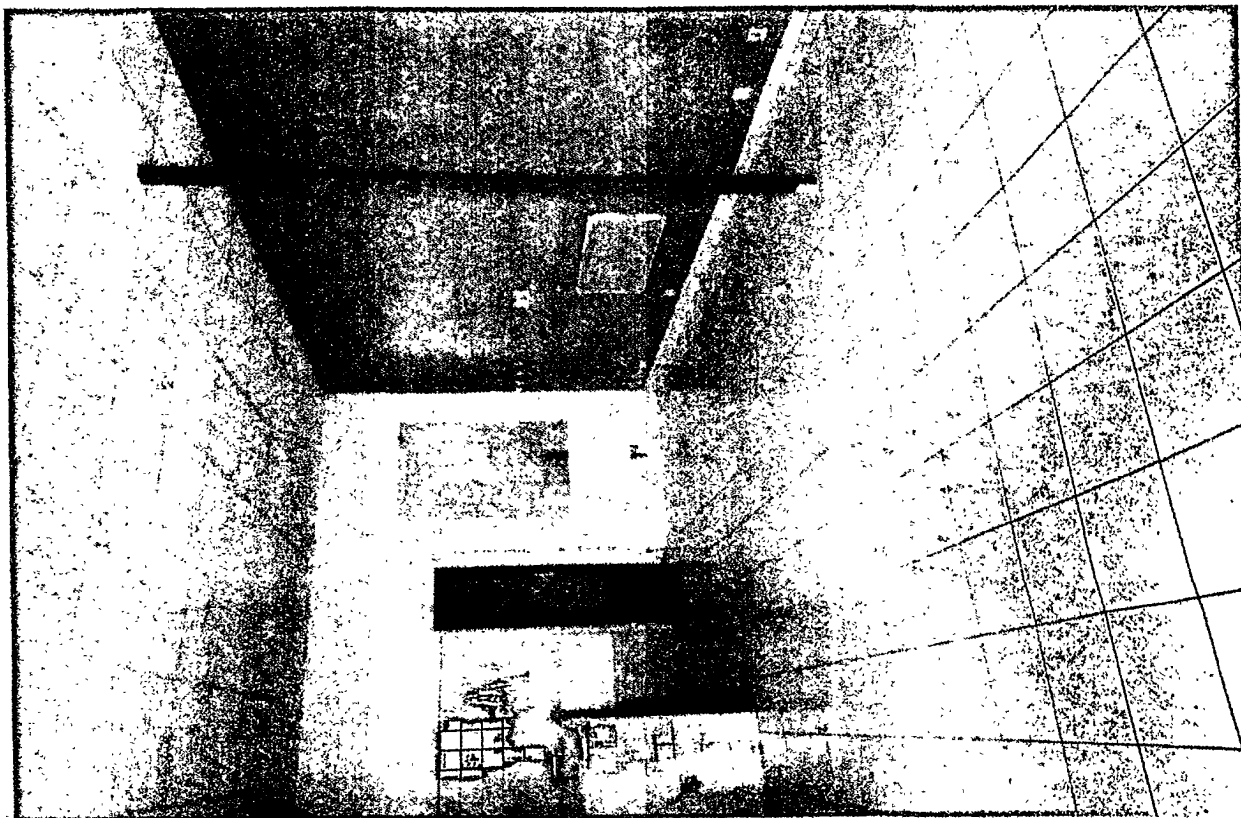


GB

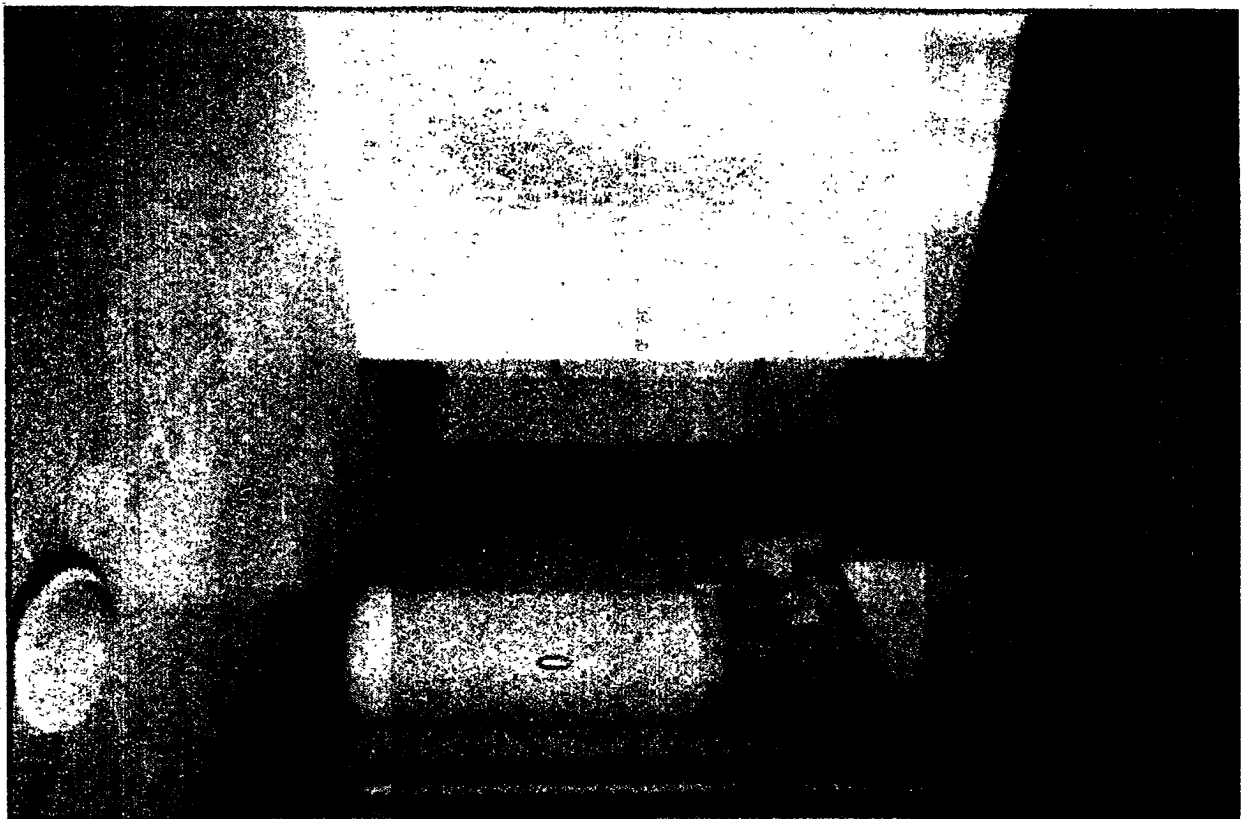


GB

AR



GB AB



GB AB



Solidy

Références à Rappeler :	
Référence dossier à rappeler dans toutes vos correspondances :	SR 859 - DBE
Propriétaire :	SELECTIRENTE
Adresse Immeuble :	CP VILLE
1 rue Victor Hugo	91290 ARPAJON
PAYS :	France
Nom du Preneur / Enseigne :	ENSEIGNÉ
Société FOOD THAI M. Brahim BOUSSOUAR	
Surface du Bail :	44,20 m² environ
Tantièmes de copropriété (ou prorata de la surface totale) :	73/666 T

Catégories de charges ou prestations communes ou privatives. Toutes les rubriques ci-dessous concernent le Preneur uniquement dans la mesure où elles correspondent à des prestations existantes, ou à venir, dans l'immeuble ou dans la copropriété où se situent les lots objets du présent bail.	Charge BAILLEUR	Charge PRENEUR (correspondant à X % des tantièmes de copropriété, ou des surfaces, du/des lot(s) loués au Preneur)
TOUTES LES CHARGES PRIVATIVES LIEES A L'EXPLOITATION DE L'ENTREPRISE DU PRENEUR RESTENT A SA CHARGE EXCLUSIVE EN SUS DES CHARGES COMMUNES CI-APRES ENUMEREES.		

Rubrique(s) : Maintenance, entretien, nettoyage, conservation, réparation, réfection, remplacement de la totalité des équipements techniques et équipements spécifiques ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil :

Moyens de lavage	0%	100%
Chauffage Ventilation Climatisation (CVC)	0%	100%
Toiture / Terrasse	0%	100%
Nacelles	0%	100%
Ouvrants / Menuiseries / Serrurerie	0%	100%
Bales mobiles	0%	100%
Nettoyage	0%	100%
Espaces verts	0%	100%
Déchets, Tri sélectif	0%	100%
Réseaux et Alimentations	0%	100%
Installations électriques	0%	100%
Moyens de protection incendie	0%	100%
Désenfumage	0%	100%
Équipements anti-chute de hauteur	0%	100%
Parafoudre / Paratonnerre	0%	100%
Courants faibles (Informatiques, tél, VDI, contrôle d'accès)	0%	100%
Voirie	0%	100%
Signalétique	0%	100%
Second œuvre	0%	100%
Protection / Elimination des nuisibles	0%	100%
Rubrique(s) : Contrats de vérification périodique bureau de contrôle :		
Moyens de lavage	0%	100%
Electricité	0%	100%
Bales mobiles	0%	100%
Moyens de protection incendie	0%	100%
Points d'ancrage / Ligne de vie	0%	100%
Parafoudre / Paratonnerre	0%	100%
CVC	0%	100%
Nacelles	0%	100%
Exercices d'évacuation	0%	100%
ICPE (bilan fonctionnement / contrôle / niveaux sonores / rejets...)	0%	100%
Mise à jour DTA	0%	100%

GB

HB

A2 B

AR



Annexe au bail : Inventaire des catégories de charges liées au bail

Rubrique(s) : Fluides/Abonnements :		
Electricité	0%	100%
EAU	0%	100%
Concessionnaires EG / EC	0%	100%
Fuel	0%	100%
Gaz	0%	100%
Téléphone	0%	100%
Télésurveillance	0%	100%
Rubrique(s) : Autres charges :		
Honoraires Mandataire - Gestion commerciale et juridique	0%	100%
Honoraires Mandataire - Gestion Technique	0%	100%
Honoraires Mandataire - Gestion des loyers	100%	0%
Honoraires Syndic	0%	100%
Charges syndic	0%	100%
Charges AFUL / ASL	0%	100%
Gardiennage	0%	100%
Accueil	0%	100%
Assurance Bailleur	0%	100%
Frais et honoraires de contentieux	0%	100%
Etat des lieux (Huissier)	50%	50%
Impôts et taxes :		
Taxes foncières	0%	100%
Taxes ordures ménagères	0%	100%
Taxe sur les bureaux	0%	100%
Taxe sur les locaux commerciaux	0%	100%
Taxe sur les locaux de stockage	0%	100%
Taxes municipales (taxe balayage)	0%	100%
Taxes sur les surfaces de stationnement	0%	100%
C.V.A.E (Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises)	100%	0%
Travaux :		
Mise en conformité Immeuble hors travaux relevant de l'article 606 du code civil	0%	100%
Mise en conformité Locaux Loués hors travaux relevant de l'article 606 du code civil	0%	100%
Mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil	100%	0%
Vétusté sur les éléments relevant de l'article 606 du code civil	100%	0%
Ravalement façades	100%	0%
Nettoyage façade	0%	100%
Article 605 du code civil	0%	100%

GB

KB

B.B.

R





Annexe au bail : Travaux

Adresse Immeuble : 1 rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON

Nom du PRENEUR : Société FOOD THAI représentée par Mr BOUSSOUAR

Surface Exploitée : 44,20 m²

Tantièmes de copropriété ou prorata de la surface totale: 73 / 666 CCG

Liste des travaux réalisés sur les trois (3) dernières années :	Coût TTC IR
2016: Curage + inspection sanitaires / canalisations	591,66 €
2017: Passage canalisation	866,98 €
2017: Travaux assainissement	276,52 €

Liste des travaux prévisionnels sur les trois (3) prochaines années	Coût HT
Travaux de réfection de la toiture	

La liste des travaux est donnée à titre indicatif et ne vaut en aucun cas engagement du bailleur de réaliser ces travaux.

GB

HB

BB

AK



CABINET EXPERIMO 91

3 AVENUE DE BELLEVUE

91210 DRAVEIL

Tel : 01 69 40 84 19 - Fax : 01 69 39 38 43

Port : -

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)

Etat des Risques Naturels et Technologiques (E.R.N.T.)



LOT N°6
REZ DE CHAUSSEE
LOCATAIRE : AU CABOT'CHARD

1 RUE VICTOR HUGO
91290 ARPAGON

Donneur d'ordre :
SELECTIRENTE
303 SQUARE DES CHAMPS ELYSEES
91026 EVRY CEDEX

Destinataire(s) de ce rapport :
SELECTIRENTE (Propriétaire)

GB AB

www.agendadiagnostics.fr

Amlante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique Immobilier - Dossier technique Amlante

CAPITAL : 10.000 EUROS - SIRET: 492 173 836 00015 - APE: 7112B

Assurance n°49 366 477 ALLIANZ - Garantie 3.000.000 € Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant



Sommaire

Note de synthèse de nos conclusions	3
Identification du bien expertisé	4
Désignation de l'immeuble	4
Désignation du propriétaire	4
Réalisation de la mission	4
Diagnostic Performance Energétique	5
Etat des Risques Naturels et Technologiques	10

GB

KB

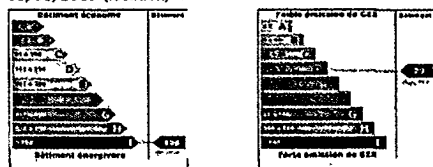
B
K

Propriétaire :	SELECTIRENTE	Ordre de mission du :	02/04/2013
Demeurant :	303 SQUARE DES CHAMPS ELYSEES	Date(s) d'intervention :	02/04/2013
	91026 EVRY CEDEX	Dossier :	2013-04-004
Adresse du lot :	1 RUE VICTOR HUGO	Intervenant(s) :	PHILIPPE PERCIAUX
	91290 ARPAGON	Etage :	RDC
		Section cadastrale :	AE
		N° de parcelle :	240
		N° de lot(s) :	6

• DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le DPE Location a été établi en l'absence de méthode et de modèle de rapport spécifiquement et réglementairement adaptés à la location de biens immobiliers à usage autre que d'habitation

Articles L134-1 à L134-6, L271-4 à L271-6 et R134-1 à R134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation - Arrêté du 15/09/2006 (vente) - Arrêté du 03/05/2007 (location)



• ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement

- Situation de l'immeuble : situé dans le périmètre de PPRn prescrit(s)
- Les risques pris en compte sont : Inondation

GB AB

www.agendadiagnostics.fr

Amiante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique Immobilier - Dossier technique Amiante

CAPITAL : 10.000 EUROS - SIRET: 492 173 838 00015 - APE: 7112B
Assurance n°49 366 477 ALLIANZ - Garantie 3.000.000 € Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant

Version n°5.61Bc

Dossier n° : 2013-04-004 - SELECTIRENTE

BB
FIDI
Page 3/19

Identification du bien expertisé

Dossier de Diagnostic Technique

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

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L1334-5 et L1334-6 du Code de la Santé Publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L134-6 du même code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue à l'article L134-7 du même code ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dossier : 2013-04-004
Expertise(s) réalisée(s) le(s) : 02/04/2013
Destinataires : SELECTIRENTE (Propriétaire)
Commentaires : Néant

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

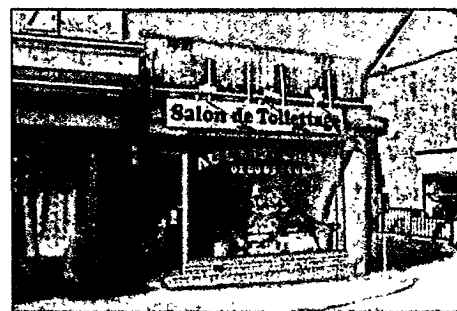
1 RUE VICTOR HUGO

91290 ARPAJON

Etage : RDC
 Section cadastrale : AE
 N° parcelle : 240
 N° lot : 6
 N° porte : Sans objet
 N° cave : Sans objet
 N° grenier : Sans objet
 N° garage : Sans objet
 N° parking : Sans objet
 Etendue de la prestation : Parties Privatives
 Nature de l'Immeuble : Immeuble Bâti
 Date du permis de construire :
 Document(s) fourni(s) : Aucun

Description de l'immeuble

Local Commercial ou Bureau



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

SELECTIRENTE
 303 SQUARE DES CHAMPS ELYSEES
 91026 EVRY CEDEX

Demandeur : PROPRIETAIRE

Sur déclaration de l'intéressé.

REALISATION DE LA MISSION

Opérateur(s) de diagnostic

> PHILIPPE PERCIAUX : Certification n°C0254
 Qualixpert

Attestation d'assurance

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de ALLIANZ au titre du contrat n°49 366 477 .

Validité : du 01/01/2013 au 31/12/2013

Chaque membre du réseau AGENDA est juridiquement et financièrement indépendant

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné à côté du nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

L'attestation requise par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

GB HB B-B AL



Le décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 a rendu obligatoire l'annexion d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) lors de la vente d'un bien immobilier à compter du 1er novembre 2006.

Le DPE est un des dispositifs importants du Plan Climat pour renforcer les économies d'énergie et réduire par 4 à 5 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 dans le domaine du bâtiment.

Il permet au propriétaire d'un logement :

- D'être informé sur les caractéristiques thermiques du bien et sur ses consommations d'énergie,
- D'être sensibilisé à la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, par les «étiquettes énergie et climat» qui classeront le bien en fonction d'une échelle en sept classes A à G,
- D'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations qui indiqueront le coût des travaux ou des équipements, les économies réalisables et le retour sur investissement.

GB

HB

B. B

AK

Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6.3)

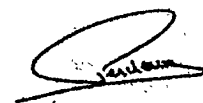
Dossier N : 2013-04-004
Valable jusqu'au : 01/04/2023
Type de bâtiment : Tertiaire

Surface habitable : 46m²
Adresse : 1 RUE VICTOR HUGO

91290 ARPAJON

Date rapport : 02/04/2013
Date visite : 02/04/2013
Diagnosticteur :
PERCIAUX PHILIPPE
Certification n°C0254 Qualixpert

Signature :



Propriétaire :
Nom : SELECTIRENTE
Adresse : 303 SQUARE DES CHAMPS ELYSEES
91026 EVRY CEDEX

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

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL, version 3CLv15c, prix moyens indexés au 15/08/2010 en l'absence des factures de consommation d'énergie du locataire.

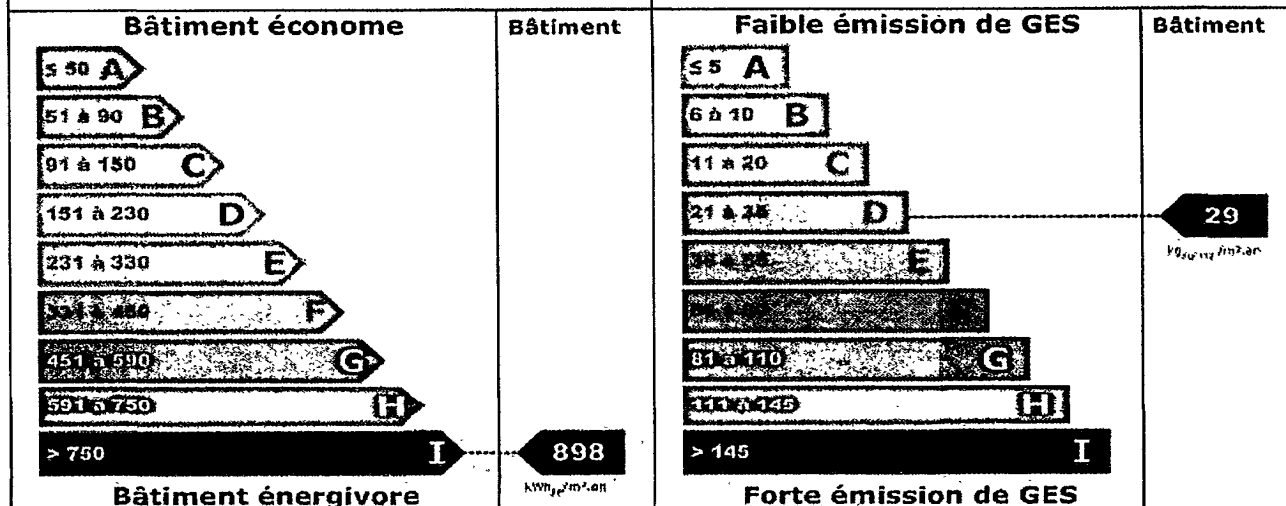
	Moyenne annuelle des consommations détail par énergie dans l'unité d'origine si elle est disponible	Consommations en énergies finales détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	Consommations en énergie primaire détail par usage en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie en € TTC
CONSOMMATIONS TOTALE D'ENERGIE tous usages	Electrique 16 026 kWh	Electrique 16 026	41 347	1 791

Consommations énergétiques
(en énergie primaire)
pour les consommations totales d'énergie

Consommation réelle : **898 kWh_{EP}/m².an**

Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour les consommations totales d'énergie

Estimation des émissions : **29 kg éqCO₂/m².an**



GB

LB

03-03 12



Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6.3)

Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

Les surfaces mentionnées ci-dessous résultent du calcul et/ou sont évaluées par l'algorithme de la méthode de calcul réglementaire "3CL".

Lot	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire
Murs : Mur 1 - Blocs béton creux	Système : Électrique	Système : Chauffe-eau électrique vertical
Toiture : Plafond 1 - Dalle béton dalle sur Terrasse	Émetteurs : Panneaux rayonnants	
Menuiseries : Fenêtre 1 - Métallique Fenêtres avec du simple vitrage Porte 1 - Métallique Vitree simple vitrage	Inspection > 15 ans : (Chauffage) Non	Inspection > 15 ans : Non
Plancher bas : Plancher 1 - Dalle béton	Inspection périodique : (Chauffage)	Inspection périodique : (eau chaude)
Énergies renouvelables Aucunes	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements 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 que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des prix et des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

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 logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

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 et utilisées dans la partie privative du lot.

GB

KB

B. B.

AR



Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6.3)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (*voir page suivante*), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage...

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise

Commentaires

GA AB

Y.B.

AR



Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6.3)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Crédit d'impôt
Installation d'une VMC hygroréglable type A	
DOUBLE VITRAGE	

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : <http://www.ademe.fr> ou <http://www.logement.gouv.fr>

GB

AB

B-B

AR



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 2019-04-087

Réalisé par MARC ALBERTINI

Pour le compte de AGENDA DIAGNOSTICS 91 DRAVEIL

Date de réalisation : 10 avril 2019 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2017-DDT-SE-627 du 12 octobre 2017.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

1 Rue Victor Hugo

91290 Arpajon

Vendeur

SELECTIRENTE



SYNTHESE

A ce jour, la commune d'Arpajon est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre Immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRn	Inondation	prescrit	19/12/2000	oui	non
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	approuvé	18/06/2017	non	non
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**				non	-

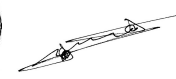
* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

GB

KB

B.B. N



Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2017-DDT-SE-627 du 12/10/2017

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 10/04/2019

2. Adresse

1 Rue Victor Hugo
91290 Arpajon

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit ☒ non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation ☐ non ☒
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé ☐ non ☒
 Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(Les risques cités ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☒	Crue torrentielle	Régionalités de nappe	Submersion marine	Avallanche
Mouvement de terrain	Myl terrain/sécheresse	Séisme	Cyclone	Eruption volcanique
Feu de forêt	autre			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui ☐ non ☒
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui ☐ non ☒

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit ☐ non ☒
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation ☐ non ☒
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé ☐ non ☒
 Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(Les risques cités ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers	Affaissement	Effondrement	Tassement	Emission de gaz
Pollution des sols	Pollution des eaux	autre		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui ☐ non ☒
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☒

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé ☐ non ☒
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit ☐ non ☒
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(Les risques cités ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel	Etat d'urgence	Etat de catastrophe	Etat de crise	Prévision
-------------------	----------------	---------------------	---------------	-----------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☒
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒
 Si 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 ☐ non ☒

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

en application des articles R.543-4 et D.543-8-1 du Code de l'environnement modifiés par l'arrêté du 22 octobre 2010
 L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte	Moyenne	Moderée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1 ☒

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23-4 du Code de l'environnement et R.1333-27 du Code de la santé publique modifiés par le Décret n°2018-454 du 14 juin 2018
 L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif	Faible avec facteur de transfert	Faible
zone 3	zone 2	zone 1 ☒

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui ☐ non ☒

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☐ sans objet ☒

Parties concernées

Vendeur SELECTIRENTE
 Acquéreur Food Thai

Arpajon le 10/04/19

Attention : si l'exploitant ou l'utilisateur du bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état, l'article 125-6 (V) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

GR

AB

B7



Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 19/12/2000

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/05/2017

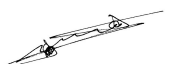
Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



CB

B-B



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune de Arpajon

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/2016	03/08/2016	07/12/2016	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2013	19/08/2013	23/11/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/07/2001	07/07/2001	18/01/2002	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	18/07/1994	20/11/1994	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1993	30/08/1997	18/02/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	31/05/1992	17/10/1992	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/05/1992	28/05/1992	17/10/1992	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/04/1993	28/12/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	30/08/1991	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/08/1986	10/08/1986	06/01/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	18/04/1983	24/08/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Evry - Essonne
Commune : Arpajon

Adresse de l'immeuble :
1 Rue Victor Hugo
91290 Arpajon
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

SELECTIRENTE

MB

GB

3 B R



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par AGENDA DIAGNOSTICS 91 DRAVEIL en date du 10/04/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2017-DDT-SE-627 en date du 12/10/2017 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 19/12/2000

A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2017-DDT-SE-627 du 12 octobre 2017

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, prescrit le 19/12/2000
- Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

MB

GB

B.B.K

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service Environnement

**Arrêté n° 2017-DDT-SE N° 627 du 12 octobre 2017
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels prévisibles et technologiques majeurs
sur la commune d'ARPAJON (Essonne)**

LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier des Palmes académiques
Chevalier du Mérite Agricole

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que ses articles L.586-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret du 21 avril 2016, portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne ;

Vu l'arrêté n°2017-PREF-MC-476 du 6 juillet 2017 portant délégation de signature à Monsieur Yves RAUCH, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SE N°521 du 4 août 2017 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

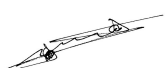
Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune d'Arpajon et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

GB

AB

B. B. K
1



ARRÊTE

Article 1

La commune d'Arpajon est exposée :

- aux risques naturels prévisibles d'inondation par débordement des rivières Orge et Rémarde.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels prévisibles et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de la Rémarde, prescrit le 18 décembre 2000 par arrêté préfectoral 2000/DDE/STEPE/n°0300,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé le 16 juin 2017 par arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE n°436.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées au risque inondation.

Article 4

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie d'Arpajon et de la préfecture de l'Essonne.

Article 5

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune d'Arpajon et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie d'Arpajon et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien-édition de l'Essonne.

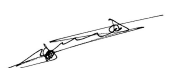
Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classées/Information-Acquereurs-Locataires>

GB

WB

BB/A



Article 7

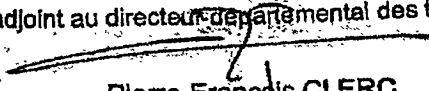
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2015 DDT-SE 332 du 31 août 2015

Article 8

Madame la Préfète, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau, le directeur départemental des territoires et le maire d'Arpajon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour la préfète et par délégation

L'adjoint au directeur départemental des territoires

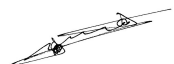

Pierre-François CLERC

GB

LAB

B. G. 12

3



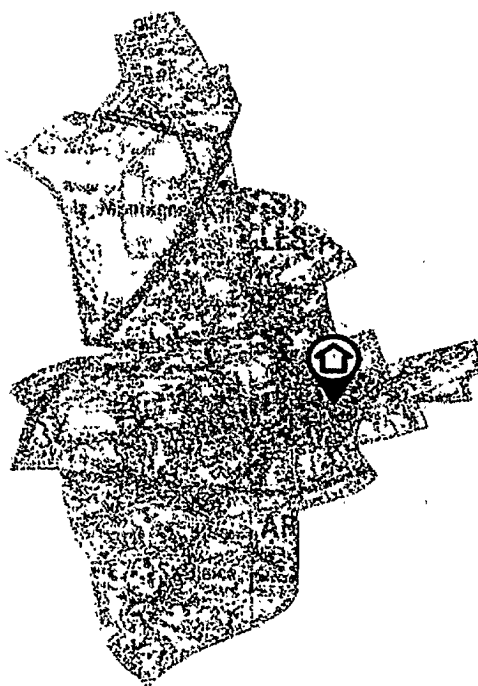


Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de
l'Essonne
Direction départementale
de l'équipement

Carte relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Commune de Buzia



VB

**Ensemble du territoire communal
pour la rivière Rémarde**

Sources : IGN 25000

Réalisation : Janvier 2008

Echelle : 1/25000

lf

GB

BB



Cartographie Réglementaire

Communes :

Amajon, Ecy, St Germain-Les-Apajon, Charny, La Noire

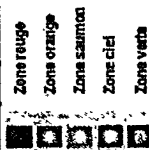
Date d'élaboration :
Juin 2017

Sources : BDTopo (c) IGN

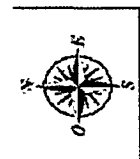
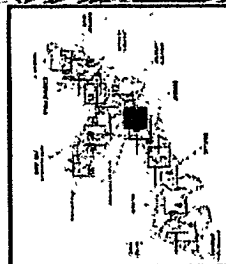
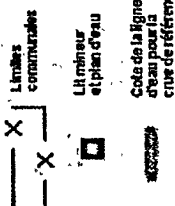
DDT 91
DDT 78

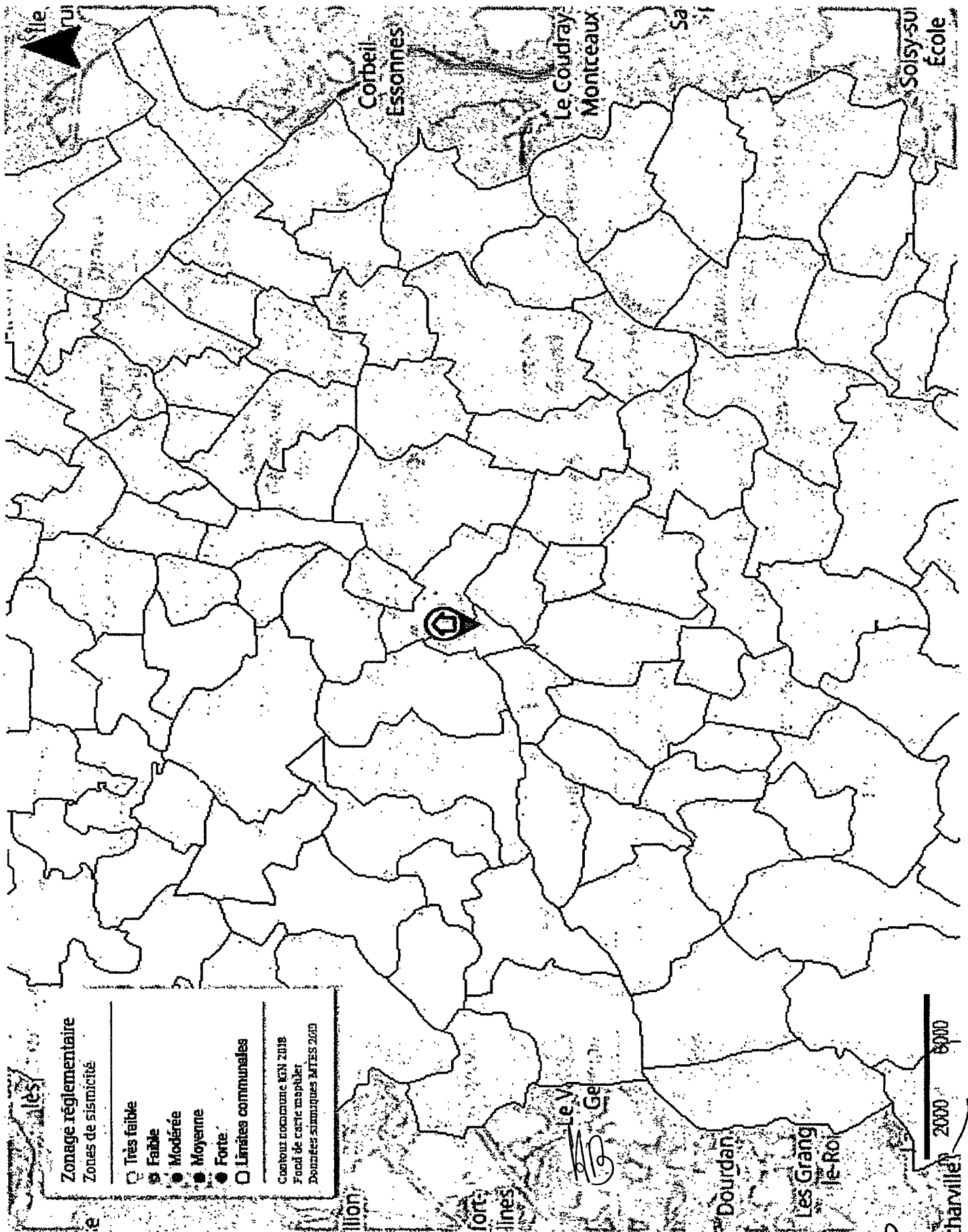
LEGENDE

Zonage réglementaire



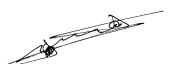
Élément de repérage





GB

B.B.



Dossier Technique Amiante		N° : 254.01.10.859.0430 09/11/2017 DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE - 859 - 1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON		

PARTIE 1 : FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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

Immeuble bâti concerné

☒ Immeuble bâti	:	859
☐ Ensemble bâti	:	
Adresse	:	1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON
Propriétaire	:	SELECTIRENTE 303, square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX
Année de construction	:	

Modalités de consultation du dossier complet

Détenteur du Dossier / modalités de consultation	:	Service Gestion
Lieu où le Dossier peut être consulté	:	SOFIDY 303, square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX

Information sur la fiche récapitulative

Date de création de la fiche	:	27/04/2010	par	:	SELECTIRENTE
Date de la dernière mise à jour	:	09/11/2017	par	:	SELECTIRENTE
Mise à jour n°	:	2			

2. Rapports de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

N° chrono	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Référence du rapport	Date du rapport	Objet du repérage	Observations, réserves et remarques
DIAG1	BC2E /	45010309	09/03/2006	MCA	-
DIAG2	QUALICONSULT IMMOBILIER / YOHAN VOITURE	439273	20/10/2017	DTA	LOT 6

F/C : Flocages et calorifugeages contenant de l'amiante.

FP : Faux-plafonds contenant de l'amiante.

MCA : Repérage étendu aux autres matériaux et produits contenant de l'amiante que flocages, calorifugeages et faux-plafonds antérieur à la réglementation relative au dossier technique amiante.

TMCA : Repérage de tous les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

DTA : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour constitution du Dossier Technique Amiante.

Cession : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant vente.

Tvx : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux.

Autre : Analyse ponctuelle de matériau...

3. Liste des parties d'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage

Référence du rapport	Liste des parties de l'immeuble bâti visitées	Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R. 1334-20 du code de santé publique		
45010309	Entrée, Salle de travail, Débaras, WC	-
439273	RDC : pièce 1, pièce 2, pièce 3, pièce 4	-

Dossier Technique Amiante

Page 4 sur 20



Dossier Technique Amiante		N° : 254.01.10.859.0430 09/11/2017 DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE – 859 – 1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON		

Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R. 1334-21 du code de santé publique		
439273	RDC : pièce 1, pièce 2, pièce 3, pièce 4	-
Autres repérages		
45010309	Entrée, Salle de travail, Débaras, WC	-

4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante

a) Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériau	Cf. DIAG	Localisation, signalisation	Etat de conservation	Mesure obligatoire associée	A réaliser avant le
Néant					

b) Matériaux et produit de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériau	Cf. DIAG	Localisation, signalisation	Etat de conservation	Mesure préconisée par l'opérateur
Néant				

c) Autres matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériau	Cf. DIAG	Localisation, signalisation
Néant		

*EP (évaluation périodique) :

a) 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 ;

b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

AC1 (action corrective de premier niveau) :

Rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 (action corrective de second niveau) :

Rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c 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 ;

b) 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 ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restent accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

5. Les évaluations périodiques

a) Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériau ou produit	Localisation, signalisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
Néant				

GB

Dossier Technique Amiante
Page 5 sur 20

AB

B-B

AK



Dossier Technique Amiante		N° : 254.01.10.859.0430 09/11/2017 DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE – 859 – 1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON		

b) Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériau ou produit	Localisation, signalisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
Néant				

6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

a) Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériau ou produit	Localisation	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprise(s)	Résultats de l'examen visuel ou des mesures d'empoussièrement
Néant					

b) Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériau ou produit	Localisation	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprise(s)	Résultats de l'examen visuel ou des mesures d'empoussièrement
Néant					

c) Autres matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériau ou produit	Localisation	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprise(s)	Résultats de l'examen visuel ou des mesures d'empoussièrement
Néant					

7. Les recommandations générales de sécurité

Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-6 du code de la santé publique.

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

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

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

Dossier Technique Amiante

Page 6 sur 20



Dossier Technique Amiante		N° : 254.01.10.859.0430 09/11/2017
		DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE – 859 – 1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAGON		

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'empoussièrement 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 1^{er} juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1^{er} 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.

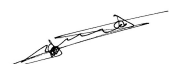
Dossier Technique Amiante

Page 7 sur 21

GB

MB

MB



	Dossier Technique Amiante	N° : 254.01.10.859.0430 09/11/2017 DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE – 859 – 1 Rue Victor Hugo – 91290 ARPAJON		

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés 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 1^{er} 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 liés 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 liés 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.einhog.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11881). 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 liés 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.

GB

AB

B-B 1R

Dossier Technique Amiante

Page 5 sur 21



	Dossier Technique Amiante	N° : 264.01.10.859.0430 09/11/2017 DTA
Immeuble bâti concerné : SELECTIRENTE - 859 - 1 Rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON		

8. Plans et ou croquis et ou photos permettant de repérer les matériaux amiantés

GB

AB

B-B M

Dossier Technique Amiante
Page 9 sur 20



DOSSIER : 1826890S4

CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE

(Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite Loi "CARREZ" - Décret n°97-532 du 23 mai 1997)

ADRESSE DE L'IMMEUBLE	
CODE POSTAL	91290
VILLE	ARPAJON
NUMERO(S) - VOIE(S)	1, rue Victor Hugo
CADASTRE	Section AE n°547
BATIMENT	
LOT N°	101
PROPRIETAIRE	SELECTIRENTE

SUPERFICIES (en m²)	PRIVATIVES	AUTRES	EMBRASURES MARCHES H < 1.80m	TOTAL AU SOL	ESPACES EXTERIEURS
LOCAL COMMERCIAL					
REZ-DE-CHAUSSEE					
ESPACE DE TOILETTAGE	31.60	-	-	31.60	-
SALLE DE PAUSE	11.20	-	0.45	11.65	-
WATER-CLOSET	0.90	-	0.05	0.95	-
TOTAL REZ-DE-CHAUSSEE	43.70		0.50	44.20	
TOTAL LOCAL COMMERCIAL	43.70		0.50	44.20	

LES SUPERFICIES FIGURANT SUR CE TABLEAU ONT FAIT L'OBJET D'UN LEVER REGULIER ET ONT ÉTÉ CALCULÉES CONFORMEMENT À LA DÉFINITION DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE DU DÉCRET N°97-532 DU 23 MAI 1997 :

"ART. 4-1 : LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE D'UN LOT OU D'UNE FRACTION DE LOT MENTIONNÉE À L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EST LA SUPERFICIE DES PLANCHERS DES LOCAUX CLOS ET COUVERTS APRES DEDUCTION DES SURFACES OCCUPÉES PAR LES MURS, CLOISONS, MARCHES ET CAGES D'ESCALIERS, GAINES, EMBRASURES DE PORTES ET DE FENÊTRES. IL N'EST PAS TENU COMPTE DES PLANCHERS DES PARTIES DES LOCAUX D'UNE HAUTEUR INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE."

"ART. 4-2 : LES LOTS OU FRACTIONS DE LOTS D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE À 8 MÈTRES CARRÉS NE SONT PAS PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SUPERFICIE MENTIONNÉE À L'ARTICLE 4-1."



FAIT A PARIS, LE 03/08/2018

GB

AB

B.B

AR



Société de Géomètres Experts « A. de Quénétain »
S.A.S au capital de 1 221 000 euros
SIRET : 529 783 557 00018 RCS Paris
TVA : FR 57 529 783 557

Code APE : 7112A
Assurance : Swiss Life N° 9.494.687
AXA France IARD SA N° 3925825104
www.quenetain.com

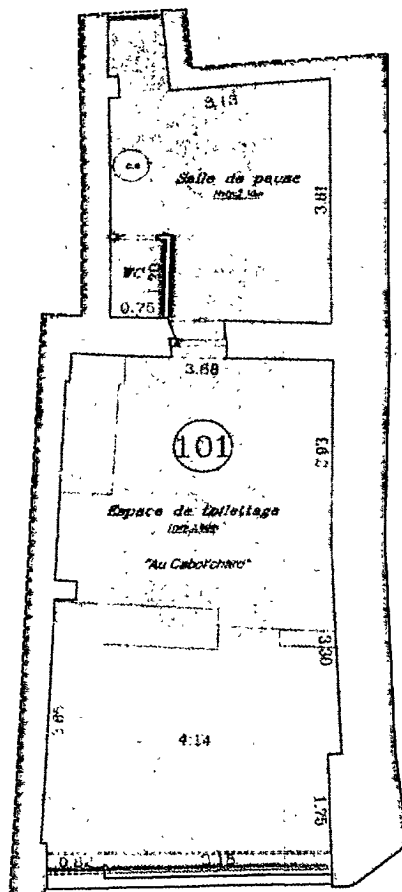
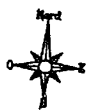


PLANS DES INTERIEURS
SUPERFICIES "CARREZ"

1, rue Victor Hugo - 91290 ARPAJON

Propriété cadastrée:
section AE n°847

Rez-de-chaussée



Rue Victor Hugo

Cabinet de Quénétain
IMMO PARTNERS

Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Paris
1, rue Tiphaine - 75015 Paris
Tél : 01.46.75.69.69 - Fax : 01.46.75.69.49
www.quenetain.com
geometre-expert@quenetain.com

Dossier : 162689094 - Août 2018

NOTA: Les limites des lots sont les
limites apparentes constatées lors
des métrages, le 03/08/2018.

GB



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR





Benjamin BOURGOIN <bourgoin.expertcomptable@gmail.com>

FOOD THAI ARPAJON CESSIONS ACTIONS

3 messages

Benjamin BOURGOIN <bourgoin.expertcomptable@gmail.com>

21 juillet 2020 à 08:36

À : Delphine BEAUMONT <Delphine.BEAUMONT@sofidy.com>, hameur bouazza <hameurbouazza@hotmail.fr>

Bonjour Madame BEAUMONT,

A la demande de M. BOUAZZA, nous vous sollicitons à nouveau afin d'avoir votre accord pour entamer la cession d'actions.

Dans le cas contraire merci de nous indiquer ce qui vous oppose à la cession.

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement.

Benjamin BOURGOIN**Expert-Comptable**

12 Rue John Delaney

91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE

06.46.16.41.44

bourgoin.expertcomptable@gmail.com

Delphine BEAUMONT <Delphine.BEAUMONT@sofidy.com>

24 juillet 2020 à 12:08

À : Benjamin BOURGOIN <bourgoin.expertcomptable@gmail.com>, hameur bouazza <hameurbouazza@hotmail.fr>

Bonjour

Nous vous prions de trouver ci-joint le décompte pour la cession de part envisagée.

Je vous remercie de me transmettre copie de la CNI des bénéficiaires, projet de statut modifié ainsi que les deux documents ci-joint complétés.

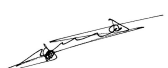
Je vous laisse faire les proratas à savoir l'intégralité de la somme soit 6060, 11 € devra être versé à SELECTIRENTE.

Un KBIS actualisé devra nous être transmis

Bien cordialement

27/07/2020 à 14:30

1 sur 3





Delphine Beaumont
Gestionnaire Immobilier

SOFIDY – Société de gestion de fonds immobiliers
303 Square des Champs Élysées
91026 Evry Cedex
Tel : 01.69.87.02.00
Mail : delphinebeaumont@sofidy.com
Web : www.sofidy.com

Avertissement : Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels. Il est établi à l'intention exclusive de ses destinataires. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avvertir immédiatement l'expéditeur. Toute utilisation ou toute diffusion de ce message, même partiellement, est strictement interdite, sauf autorisation écrite préalable. Tout message adressé par Internet est susceptible d'altération, et SOFIDY décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

ü Avant d'imprimer, pensez à l'environnement

De : Benjamin BOURGOIN [mailto:bourgoin.expertcomptable@gmail.com]
Envoyé : mardi 21 juillet 2020 08:37
À : Delphine BEAUMONT; hameur bouazza
Objet : FOOD THAI ARPAJON CESSIONS ACTIONS

[Texte des messages précédents masqué]

3 pièces jointes

 **SKM_C55820072409041.pdf**
33K

 **MSCQ Sofidy.pdf**
1036K

 **Annexe 2 fiche_beneficiaire_v2_dynamique.pdf**
172K

AB GB

Benjamin BOURGOIN <bourgoin.expertcomptable@gmail.com>
À : Delphine BEAUMONT <Delphine.BEAUMONT@sofidy.com>

24 juillet 2020 à 12:16

Bonjour Madame,

Merci pour votre retour, juste pour rappel c'est une cession d'actions en aucun cas de fonds de commerce ni de parts.

Nous vous communiquerons l'ensemble des documents demandés dès la cession d'actions.



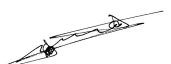
Bien cordialement et bon weekend.

Benjamin BOURGOIN
Expert-Comptable
12 Rue John Delaney
91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE
06.46.16.41.44
bourgoin.expertcomptable@gmail.com

[Texte des messages précédents masqué]

AB

GB



Greffe du tribunal de commerce d'Evry



Acte déposé en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 03/09/2020

Numéro de dépôt : 2020/14511

Type d'acte : Statuts mis à jour

Déposant :

Nom/dénomination : FOOD THAI

Forme juridique : Société par actions simplifiée à associé unique

N° SIREN : 851 498 535

N° gestion : 2019 B 02598



STATUTS

FOOD THAI

Société par actions simplifiée

Au capital de 500 euros

Siège social :

**1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON**

MIS A JOUR LE 31 JUILLET 2020

Certific conforme
TS self
GB



LES SOUSSIGNES :

Monsieur Brahim BOUSSOUAR

né le 25 janvier 1985 à CORBEIL ESSONNES (91),
demeurant 8 B Rue de la Papeterie, 91 100 CORBEIL ESSONNES
de nationalité française,

Monsieur Hamer BOUAZZA,

né le 22 février 1985 à COURCOURONNES (91),
demeurant 25 Rue Bois Aubert, 91 830 LE COUDRAY MONTCEAUX
de nationalité française,

ci-après dénommés "les actionnaires",

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée constituée par le présent acte.

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables à cette forme sociale, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder à l'offre de titres financiers, à condition que le montant par investisseur ou que la valeur nominale du titre dépasse les seuils fixés par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, directement et/ou indirectement, En France et dans tous pays :

- L'activité de restauration, la vente de plats cuisinés spécificités thaïlandaise, à consommer sur place ou à emporter et,
- De commerce de toutes denrées alimentaires, la fabrication et la production de tous produits et plats afférents à cette activité.

Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

GB



Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination sociale : **FOOD THAI**

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

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à:

**1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON**

Il peut être transféré en tout endroit par décision extraordinaire des actionnaires ou par décision du Président, qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par les actionnaires.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, être prorogée une ou plusieurs fois sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective de l'actionnaire sur convocation du Président ou du directeur général un an au moins avant la date d'expiration de la société. A défaut, tout actionnaire peut demander au Président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice afin de provoquer l'assemblée et la décision ci-dessus prévues.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Apports en numéraire

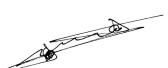
Lors de la constitution, les actionnaires, soussignés, apporte à la Société une somme de **Cinq Cent euros (500,00 euros)** correspondant à 100 actions de 5 € de nominal, ces actions souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après :

- Monsieur Brahim BOUSSOUAR, la somme de **250 Euros**
- Monsieur Hamer BOUAZZA, la somme de **250 Euros**

Soit un total de **500 Euros**

GB

3



Les actionnaires déclarent et reconnaissent que ladite somme a été souscrite intégralement et libérée en totalité, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire établi le 16/05/2019, laquelle somme a été déposée au crédit du compte ouvert au nom de la société en formation, auprès de la banque SOCIETE GENERALE de MENNECY (91).

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **Cinq Cent (500) euros**.

Il est divisé en **cent (100) actions d'une valeur nominative de cinq (5) euros chacune**, de même catégorie, entièrement libérées, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Monsieur Gibrail BOURAHHEL, 100 actions numérotées de 1 à 100, **100 actions**

Total égal au nombre d'actions composant le capital **100 actions**

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision des actionnaires.

Les actionnaires peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

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

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision des actionnaires qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

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

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

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

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

GB



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

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

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

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 11 – MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

La transmission des actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre des mouvements ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les 30 jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

Les dispositions des articles 12 à 16 ne sont pas applicables lorsque la société ne comporte qu'un actionnaire.

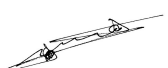
ARTICLE 12 – AGREMENT

1 - Les actions de la société ne peuvent être cédées, y compris entre actionnaires, qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

2 - La demande d'agrément doit être notifiée au Président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité de dirigeants, montant et répartition du capital.

Le Président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.

GR



3 - La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.

4 - Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le délai d'un mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément, la société doit dans un délai de 3 mois à compter de la décision de refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions de l'actionnaire cédant soit par des actionnaires, soit par des tiers.

Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les 6 mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec l'accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

ARTICLE 13 – NULLITE DES CESSIONS D’ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation de l'article 12 ci-dessus sont nulles.

ARTICLE 14 – MODIFICATION DANS LE CONTROLE D’UNE SOCIETE ACTIONNAIRE

1 - En cas de modification du contrôle d'une société actionnaire, celle-ci doit en informer le président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 30 jours à compter du changement du contrôle. Cette notification doit indiquer la date du changement du contrôle et l'identité du ou des nouvelles personnes exerçant ce contrôle.

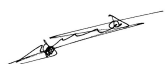
Si cette notification n'est pas effectuée, la société actionnaire pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions prévues à l'article 16 des présents statuts.

2 - Dans les 30 jours de la réception de la notification visée au 1 ci-dessus, la société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de cet actionnaire. Si cette procédure n'est pas engagée dans le délai susvisé, elle est réputée avoir agréé le changement de contrôle.

3 - Les dispositions du présent article s'appliquent à l'actionnaire qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, d'une scission ou d'une dissolution.

ARTICLE 15 – EXCLUSION

Est exclu de plein droit tout actionnaire faisant l'objet d'une procédure de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire.



Par ailleurs, l'exclusion d'un actionnaire peut être prononcée dans les cas suivants :

- changement de contrôle d'une société actionnaire ;
- violation des statuts ;
- faits ou actes de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de marque de la société ;
- exercice d'une activité concurrente de celle de la société ;
- révocation d'un actionnaire de ses fonctions de mandataire social ;

L'exclusion d'un actionnaire est décidée par l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés. L'actionnaire dont l'exclusion est soumise à l'assemblée ne prend pas part au vote, et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- information de l'actionnaire concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles ;
- information identique de tous les autres actionnaires ;
- lors de l'assemblée générale, l'actionnaire dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

L'actionnaire exclu doit céder la totalité de ses actions, dans un délai de 30 jours à compter de l'exclusion, aux autres actionnaires au prorata de leur participation au capital.

Le prix des actions est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-3 du code civil.

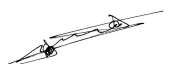
La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la société.

Le prix des actions de l'actionnaire exclu doit être payé à celui-ci dans les 30 jours de la décision de fixation du prix.

ARTICLE 16 – GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Pour toute cession intervenant entre actionnaires ou au profit de la société dans le cadre des présents statuts, il sera conclu entre les parties une garantie d'actif et de passif sur les actions cédées. Cette garantie sera négociée de bonne foi suivant les usages en la matière. En cas de difficulté, cette convention est établie à frais communs par un avocat désigné par les parties.

GB



Cette garantie sera arrêtée sur la base d'une situation comptable de la société à la date de cession des actions. Cette situation sera établie par la société et certifiée par son commissaire aux comptes.

Sauf accord contraire des parties, la garantie d'actif et de passif sera proportionnelle en pourcentage à la quote-part du capital cédé. Son délai de mise en jeu sera celui de la prescription en matière fiscale.

En outre, des garanties réelles ou personnelles pourront être demandées au cédant. En tout état de cause, le cédant ne pourra pas refuser d'accorder les mêmes que celles qui lui auront été convenues dans son projet de cession au profit d'un tiers.

ARTICLE 17 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

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

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

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

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

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

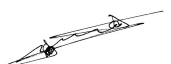
TITRE IV – ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE - COMMISSAIRES AUX COMPTES - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

ARTICLE 18 - PRESIDENT DE LA SOCIETE

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, actionnaire ou non de la Société.

L'actionnaire peut désigner un Président non-actionnaire de la société.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient présidents en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.



Le Président est nommé sans limitation de durée. Il peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'en prévenir les actionnaires un mois au moins à l'avance.

Le Président est :

Monsieur Gibrail BOURAHHEL, né le 5 août 1991 à CORBEIL ESSONNES (91) et de nationalité française.

Demeurant 59 Ter Bd Henri Dunant 91 100 CORBEIL ESSONNES.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des actionnaires. Le Président remplaçant est désigné pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

La société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que seule la publication des statuts suffise à constituer une preuve.

Le Président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

La rémunération du Président est fixée par une décision collective des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers. Elle peut être fixe.

Les fonctions du Président prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du Président peut être prononcée à tout moment par décision collective des actionnaires prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Le délai de préavis de trois mois commence à courir lors de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la révocation.

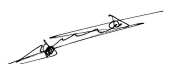
ARTICLE 19 - DIRECTEUR GENERAL

La société peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux, portant le titre de directeur général qui est investi des mêmes pouvoirs que le Président.

La rémunération ou l'absence de rémunération des fonctions de directeur général est fixée par une assemblée.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de directeur général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient directeurs généraux leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

GB



Le directeur général est nommé sans limitation de durée. Il peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'en prévenir les actionnaires ou les actionnaires un mois au moins à l'avance.

En cas de décès, démission ou empêchement du directeur général d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il sera pourvu ou non à son remplacement par décision collective des actionnaires.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que seule la publication des statuts suffise à constituer une preuve.

Les fonctions du directeur général prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du directeur général peut être prononcée à tout moment par décision collective des actionnaires prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Le délai de préavis de trois mois commence à courir lors de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la révocation.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président ou l'un de ses dirigeants doivent être mentionnées sur le registre des décisions, et ce, même si le Président n'est pas un des actionnaires.

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et les actionnaires non dirigeant ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, doivent donner lieu à l'établissement d'un rapport du Président ou du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, qui doit être présenté à l'approbation de les actionnaires.

En application des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, sont communiquées au Commissaire aux Comptes, s'il en existe un. Tout actionnaire a le droit d'en obtenir communication.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

CB



ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Si la société remplit les conditions légales d'appartenance à un groupe ou si elle vient à répondre à l'un des critères définis légalement et tirés du nombre de salariés, du chiffre d'affaires ou du total du bilan, le contrôle légal de la société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décision collective des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices.

En outre, tout actionnaire pourra demander à la société de charger le commissaire aux comptes ou tout autre expert désigné par lui, d'accomplir toutes missions de contrôle comptable, d'audit ou d'expertise qu'il jugerait nécessaire, soit dans la société elle-même, soit dans ses filiales.

ARTICLE 22 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2323-62 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

TITRE V – DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 23 DOMAINE RESERVE A LA COLLECTIVITE DES ACTIONNAIRES

Les actionnaires est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

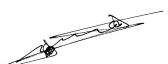
- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,
- dissolution de la Société,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- nomination, révocation et rémunération du Président et du Directeur Général,

Les actionnaires ne peuvent pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions des actionnaires font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence des actionnaires sont de la compétence du Président.

GB



TITRE VI – EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2020.

ARTICLE 25 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Il établit également, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Les actionnaires approuvent les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.



Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, les actionnaires peut prélever toutes sommes qu'il ou elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Le surplus est attribué aux actionnaires sous forme de dividende.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par les actionnaires, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 27 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par les actionnaires. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les actionnaires peuvent décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, aux conditions fixées par la loi.

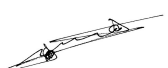
Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de les actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 28 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter les actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

GP



Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision des actionnaires doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

TITRE VII – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 29 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision des actionnaires à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

TITRE VIII - DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision des actionnaires.

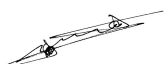
Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par les actionnaires.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Les actionnaires peuvent l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

Lorsque les actionnaires est une personne morale, la dissolution de la Société entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société entre les mains de les actionnaires, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

TITRE IX – CONTESTATIONS



ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

31.1 - Tribunaux compétents

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre actionnaires et la société, soit entre actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents (celui du lieu de domicile du défendeur).

31.2 - Clause compromissoire

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement au sujet des affaires sociales, sont soumises à arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre unique, chacune des parties désignera un arbitre, dans les 15 jours de la constatation du désaccord sur ce choix, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la partie la plus diligente à l'autre.

Les deux arbitres seront chargés de désigner un troisième arbitre dans le délai de 15 jours suivant la nomination du dernier arbitre nommé.

Dans le cas où l'une des parties refuserait de désigner un arbitre ou à défaut d'accord sur le choix du troisième, l'arbitre sera désigné par le Président du tribunal de commerce du siège social, saisi par la partie la plus diligente.

Les arbitres doivent statuer dans un délai de deux mois à compter de la désignation du tribunal arbitral. Ils statueront en amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties renonçant à la voie de l'appel à l'encontre de la sentence à intervenir.

Les frais d'arbitrage seront partagés entre les parties.

TITRE X – CONSTITUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 32 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les actionnaires ont établi un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

Monsieur Brahim BOUSSOUAR, actionnaire et Président, est expressément habilité à accomplir les actes et à prendre les engagements suivants :

GB



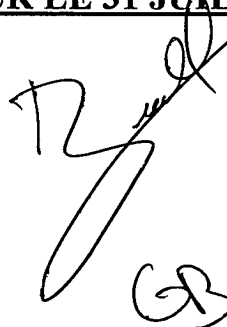
- Prendre toutes dispositions et tous engagements au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre de son début d'activité.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 33 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

MIS A JOUR LE 31 JUILLET 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Z' or 'S' shape, followed by the initials 'GB'.

FOOD THAI

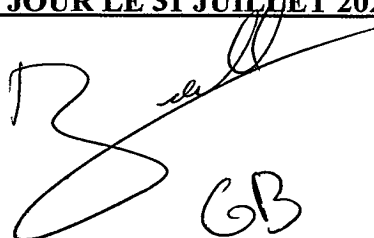
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 euros
Siège social : 1 Rue Victor Hugo
91290 ARPAJON

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la SOCIETE GENERALE, agence de MENNECY (91), au nom et pour le compte de la société en formation, où ont été déposés les fonds représentant la libération de la totalité en numéraire du capital social, soit la somme de 500 Euros (Cinq Cent euros).

MIS A JOUR LE 31 JUILLET 2020


GB

